



PROSPEKT EMISYJNY SPÓŁKI

MARVIPOL[®]
development

Marvipol Development SA

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

PRZYGOTOWANY W ZWIĄZKU Z UBIEGANIEM SIĘ O DOPUSZCZENIE DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM 101.000 AKCJI SPÓŁKI ("AKCJE ISTNIEJĄCE"), W TYM: (1) 100.000 AKCJI SERII A O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1,00 ZŁ KAŻDA AKCJA, (2) 1.000 AKCJI SERII B O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1,00 ZŁ KAŻDA AKCJA.

Ubieganie się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii A oraz serii B Emitenta jest związane z procesem Podziału MARVIPOL S.A. (Spółka Dzielona), w ramach którego to procesu Podziału Spółki Dzielonej, Spółka wyemituje 41.551.852 Akcji serii C ("Akcje Podziałowe") w drodze oferty publicznej skierowanej do akcjonariuszy Spółki Dzielonej. Oferta publiczna Akcji Podziałowych oraz dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Podziałowych nastąpi po udostępnieniu do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjnego sporządzonego zgodnie z art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej. Zamiarem Spółki jest po przeprowadzeniu procesu Podziału Spółki Dzielonej dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących oraz Akcji Podziałowych. W związku z powyższym Emitent zamieścił w niniejszym Prospekcie wybrane informacje dotyczące Spółki Dzielonej. Szczegółowy opis procesu Podziału został przedstawiony w Części III punkt 5.1. Prospektu. Emitent przed Dniem Podziału będzie się ubiegał o wprowadzenie 100.000 Akcji Serii A oraz 1.000 Akcji Serii B do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod nazwą NewConnect.

PROSPEKT, ANI PAPIERY WARTOŚCIOWE NIM OBJĘTE NIE BYŁY PRZEDMIOTEM REJESTRACJI, ZATWIERDZENIA LUB NOTYFIKACJI W JAKIMKOLWIEK PAŃSTWIE POZA RZECZPOSPOLITĄ POLSKĄ. POZA GRANICAMI POLSKI PROSPEKT NIE MOŻE BYĆ TRAKTOWANY JAKO PROPOZYCJA LUB OFERTA NABYCIA JAKICHKOLWIEK PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA. ANI PROSPEKT, ANI PAPIERY WARTOŚCIOWE NIM OBJĘTE NIE BYŁY PRZEDMIOTEM REJESTRACJI, ZATWIERDZENIA LUB NOTYFIKACJI W JAKIMKOLWIEK PAŃSTWIE POZA RZECZPOSPOLITĄ POLSKĄ, W SZCZEGÓLNOŚCI ZGODNIE Z PRZEPISAMI IMPLEMENTUJĄCYMI W DANYM PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM POSTANOWIENIA DYREKTYWY PROSPEKTOWEJ LUB ZGODNIE Z PRZEPISAMI AMERYKAŃSKIEJ USTAWY O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH.

PAPIERY WARTOŚCIOWE OBJĘTE NINIEJSZYM PROSPEKTEM NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE LUB SPRZEDAWANE POZA GRANICAMI RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ, CHYBA ŻE W DANYM PAŃSTWIE TAKA OFERTA LUB SPRZEDAŻ MOGŁABY ZOSTAĆ DOKONANA ZGODNIE Z PRAWEM, BEZ KONIECZNOŚCI SPEŁNIENIA JAKICHKOLWIEK DODATKOWYCH WYMOGÓW PRAWNYCH. KAŻDY INWESTOR ZAMIESZKAŁY BĄDŹ MAJĄCY SIEDZIBĘ POZA GRANICAMI RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ, POWINIEN ZAPOZNAĆ SIĘ Z PRZEPISAMI PRAWA POLSKIEGO ORAZ PRZEPISAMI PRAWA INNYCH PAŃSTW, KTÓRE MOGĄ SIĘ DO NIEGO STOSOWAĆ W TYM ZAKRESIE.

Akcje nie zostały, ani nie zostaną zarejestrowane zgodnie z Amerykańską Ustawą o Papierach Wartościowych z 1933 roku, ze zmianami (ang. U.S. Securities act of 1933, as amended).

Inwestowanie w papiery wartościowe objęte Prospektem łączy się z ryzykiem właściwym dla instrumentów finansowych rynku kapitałowego oraz ryzykiem związanym z działalnością Grupy Kapitałowej oraz z otoczeniem, w jakim prowadzi ona działalność. Szczegółowy opis czynników ryzyka, z którymi inwestor powinien się zapoznać przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, znajduje się w rozdziale „Czynniki ryzyka”.

Firma inwestycyjna

Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.



Doradca Prawny

BDO Legal Łatała i Wspólnicy Spółka Komandytowa



Doradca Finansowy

CARDA Consultancy S.A.



Data zatwierdzenia Prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego: 07 listopada 2017 r.

ZASTRZEŻENIE

Prospekt został sporządzony zgodnie z przepisami prawa, w tym zgodnie z:

- Rozporządzeniem Komisji WE nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wdrażającym Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam, w oparciu o następujące załączniki:
 - Podsumowanie (załącznik XXII)
 - Dokument Rejestracyjny (załącznik I)
 - Dokument Ofertowy (załącznik III)
 - Dyrektywą 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 4 listopada 2003 r. w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z publiczną ofertą lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych i zmieniającej dyrektywę 2001/34/WE,
- przepisami regulującymi rynek kapitałowy w Polsce, w szczególności Ustawą o Ofercie Publicznej.

Niniejszy Prospekt został sporządzony zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, a zawarte w nim informacje są zgodne ze stanem na dzień jego zatwierdzenia. Możliwe jest, że od chwili udostępnienia Prospektu do publicznej wiadomości zajdą zmiany dotyczące sytuacji Spółki, dlatego też informacje zawarte w niniejszym dokumencie powinny być traktowane jako aktualne na Dzień zatwierdzenia Prospektu. Informacje o istotnych błędach w treści Prospektu oraz znaczących czynnikach, mogących wpłynąć na ocenę papieru wartościowego, zaistniałych po zatwierdzeniu Prospektu Emisyjnego lub o których pozyskano informację po zatwierdzeniu Prospektu, udostępniane będą do publicznej wiadomości w formie aneksów do Prospektu Emisyjnego.

W przypadku wystąpienia okoliczności dotyczących dopuszczenia Akcji serii A, B do obrotu na GPW, które nie uzasadniają sporządzenia aneksu do Prospektu, ale powodują zmianę treści Prospektu, Spółka będzie mogła udostępnić informację o wystąpieniu powyższych okoliczności w formie komunikatu aktualizującego do Prospektu w trybie art. 52 Ustawy o Ofercie Publicznej. Udostępnienie komunikatu aktualizującego następuje w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt, przy czym taki komunikat powinien zostać jednocześnie przekazany do KNF.

Pozycja konkurencyjna Spółki oszacowana została wedle najlepszej wiedzy Zarządu. Przy szacunkach uwzględniono publicznie dostępne informacje oraz wewnętrzne analizy. W przypadkach, gdzie było to możliwe i uzasadnione, oparto się o dane podmiotów zewnętrznych.

Pewne wielkości przedstawione w danych finansowych zostały zaokrąglone. Stąd poszczególne sumy w tabelach mogą nie być sumami arytmetycznymi w wyniku tych zaokrągleń. Dotyczy to również wielkości procentowych.

Akcje nie zostały ani nie zostaną zarejestrowane zgodnie z amerykańską ustawą o papierach wartościowych – U.S. Securities Act z 1933 r., z późn. zm. („Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych”), ani w żadnej innej komisji papierów wartościowych jakiegokolwiek stanu lub obszaru podlegającego jurysdykcji Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej i, z zastrzeżeniem pewnych wyjątków, nie mogą być oferowane ani sprzedawane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej, ani na rzecz, rachunek lub korzyść podmiotów amerykańskich (w rozumieniu Regulacji S zawartej w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych „Regulacja S”), chyba że są oferowane lub sprzedawane w ramach pewnych transakcji zwolnionych z obowiązku dokonania rejestracji przewidzianych w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych.

Niniejszy dokument zawiera twierdzenia odnoszące się do przyszłości. Żadne z takich twierdzeń nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiegokolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Emitenta lub podmioty uczestniczące w sporządzaniu Prospektu, że takie zdarzenia wystąpią, i że zostaną osiągnięte skutki określone w tych twierdzeniach.

Niniejszy Prospekt będzie dostępny w wersji elektronicznej na stronie internetowej Emitenta: www.marvipoldevelopment.pl. Inwestor może żądać w terminie ważności Prospektu nieodpłatnego dostarczenia Prospektu w postaci drukowanej w miejscu przyjęcia żądania.

DOKUMENTY UDOSTĘPNIONE DO WGLĄDU

Emitent informuje i oświadcza, że w okresie ważności Prospektu Emisyjnego w Biurze Zarządu Emitenta oraz na stronie internetowej Emitenta (www.marvipoldevelopment.pl*) będzie można zapoznać się z poniższymi dokumentami:

1. Prospektem Emisyjnym;
2. Statutem Emitenta;
3. Regulaminem Walnego Zgromadzenia;
4. Regulaminem Rady Nadzorczej;
5. Regulaminem Zarządu;

6. Planem Podziału wraz z załącznikami;
7. Opinią niezależnego biegłego rewidenta z badania Planu Podziału Spółki Dzielonej;
8. Sprawozdaniem Zarządu Spółki Dzielonej z dnia 21 września 2016 r. uzasadniającym Podział Spółki Dzielonej;
9. Sprawozdaniem Zarządu Emitenta (Spółka Przejmująca) z dnia 21 września 2016 r. uzasadniającym Podział Spółki Dzielonej;
10. Historycznymi informacjami finansowymi Emitenta obejmującymi 2014 rok (obejmujące okres od 25.11.2014 roku do 31.12.2014 roku), 2015 rok oraz 2016 rok wraz z opinią biegłego rewidenta dokonującego ich badania;
11. Skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. obejmującymi 2014 rok, 2015 rok, 2016 rok wraz z opiniami biegłych rewidentów dokonujących ich badania;
12. Historycznymi informacjami finansowymi Grupy Oddziału Marvipol za 2015 rok (obejmujące okres od 1.10.2015 roku do 31.12.2015 roku) oraz 2016 rok wraz z opinią biegłego rewidenta dokonującego ich badania;
13. Skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za I półrocze 2017 roku wraz z raportem biegłego rewidenta dokonującego jego przeglądu;
14. Skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym Grupy Oddziału Marvipol za I półrocze 2017 roku wraz z raportem biegłego rewidenta dokonującego jego przeglądu;
15. Jednostkowym skróconym sprawozdaniem finansowym Emitenta za I półrocze 2017 roku wraz z raportem biegłego rewidenta dokonującego jego przeglądu.

Emitent informuje i oświadcza, że w okresie ważności Prospektu Emisyjnego w Biurze Zarządu Emitenta będzie można zapoznać się również z historycznymi jednostkowymi informacjami finansowymi spółek zależnych wchodzących w skład Oddziału Marvipol na Datę Prospektu za lata obrotowe 2015 oraz 2016 (jeżeli spółki te prowadziły działalność w tym okresie) wraz z opiniami biegłych rewidentów dokonujących ich badania (jeżeli w stosunku do danej spółki było przeprowadzane takie badanie).

** Zarządy Emitenta oraz Spółki Dzielonej zamierzają od Dnia Podziału zmienić adres strony internetowej Emitenta na: www.marvipol.pl (dotychczasowa strona internetowa Spółki Dzielonej). Jednocześnie zamiarem Zarządu Spółki Dzielonej jest dokonanie zmiany nazwy spółki z dotychczasowej nazwy (Marvipol S.A.) na British Automotive Holding S.A. Zarząd Spółki Dzielonej zamierza zarekomendować walnemu zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki Dzielonej podjęcie uchwały w sprawie zmiany nazwy Spółki Dzielonej na British Automotive Holding S.A. na tym samym walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki Dzielonej, na którym zostanie podjęta uchwała podziałowa. Intencją Zarządu Spółki Dzielonej jest posługiwanie się przez Spółkę Dzieloną od Dnia Podziału następującym adresem strony internetowej: www.ba-holding.pl.*

SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ I - PODSUMOWANIE10

GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA CHARAKTERYSTYCZNE DLA DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ MIESZKANIOWEJ GRUPY ODDZIAŁU MARVIPO	32
- RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ NA WARSZAWSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM	32
- RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ NABYCIA KOLEJNYCH GRUNTÓW ORAZ Z CENAMI LOKALI	32
GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA CHARAKTERYSTYCZNE DLA DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ MAGAZYNOWEJ GRUPY ODDZIAŁU MARVIPOL:	32
- RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM POPYTU NA NAJEM LUB KUPNO CENTRÓW MAGAZYNOWYCH	32
- RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAKOŃCZENIEM WSPÓŁPRACY Z PANATTONI EUROPE	32
GŁÓWNE CZYNNIKI RYZYKA CHARAKTERYSTYCZNE DLA EMITENTA I GRUPY ODDZIAŁU MARVIPOL:	33
- RYZYKO ZWIĄZANE Z WPLYWEM WIĘKSZOŚCIOWEGO AKCJONARIUSZA	33
- RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIERANIEM TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	33
RYZYO ZWIĄZANE Z NIEDOPUSZCZENIEM AKCJI LUB AKCJI PODZIAŁOWYCH DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM	33

CZĘŚĆ II - CZYNNIKI RYZYKA.....36

1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM GOSPODARCZYM I PRAWNYM EMITENTA I GRUPY ODDZIAŁU MARVIPOL	36
1.1. RYZYKO EKONOMICZNE I POLITYCZNE	36
1.2. RYZYKO WYNIKAJĄCE ZE WZROSTU STÓP PROCENTOWYCH	36
1.3. RYZYKO WALUTOWE	36
1.4. RYZYKO ODPOWIEDZIALNOŚCI ZWIĄZANEJ Z UŻYTKOWANIEM GRUNTU W ASPEKcie PRZEPISÓW OCHRONY ŚRODOWISKA	36
1.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ	37
1.6. RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	37
1.7. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEEFEKTYWNOŚCIĄ SYSTEMU KSIĄG WIECZYSTYCH	37
1.8. RYZYKO WYNIKAJĄCE Z ROZBIEŻNOŚCI DANYCH WPISANYCH W KSIĘGACH WIECZYSTYCH I REJESTRZE GRUNTÓW	38
1.9. RYZYKO WYWŁĄCZENIA NIERUCHOMOŚCI NA CELE PUBLICZNE	38
1.10. RYZYKO ZMIAN PRAWA PODATKOWEGO	38
1.11. RYZYKO ZWIĄZANE ZE STOSOWANIEM PRAWA PODATKOWEGO PRZEZ ORGANY SKARBOWE	38
1.12. RYZYKO ZWIĄZANE Z PROBLEMEM POTENCJALNYCH ROSZCZEŃ DOTYCZĄCYCH TZW. GRUNTÓW WARSZAWSKICH	39
1.13. RYZYKO ZWIĄZANE Z USTAWĄ O OCHRONIE PRAW NABYWCÓW MIESZKAŃ	39
1.14. RYZYKO POSTAWIENIA ZARZUTU STOSOWANIA NIEDOZWOLONYCH KLAUZUL UMOWNYCH	40
1.15. RYZYKO ZWIĄZANE Z AWARIĄ SYSTEMU INFORMATYCZNEGO	40
1.16. RYZYKO ZWIĄZANE Z WPLYWEM WIĘKSZOŚCIOWEGO AKCJONARIUSZA	41
1.17. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIERANIEM TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	41
1.18. RYZYKO ZWIĄZANE Z POTENCJALNYMI KONFLIKTAMI INTERESÓW	42
2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA (W TYM WNOSZONĄ DO EMITENTA)	43
2.1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ GRUPY ODDZIAŁU MARVIPOL	43
2.1.1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z MIESZKANIOWĄ DZIAŁALNOŚCIĄ DEWELOPERSKĄ	43
2.1.1.1. RYZYKO UTRATY WYSOKO WYKWAŁIFIKOWANEJ KADRY ZARZĄDZAJĄCEJ I KADRY KIEROWNICZEJ	43
2.1.1.2. RYZYKO TOWARZYSZĄCE REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘĆ DEWELOPERSKICH	43
2.1.1.3. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ KOSZTÓW BUDOWY ORAZ ZALEŻNOŚCIĄ OD WYKONAWCÓW ROBÓT BUDOWLANYCH	43
2.1.1.4. RYZYKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW OPERACYJNYCH I INNYCH KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI	44
2.1.1.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ NA WARSZAWSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM	44
2.1.1.6. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ NABYCIA KOLEJNYCH GRUNTÓW ORAZ Z CENAMI LOKALI	45
2.1.1.7. RYZYKO ZWIĄZANE Z ROSZCZENIEM WOBEC WYKONAWCÓW ORAZ DEWELOPERA Z TYTUŁU SPRZEDAŻY MIESZKAŃ	45
2.1.1.8. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI	45
2.1.1.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z NABYWANIEM NIERUCHOMOŚCI O SKOMPLIKOWANYM STANIE PRAWNYM	46
2.1.1.10. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEZGODNOŚCIĄ PLANÓW INWESTYCYJNYCH Z UMOWĄ O ODDANIE GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZyste	46
2.1.1.11. RYZYKO ZWIĄZANE Z ISTOTNYMI SZKODAMI PRZEWYŻSZAJĄCYMI WYPŁATY Z TYTUŁU UBEZPIECZENIA LUB ODSZKODOWANIA	46
2.1.1.12. RYZYKO WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH GWARANCJI ZAPŁATY ZA ROBOTY BUDOWLANE	47
2.1.1.13. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI ATMOSFERYCZNYMI	47
2.1.1.14. RYZYKO ZWIĄZANE Z WPROWADZENIEM USTAWY O WSTRZYMANIU SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI ZASOBU WŁASNOŚCI ROLNEJ SKARBU PAŃSTWA ORAZ O ZMIANIE NIEKTÓRYCH USTAW	47
2.1.1.15. RYZYKO KURSOWE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH	47
2.1.1.16. RYZYKO ZWIĄZANE Z DZIAŁANIEM KONKURENCJI NA RYNKU MIESZKANIOWYM	48
2.1.1.17. RYZYKO BRAKU DOPLAT W RAMACH PROGRAMU MIESZKANIE DLA MŁODYCH (MDM)	48
2.1.1.18. RYZYKO ROZSZERZENIA PROGRAMU MDM NA RYNEK WTÓRNY	49
2.1.1.19. RYZYKO WPROWADZENIA PROGRAMU MIESZKANIE PLUS	49
2.1.1.20. RYZYKO NIEUŻYSKANIA FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO NA REALIZACJĘ INWESTYCJI DEWELOPERSKICH	49
2.1.1.21. RYZYKO ZWIĄZANE Z DOSTĘPNOŚCIĄ KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH HIPOTECZNYCH DLA POTENCJALNYCH KLIENTÓW	49
2.1.1.22. RYZYKO ODPOWIEDZIALNOŚCI Z TYTUŁU SPRZEDAŻY MIESZKAŃ	49
2.1.1.23. RYZYKO KONFLIKTÓW ZE WSPÓLNOTAMI I WYPOWIADANIA UMÓW NA ZARZĄDZANIE	50
2.1.2. CZYNNIKI ZWIĄZANE Z BUDOWĄ CENTRÓW MAGAZYNOWYCH	50
2.1.2.1. RYZYKO ZWIĄZANE Z BUDOWĄ CENTRÓW MAGAZYNOWYCH	50

2.1.2.2.	RYZYO ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ KOSZTÓW BUDOWY ORAZ ZALEŻNOŚCIĄ OD WYKONAWCÓW ROBÓT BUDOWLANYCH CENTRÓW MAGAZYNOWYCH	50
2.1.2.3.	RYZYO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW OPERACYJNYCH I INNYCH KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI CENTRÓW MAGAZYNOWYCH.....	51
2.1.2.4.	RYZYO ZWIĄZANE Z BRAKIEM POPYTU NA NAJEM LUB KUPNO CENTRÓW MAGAZYNOWYCH.....	51
2.1.2.5.	RYZYO ZWIĄZANE Z BRAKIEM PODAŻY NOWYCH GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH	51
2.1.2.6.	RYZYO ZWIĄZANE Z NASYCENIEM RYNKU	51
2.1.2.7.	RYZYO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ KRAJOWĄ I ZAGRANICZNĄ	51
2.1.2.8.	RYZYO ZWIĄZANE ZE ZMNIJSZENIEM KONKURENCYJNOŚCI LOKALIZACJI CENTRÓW MAGAZYNOWYCH W POLSCE	52
2.1.2.9.	RYZYO ZWIĄZANE Z ZAKOŃCZENIEM WSPÓŁPRACY Z PANATTONI EUROPE	52
2.1.2.10.	RYZYO ZWIĄZANE Z ROSZCZENIEM Z TYTUŁU SPRZEDAŻY LUB WYNAJMU POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH	52
2.1.2.11.	RYZYO ZWIĄZANE Z ISTOTNYMI SZKODAMI PRZEWYŻSZAJĄCYMI WYPŁATY Z TYTUŁU UBEZPIECZENIA	52
2.1.2.12.	NIETERMINOWOŚĆ GENERALNEGO WYKONAWCY	53
2.1.2.13.	RYZYO WZROSTU STÓP KAPITALIZACJI I SPADKU CEN UZYSKIWANYCH PRZY SPRZEDAŻY INWESTYCJI	53
3.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z WPROWADZENIEM AKCJI EMITENTA DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM.....	53
3.1.	RYZYO ZWIĄZANE Z NIEDOPUSZCZENIEM AKCJI LUB AKCJI PODZIAŁOWYCH DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM.....	53
3.2.	RYZYO WSTRZYMANIA DOPUSZCZENIA DO OBROTU LUB ROZPOCZĘCIA NOTOWAŃ	54
3.3.	RYZYO ZAWIESZENIA OBROTU AKCIAMI LUB AKCIAMI PODZIAŁOWYMI LUB WYKLUCZENIA AKCJI LUB AKCJI PODZIAŁOWYCH Z OBROTU	54
3.4.	RYZYO WYNIKAJĄCE Z MOŻLIWOŚCI NARUSZENIA ART. 17 USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ	54
3.5.	RYZYO OGRANICZONEJ PŁYNNOŚCI I ZNACZNYCH WAHANŃ CENY AKCJI ORAZ AKCJI PODZIAŁOWYCH.....	55
3.6.	RYZYO ZWIĄZANE Z WAHANIAMI KURSÓW WALUT PONOSZONE PRZEZ ZAGRANICZNYCH AKCJONARIUSZY EMITENTA.....	55
3.7.	RYZYO ZASKARŻENIA UCHWAŁY O PODZIALE SPÓŁKI DZIELONEJ I PODWYŻSZENIU KAPITAŁU EMITENTA LUB OPÓŹNIENIA LUB ODMOWY JEGO REJESTRACJI.....	55
3.8.	RYZYO RÓŻNIC POMIĘDZY WYCENĄ AKCJI SPÓŁKI DZIELONEJ ORAZ EMITENTA W OPARCIU O STOSUNEK WYCENY OKREŚLONY W PLANIE PODZIAŁU A WYCENĄ RYNKOWĄ PO WPROWADZENIU AKCJI ORAZ AKCJI PODZIAŁOWYCH EMITENTA DO OBROTU	56
3.9.	RYZYO NARUSZENIA OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH WYNIKAJĄCYCH Z USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ, USTAWY O OBROcie ORAZ ROZPORZĄDZENIA MAR PRZEZ SPÓŁKĘ I NAŁOŻENIA NA SPÓŁKĘ PRZEZ KNF SANKCJI ADMINISTRACYJNYCH.....	56
3.10.	RYZYO ZABEZPIECZENIA WIERZYTELI W PROCESIE PODZIAŁU MARVIPOL S.A.	57
3.11.	RYZYO NIEPONOSZENIA PRZEZ SPÓŁKĘ DZIELONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCI SOLIDARNEJ ZA ZOBOWIĄZANIA PRZYPISANE W PLANIE PODZIAŁU SPÓŁCE PRZEJMUJĄCEJ	57
3.12.	RYZYO NIEDOJŚCIA PODZIAŁU DO SKUTKU	58
	CZĘŚĆ III - DOKUMENT REJESTRACYJNY	59
1.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE	59
1.1.	EMITENT	59
1.2.	SPÓŁKA DZIELONA	60
1.3.	FIRMA INWESTYCYJNA	61
1.4.	DORADCA PRAWNY.....	62
1.5.	DORADCA FINANSOWY	63
2.	BIEGLI REWIDENCI.....	64
2.1.	NAMZY ORAZ ADRESY BIEGLYCH REWIDENTÓW	64
2.2.	INFORMACJE NA TEMAT REZYGNACJI, ZWOLNIENIA LUB ZMIANY BIEGŁEGO REWIDENTA	64
3.	WYBRANE DANE FINANSOWE	65
3.1.	WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE ZE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH EMITENTA	65
3.2.	WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL S.A.....	67
3.3.	WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL S.A. ODDZIAŁ W WARSZAWIE	70
4.	CZYNNIKI RYZYKA	73
5.	INFORMACJE O EMITENCIE	73
5.1.	HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA	73
5.1.1.	PRAWNA (STATUTOWA) I HANDLOWA NAZWA EMITENTA.....	73
5.1.2.	MIEJSCE REJESTRACJI EMITENTA ORAZ JEGO NUMER REJESTRACYJNY	73
5.1.3.	DATA UTWORZENIA EMITENTA ORAZ CZAS NA JAKI ZOSTAŁ UTWORZONY, CHYBA ŻE NA CZAS NIEOKREŚLONY.....	73
5.1.4.	SIEDZIBA I FORMA PRAWNA EMITENTA, PRZEPISY PRAWA, NA PODSTAWIE KTÓRYCH I ZGODNIE Z KTÓRYMI DZIAŁA EMITENT, KRAJ SIEDZIBY ORAZ ADRES I NUMER TELEFONU JEGO SIEDZIBY (LUB GŁÓWNEGO MIEJSCA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, JEŚLI JEST ONO INNE NIŻ SIEDZIBA	73
5.1.5.	ISTOTNE ZDARZENIA W ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ EMITENTA	74
5.1.6.	OPIS PROCESU PODZIAŁU SPÓŁKI DZIELONEJ	79
5.2.	INWESTYCJE	85

5.2.1. OPIS GŁÓWNYCH INWESTYCJI.....	85
5.2.2. OBECNIE PROWADZONE INWESTYCJE	87
5.2.3. GŁÓWNE INWESTYCJE W PRZYSZŁOŚCI.....	87
6. ZARYS OGÓLNY DZIAŁALNOŚCI.....	88
6.1. DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA	88
6.1.1. PODSTAWOWE OBSZARY DZIAŁALNOŚCI. GŁÓWNE KATEGORIE SPRZEDAWANYCH DÓBR LUB ŚWIADCZONYCH USŁUG	88
6.1.2. NOWE PRODUKTY I USŁUGI	107
6.2. GŁÓWNE RYNKI	108
6.3. WPŁYW CZYNNIKÓW NADZWYKAJNYCH NA DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWĄ EMITENTA I JEGO RYNKI ZBYTU	118
6.3.1. MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.	118
6.3.2. ODDZIAŁ MARVIPOL	119
6.4. PODSUMOWANIE PODSTAWOWYCH INFORMACJAMI DOTYCZĄCYCH UZALEŻNIENIA EMITENTA OD PATENTÓW LUB LICENCJI, UMÓW PRZEMYSŁOWYCH, HANDLOWYCH LUB FINANSOWYCH, ALBO OD NOWYCH PROCESÓW PRODUKCYJNYCH, JEŻELI JEST TO ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA DZIAŁALNOŚCI LUB RENTOWNOŚCI EMITENTA	119
6.5. OŚWIADCZENIA EMITENTA DOTYCZĄCE JEGO POZYCJI KONKURENCYJNEJ	119
7. STRUKTURA ORGANIZACYJNA.....	120
7.1. OPIS GRUPY, DO KTÓREJ NALEŻY EMITENT.....	120
7.2. OPIS PODMIOTÓW ZALEŻNYCH OD EMITENTA.....	121
8. ŚRODKI TRWAŁE.....	124
8.1. ISTNIEJĄCE LUB PLANOWANE ZNACZĄCE RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE, W TYM DZIERŻAWIONE NIERUCHOMOŚCI, ORAZ OBCIĄŻENIA USTANOWIONE NA TYCH AKTYWACH.....	124
8.1.1. INFORMACJE DOTYCZĄCE ISTNIEJĄCYCH ZNACZĄCYCH RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	124
8.1.2. PLANOWANE NABYCIE ZNACZĄCYCH RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH.....	126
8.1.3. NIERUCHOMOŚCI.....	126
8.2. ZAGADNIENIA I WYMOGI ZWIĄZANE Z OCHRONĄ ŚRODOWISKA, KTÓRE MOGĄ MIEĆ WPŁYW NA WYKORZYSTANIE PRZEZ EMITENTA RZECZOWYCH AKTYWÓW TRWAŁYCH	148
9. PRZEGŁĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ	148
9.1. ZŁOŻONA HISTORIA FINANSOWA	149
9.2. ROZLICZENIE POŁĄCZENIA W OPARCIU O MSSF.....	149
9.3. ISTOTNE INFORMACJE DOTYCZĄCE SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ODDZIAŁU MARVIPOL.....	150
9.4. INFORMACJE FINANSOWE STANOWIĄCE PODSTAWĘ SPORZĄDZENIA PRZEGŁĄDU SYTUACJI FINANSOWEJ I OPERACYJNEJ.....	151
9.5. PRZEGŁĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ EMITENTA.....	151
9.6. PRZEGŁĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL S.A.....	156
9.7. PRZEGŁĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ GRUPY ODDZIAŁU MARVIPOL.....	187
9.8. ALTERNATYWNE POMIARY WYNIKÓW (APM) – ANALIZA WSKAŹNIKOWA.....	202
10. ZASOBY KAPITAŁOWE	210
10.1. ŹRÓDŁA KAPITAŁU	210
10.2. WYJAŚNIENIE ŹRÓDEŁ I KWOT ORAZ OPIS PRZEPŁYWÓW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH.....	212
10.3. INFORMACJE NA TEMAT POTRZEB KREDYTOWYCH ORAZ STRUKTURY FINANSOWANIA.....	214
10.4. INFORMACJE DOTYCZĄCE JAKIKOLWIEK OGRANICZEŃ W WYKORZYSTYWANIU ZASOBÓW KAPITAŁOWYCH	214
11. BADANIA I ROZWÓJ, PATENTY, ZNAKI TOWAROWE, LICENCJE	216
11.1. BADANIA I ROZWÓJ.....	216
11.2. PATENTY, LICENCJE, ZNAKI TOWAROWE.....	216
12. INFORMACJE O TENDENCJACH	224
12.1. NAJISTOTNIEJSZE OSTATNIO WYSTĘPUJĄCE TENDENCJE W PRODUKCJI, SPRZEDAŻY I ZAPASACH ORAZ KOSZTACH I CENACH SPRZEDAŻY ZA OKRES OD DATY ZAKOŃCZENIA OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO DO DATY DOKUMENTU REJESTRACYJNEGO.	224
12.2. INFORMACJE NA TEMAT JAKIKOLWIEK ZNANYCH TENDENCJI, NIEPEWNYCH ELEMENTÓW, ŻAŻAŃ, ZOBOWIĄZAŃ LUB ZDARZEŃ, KTÓRE WEDŁE WSZELKIEGO PRAWDOPODOBIEŃSTWA MOGĄ MIEĆ ZNACZĄCY WPŁYW NA PERSPEKTYWY EMITENTA, PRZYNAJMNIEJ DO KOŃCA BIEŻĄCEGO ROKU OBROTOWEGO.	224
13. PROGNOZY WYNIKÓW	225
14. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE ORAZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE WYŻSZEGO SZCZEBŁA	225
15. WYNAGRODZENIA I INNE ŚWIADCZENIA ZA OSTATNI PEŁNY ROK OBROTOWY W ODNIESIENIU DO CZŁONKÓW ORGANÓW ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH ORAZ OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH WYŻSZEGO SZCZEBŁA	242
16. PRAKTYKI ORGANU ADMINISTRACYJNEGO, ZARZĄDZAJĄCEGO I NADZORUJĄCEGO	249
17. PRACOWNICY	253

17.1. LICZBA PRACOWNIKÓW NA KONIEC OKRESU LUB ŚREDNIA ZA KAŻDY ROK OBROTOWY OBJĘTY HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI AŻ DO DATY PROSPEKTU	253
17.2. POSIADANE AKCJE I OPCJE NA AKCJE	257
17.3. OPIS WSZELKICH USTALEŃ DOTYCZĄCYCH UCZESTNICTWA PRACOWNIKÓW W KAPITALE EMITENTA	258
17.4. OGÓLNA KWOTA WYDZIELONA LUB ZGROMADZONA PRZEZ EMITENTA LUB JEGO PODMIOTY NA ŚWIADCZENIA RENTOWE, EMERYTALNE LUB PODOBNE IM ŚWIADCZENIA	258
18. ZNACZNI AKCJONARIUSZE	258
19. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	262
19.1. TRANSAKCJE EMITENTA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE OD 25.11.2014 ROKU DO 31.12.2014 ROKU	263
19.2. TRANSAKCJE EMITENTA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE OD 1.01.2015 ROKU DO 31.12.2015 ROKU	263
19.3. TRANSAKCJE EMITENTA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE OD 1.01.2016 ROKU DO 31.12.2016 ROKU	263
19.4. TRANSAKCJE EMITENTA Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE OD 1.01.2017 R. DO DATY PROSPEKTU	264
19.5. TRANSAKCJE ODDZIAŁU MARVIPOL Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE OD 1.01.2014 ROKU DO 31.12.2014 ROKU	266
19.6. TRANSAKCJE ODDZIAŁU MARVIPOL Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE OD 1.01.2015 ROKU DO 31.12.2015 ROKU	273
19.7. TRANSAKCJE ODDZIAŁU MARVIPOL Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE OD 1.01.2016 ROKU DO 31.12.2016 ROKU	281
19.8. TRANSAKCJE ODDZIAŁU MARVIPOL Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE OD 1.01.2017 ROKU DO DATY PROSPEKTU	290
20. INFORMACJE FINANSOWE	299
20.1. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	299
20.2. INFORMACJE FINANSOWE PRO-FORMA	299
20.3. SPRAWOZDANIA FINANSOWE	300
20.4. BADANIE DANYCH FINANSOWYCH	300
20.5. DATA NAJNOWSZYCH INFORMACJI FINANSOWYCH	301
20.6. ŚRÓDROCZNE I INNE INFORMACJE FINANSOWE	301
20.7. POLITYKA DYWIDENDY	301
20.8. POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ARBITRAŻOWE	302
20.9. ZNACZĄCE ZMIANY W SYTUACJI FINANSOWEJ LUB HANDLOWEJ EMITENTA	303
21. INFORMACJE DODATKOWE	306
21.1. KAPITAŁ AKCYJNY	306
21.1.1. WIELKOŚĆ WYEMITOWANEGO KAPITAŁU	306
21.2. UMOWA SPÓŁKI I STATUT	308
21.2.1. OPIS PRZEDMIOTU I CELU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA	308
21.2.2. PODSUMOWANIE WSZYSTKICH POSTANOWIEŃ STATUTU EMITENTA ORAZ REGULAMINÓW EMITENTA ODNOSZĄCYCH SIĘ DO CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH	308
21.2.3. OPIS PRAW, PRZYWILEJÓW I OGRANICZEŃ ZWIĄZANYCH Z AKCJAMI EMITENTA	315
21.2.4. OPIS DZIAŁAŃ NIEZBĘDNYCH DO ZMIANY PRAW POSIADACZY AKCJI, ZE WSKAZANIEM TYCH ZASAD, KTÓRE MAJĄ BARDZIEJ ZNACZĄCY ZAKRES, NIŻ JEST TO WYMAGANE PRZEPISAMI PRAWA	322
21.2.5. OPIS ZASAD OKREŚLAJĄCYCH SPOSÓB ZWOŁYWANIA ZWYCZAJNYCH WALNYCH ZGROMADZEŃ AKCJONARIUSZY ORAZ NADZWYCZAJNYCH WALNYCH ZGROMADZEŃ AKCJONARIUSZY, WŁĄCZNIE Z ZASADAMI UCZESTNICTWA W NICH	324
21.2.6. OPIS POSTANOWIEŃ STATUTU LUB REGULAMINÓW EMITENTA, KTÓRE MOGŁYBY SPOWODOWAĆ OPÓŹNIENIE, ODROCZENIE LUB UNIEMOŻLIWIENIE ZMIANY KONTROLI NAD EMITENTEM	325
21.2.7. WSKAZANIE POSTANOWIEŃ STATUTU LUB REGULAMINÓW EMITENTA, JEŚLI TAKIE ISTNIEJĄ, REGULUJĄCYCH PROGOWĄ WIELKOŚĆ POSIADANYCH AKCJI, PO PRZEKROCZENIU KTÓREJ KONIECZNE JEST PODANIE STANU POSIADANIA AKCJI PRZEZ AKCJONARIUSZA	325
21.2.8. OPIS WARUNKÓW NAŁOŻONYCH ZAPISAMI STATUTU LUB REGULAMINAMI EMITENTA, KTÓRYM PODLEGAJĄ ZMIANY KAPITAŁU, JEŻELI ZASADY TE SĄ BARDZIEJ RYGORYSTYCZNE, NIŻ OKREŚLONE WYMOGAMI OBOWIĄZUJĄCEGO PRAWA	325
22. ISTOTNE UMOWY	325
22.1. ISTOTNE UMOWY ZAWIERANE PRZEZ GRUPĘ ODDZIAŁU MARVIPOL POZA NORMALNYM TOKIEM DZIAŁALNOŚCI	326
22.2. ISTOTNE UMOWY ZAWIERANE PRZEZ GRUPĘ ODDZIAŁU MARVIPOL W NORMALNYM TOKU DZIAŁALNOŚCI	339
23. INFORMACJE OSÓB TRZECICH ORAZ OŚWIADCZENIA EKSPERTÓW I OŚWIADCZENIA O JAKIKOLWIEK ZAANGAŻOWANIU	360
24. DOKUMENTY UDOSTĘPNIONE DO WGLĄDU	361
25. INFORMACJE O UDZIAŁACH W INNYCH PRZEDSIĘBIORSTWACH	362
CZĘŚĆ IV - DOKUMENT OFERTOWY	375
1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE	375
2. CZYNNIKI RYZYKA	375
3. ISTOTNE INFORMACJE	375
3.1. OŚWIADCZENIE O KAPITALE OBROTOWYM	375
3.2. KAPITALIZACJA I ZADŁUŻENIE	375
3.3. INTERESY OSÓB FIZYCZNYCH I PRAWNYCH ZAANGAŻOWANYCH W EMISJĘ LUB OFERTĘ	385
3.4. PRZESŁANKI OFERTY I OPIS WYKORZYSTYWANIA WPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	385
4. INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH OFEROWANYCH LUB DOPUSZCZANYCH DO OBROTU	385

4.1. OPIS TYPU I RODZAJU OFEROWANYCH LUB DOPUSZCZANYCH DO OBROTU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	385
4.2. PRZEPISY PRAWNE, NA MOCY KTÓRYCH ZOSTAŁY UTWORZONE PAPIERY WARTOŚCIOWE	386
4.3. WSKAZANIE, CZY PAPIERY WARTOŚCIOWE SĄ PAPIERAMI IMIENNYMI, CZY TEŻ NA OKAZIATELA ORAZ CZY MAJĄ ONE FORMĘ DOKUMENTU, CZY SĄ ZDEMATERIALIZOWANE	387
4.4. WALUTA EMITOWANYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	387
4.5. OPIS PRAW, WŁĄCZNIE ZE WSZYSTKIMI OGRANICZENIAMI, ZWIĄZANYCH Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI ORAZ PROCEDURY WYKONYWANIA TYCH PRAW.....	387
4.6. UCHWAŁY, ZEZWOLENIA LUB ZGODY, NA PODSTAWIE KTÓRYCH ZOSTAŁY LUB ZOSTANĄ UTWORZONE LUB WYEMITOWANE NOWE PAPIERY WARTOŚCIOWE	392
4.7. PRZEWIDYWANA DATA EMISJI	392
4.8. OPIS OGRANICZEŃ W SWOBODZIE PRZENOSZENIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	392
4.9. OBOWIĄZKI ZWIĄZANE Z NABYWANIEM AKCJI WYNIKAJĄCE Z USTAWY O OCHRONIE KONKURENCJI I KONSUMENTÓW	403
4.10. OBOWIĄZKI I OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z ROZPORZĄDZENIA RADY (WE) NR 139/2004 Z DNIA 20 STYCZNIA 2004 ROKU W SPRAWIE KONTROLI KONCENTRACJI PRZEDSIĘBIORSTW	405
4.11. WSKAZANIE OBOWIĄZUJĄCYCH REGULACJI DOTYCZĄCYCH OBOWIĄZKOWYCH OFERT PRZEJĘCIA LUB PRZYMUSOWEGO WYKUPU (SQUEEZE-OUT) I ODKUPU (SELL-OUT) W ODNIESIENIU DO PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	406
4.12. WSKAZANIE PUBLICZNYCH OFERT PRZEJĘCIA W STOSUNKU DO KAPITAŁU EMITENTA, DOKONANYCH PRZEZ OSOBY TRZECIE W CIĄGU OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO I BIEŻĄCEGO ROKU OBROTOWEGO. NALEŻY WSKAZAĆ CENĘ LUB WARUNKI WYMIANY ZWIĄZANE Z POWYŻSZYMI OFERTAMI ORAZ ICH WYNIKI	406
4.13. INFORMACJE NA TEMAT POTRĄCANYCH U ŹRÓDŁA PODATKÓW OD DOCHODU	406
5. INFORMACJE O WARUNKACH OFERTY	412
6. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU	412
6.1. WSKAZANIE, CZY OFEROWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE SĄ LUB BĘDĄ PRZEDMIOTEM WNIOSKU O DOPUSZCZENIE DO OBROTU, Z UWZGLĘDNIENIEM ICH DYSTRYBUCJI NA RYNKU REGULOWANYM LUB INNYCH RYNKACH RÓWNOWAŻNYCH WRAZ Z OKREŚLENIEM TYCH RYNKÓW	412
6.2. WSZYSTKIE RYNKI REGULOWANE LUB RYNKI RÓWNOWAŻNE, NA KTÓRYCH ZGODNIE Z WIEDZĄ EMITENTA, SĄ DOPUSZCZONE DO OBROTU PAPIERY WARTOŚCIOWE TEJ SAMEJ KLASY, CO PAPIERY WARTOŚCIOWE OFEROWANE LUB DOPUSZCZONE DO OBROTU	415
6.3. JEŻELI JEDNOCZEŚNIE LUB PRAWIE JEDNOCZEŚNIE Z UTWORZENIEM PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, CO DO KTÓRYCH OCZEKUJE SIĘ DOPUSZCZENIA DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM, PRZEDMIOTEM SUBSKRYPCJI LUB PLASOWANIA O CHARAKTERZE PRYWATNYM SĄ PAPIERY WARTOŚCIOWE TEJ SAME KLASY, LUB, JEŻELI TWORZONE SĄ PAPIERY WARTOŚCIOWE INNEJ KLASY W ZWIĄZKU Z PLASOWANIEM O CHARAKTERZE PUBLICZNYM LUB PRYWATNYM - SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE NA TEMAT CHARAKTERU TAKICH OPERACJI ORAZ LICZBĘ I CECHY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRYCH OPERACJE TE DOTYCZĄ	415
6.4. NAZWA I ADRES PODMIOTÓW POSIADAJĄCYCH WIĄŻĄCE ZOBOWIĄZANIE DO DZIAŁANIA JAKO POŚREDNICY W OBROcie NA RYNKU WtórNYM, ZAPEWNIĄJĄCYCH PŁYNNOŚĆ ORAZ PODSTAWOWE WARUNKI ICH ZOBOWIĄZANIA	415
6.5. INFORMACJA NA TEMAT STABILIZACJI CEN W ZWIĄZKU Z OFERTĄ	415
7. INFORMACJE NA TEMAT WŁAŚCICIELI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH OBJĘTYCH SPRZEDAŻĄ	415
7.1. DANE NA TEMAT OFERUJĄCYCH AKCJE DO SPRZEDAŻY. LICZBA I RODZAJ AKCJI OFEROWANYCH PRZEZ KAŻDEGO ZE SPRZEDAJĄCYCH	415
7.2. UMOWY ZAKAZU SPRZEDAŻY AKCJI TYPU „LOCK-UP”	415
8. KOSZTY EMISJI	415
9. ROZWODNIENIE	416
10. INFORMACJE DODATKOWE	416
10.1. OPIS ZAKRESU DZIAŁAŃ DORADCÓW.....	416
10.2. WSKAZANIE INNYCH INFORMACJI W DOKUMENCIE OFERTOWYM, KTÓRE ZOSTAŁY ZBADANE LUB PRZEJRZANE PRZEZ UPRAWNIONYCH BIEGLYCH REWIDENTÓW ORAZ W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH SPORZĄDZILI ONI RAPORT	416
10.3. DANE NA TEMAT EKSPERTA W DOKUMENCIE OFERTOWYM	416
10.4. INFORMACJE UZYSKANE OD OSÓB TRZECICH I WSKAZANIE ŹRÓDEŁ TYCH INFORMACJI	416
CZĘŚĆ V - ZAŁĄCZNIKI.....	417
1. DEFINICJE I SKRÓTY	417
2. STATUT SPÓŁKI.....	421
3. ODPIS Z KRS	432
4. SKONSOLIDOWANY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL S.A. ZA ROK 2016	439
5. SKONSOLIDOWANY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL S.A. ZA ROK 2015	440

6. SKONSOLIDOWANY RAPORT GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL S.A. ZA ROK 2014	441
7. HISTORYCZNE SKONSOLIDOWANE INFORMACJE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL S.A. ODDZIAŁ W WARSZAWIE	442
8. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE EMITENTA.....	443
9. PLAN PODZIAŁU MARVIPOL S.A. – JAKO SPÓŁKA DZIELONA ORAZ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. (DAWNIEJ: M AUTOMOTIVE HOLDING S.A.) - JAKO SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA.....	444
10. OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA PLANU PODZIAŁU MARVIPOL S.A.	445
11. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DNIA 21 WRZEŚNIA 2016 R. SPORZĄDZONE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI POD FIRMĄ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W ZWIĄZKU Z ART. 536 KSH UZASADNIAJĄCE PODZIAŁ MARVIPOL S.A.	446
12. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DNIA 21 WRZEŚNIA 2016 R. SPORZĄDZONE PRZEZ ZARZĄD SPÓŁKI POD FIRMĄ MARVIPOL S.A. W ZWIĄZKU Z ART. 536 KSH UZASADNIAJĄCE PODZIAŁ MARVIPOL S.A.	447
13. AKT NOTARIALNY Z DNIA 16 MAJA 2017 R., ZAWIERAJĄCY UCHWAŁĘ W SPRAWIE UBIEGANIA SIĘ O WPROWADZENIE AKCJI SPÓŁKI SERII A I SERII B DO OBROTU W ALTERNATYWNYM SYSTEMIE OBROTU PROWADZONYM PRZEZ GIEŁDĘ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE S.A. POD NAZWĄ NEWCONNECT, UBIEGANIA SIĘ O DOPUSZCZENIE I WPROWADZENIE DO OBROTU N RYNKU REGULOWANYM AKCJI SPÓŁKI SERII A ORAZ B, A TAKŻE DEMATERIALIZACJI AKCJI SPÓŁKI SERII A ORAZ B	448
14. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2017 R. WRAZ Z DANYMI ZA OKRES PORÓWNAWCZY („ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA”).	449
15. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL S.A. ODDZIAŁ W WARSZAWIE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2017 R. ORAZ WRAZ Z DANYMI ZA OKRES PORÓWNAWCZY („ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL ODDZIAŁ W WARSZAWIE”).....	450
16. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL S.A. ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2017 R. WRAZ Z DANYMI ZA OKRES PORÓWNAWCZY („ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL”).	451

CZĘŚĆ I - PODSUMOWANIE

WSTĘP

Podsumowanie składa się z wymaganych ujawnień zwanych „elementami”. Te „elementy” ponumerowane są w Działach od A do E (A.1 – E.7).

Podsumowanie zawiera wszystkie „elementy” wymagane do zamieszczenia w podsumowaniu dla tego rodzaju papierów wartościowych i tego rodzaju emitenta. Ponieważ niektóre „elementy” nie są wymagane, mogą wystąpić przerwy w ciągłości numeracji „elementów”.

Nawet w przypadku, gdy „element” jest wymagany w podsumowaniu dla tego rodzaju papierów wartościowych i tego rodzaju emitenta, jest możliwe, że nie można udzielić żadnej informacji stosownej dla „elementu”. W takim przypadku w podsumowaniu umieszcza się krótki opis „elementu” ze wzmianką „nie dotyczy”.

DZIAŁ A – WSTĘP I OSTRZEŻENIA

A.1	Ostrzeżenie
	<p>Podsumowanie powinno być traktowane jako wprowadzenie do Prospektu Emisyjnego.</p> <p>Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora całej treści Prospektu. Szczególną uwagę inwestor powinien zwrócić na ryzyka opisywane w Rozdziale II Prospektu „Czynniki ryzyka”. Pełna wersja Prospektu jest dostępna w wersji elektronicznej na stronie internetowej Emitenta www.marvipoldevelopment.pl. Jednocześnie Zarząd Emitenta informuje, że Zarządy Emitenta oraz Spółki Dzielonej zamierzają od Dnia Podziału zmienić adres strony internetowej Emitenta na: www.marvipol.pl (dotychczasowa strona internetowa Spółki Dzielonej). Jednocześnie zamiarem Zarządu Spółki Dzielonej jest dokonanie zmiany nazwy spółki z dotychczasowej nazwy (Marvipol S.A.) na British Automotive Holding S.A. Zarząd Spółki Dzielonej zamierza zarekomendować walnemu zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki Dzielonej podjęcie uchwały w sprawie zmiany nazwy Spółki Dzielonej na British Automotive Holding S.A. na tym samym walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki Dzielonej, na którym zostanie podjęta uchwała podziałowa. Intencją Zarządu Spółki Dzielonej jest posługiwanie się przez Spółkę Dzieloną od Dnia Podziału następującym adresem strony internetowej: www.ba-holding.pl.</p> <p>Inwestor może żądać w terminie ważności Prospektu nieodpłatnego wydania Prospektu w postaci drukowanej w siedzibie Spółki (tj. w Warszawie, przy ul. Szyszkowej 35/37).</p> <p>W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do informacji zawartych w Prospekcie, skarżący inwestor ponosi koszty przetłumaczenia Prospektu Emisyjnego przed rozpoczęciem postępowania sądowego.</p> <p>Osoby, które sporządziły niniejsze Podsumowanie będące częścią Prospektu Emisyjnego, łącznie z każdym jego tłumaczeniem, ponoszą odpowiedzialność jedynie za szkodę wyrządzoną w przypadku, gdy Podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne z pozostałymi częściami Prospektu Emisyjnego, bądź gdy nie przedstawia, w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, najważniejszych informacji mających pomóc inwestorom przy rozważeniu inwestycji w dane papiery wartościowe.</p>
A.2	<p>Informacje dodatkowe</p> <p>Zgoda Emitenta lub osoby odpowiedzialnej za sporządzenie Prospektu Emisyjnego na wykorzystanie Prospektu Emisyjnego do celów późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania przez pośredników finansowych.</p> <p>Wskazanie okresu ważności oferty, podczas którego pośrednicy finansowi mogą dokonywać późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania i na czas którego udzielana jest zgoda na wykorzystywanie Prospektu Emisyjnego.</p> <p>Wszelkie inne jasne i obiektywne warunki, od których uzależniona jest zgoda, które mają zastosowanie do wykorzystywania Prospektu Emisyjnego.</p> <p>Wyróżniona wytłuszczonym drukiem informacja dla inwestorów o tym, że pośrednik finansowy ma obowiązek udzielać informacji na temat warunków oferty w chwili składania przez niego tej oferty.</p>
	<p>Nie dotyczy. Papiery wartościowe nie będą podlegały późniejszej odsprzedaży ani ich ostatecznemu plasowaniu przez pośredników finansowych.</p>

DZIAŁ B – EMITENT I GWARANT

B.1	Prawna (statutowa) i handlowa nazwa emitenta.																
	Nazwa statutowa (Firma): Marvipol Development Spółka Akcyjna Nazwa skrócona: Marvipol Development SA																
B.2	Siedziba oraz forma prawna emitenta, ustawodawstwo, zgodnie z którym emitent prowadzi swoją działalność, a także kraj siedziby emitenta.																
	<table> <tr> <td>Forma prawna:</td><td>spółka akcyjna</td></tr> <tr> <td>Kraj siedziby</td><td>Polska</td></tr> <tr> <td>Siedziba</td><td>Warszawa</td></tr> <tr> <td>Adres</td><td>ul. Szyszkowa 35/37, 02-285 Warszawa</td></tr> <tr> <td>Numer tel.</td><td>+ 48 (22) 27 55 249</td></tr> <tr> <td>Numer fax</td><td>+ 48 (22) 53 65 001</td></tr> <tr> <td>Adres e-mail</td><td>marvipol.development @ marvipol.pl (*)</td></tr> <tr> <td>Adres www</td><td>www . marvipoldevelopment.pl (*)</td></tr> </table> <p>Emitent został utworzony i działa na podstawie przepisów prawa polskiego.</p> <p>(*) Zarządy Emitenta oraz Spółki Dzielonej zamierzają od Dnia Podziału zmienić adres strony internetowej Emitenta na: www . marvipol.pl (dotychczasowa strona internetowa Spółki Dzielonej). Jednocześnie zamiarem Zarządu Spółki Dzielonej jest dokonanie zmiany nazwy spółki z dotychczasowej nazwy (Marvipol S.A.) na British Automotive Holding S.A. Zarząd Spółki Dzielonej zamierza zarekomendować walnemu zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki Dzielonej podjęcie uchwały w sprawie zmiany nazwy Spółki Dzielonej na British Automotive Holding S.A. na tym samym walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki Dzielonej, na którym zostanie podjęta uchwała podziałowa. Intencją Zarządu Spółki Dzielonej jest posługiwanie się przez Spółkę Dzieloną od Dnia Podziału następującym adresem strony internetowej: www . ba-holding.pl.</p>	Forma prawna:	spółka akcyjna	Kraj siedziby	Polska	Siedziba	Warszawa	Adres	ul. Szyszkowa 35/37, 02-285 Warszawa	Numer tel.	+ 48 (22) 27 55 249	Numer fax	+ 48 (22) 53 65 001	Adres e-mail	marvipol.development @ marvipol.pl (*)	Adres www	www . marvipoldevelopment.pl (*)
Forma prawna:	spółka akcyjna																
Kraj siedziby	Polska																
Siedziba	Warszawa																
Adres	ul. Szyszkowa 35/37, 02-285 Warszawa																
Numer tel.	+ 48 (22) 27 55 249																
Numer fax	+ 48 (22) 53 65 001																
Adres e-mail	marvipol.development @ marvipol.pl (*)																
Adres www	www . marvipoldevelopment.pl (*)																
B.3	Opis i główne czynniki charakteryzujące podstawowe obszary bieżącej działalności emitenta oraz rodzaj prowadzonej przez emitenta działalności operacyjnej, wraz ze wskazaniem głównych kategorii sprzedawanych produktów lub świadczonych usług, wraz ze wskazaniem najważniejszych rynków, na których Emitent prowadzi swoją działalność																
	<p>Emitent został zawiązany w listopadzie 2014 r. i w 2014 roku nie prowadził działalności operacyjnej. Rozpoczął ją w drugim półroczu 2015 roku i z końcem 2015 ją zakończył. W tym okresie zajmował się działalnością pośrednictwa ubezpieczeniowego. W 2016 roku działalność operacyjna nie była prowadzona.</p> <p>Kluczowe znaczenie dla przyszłej działalności Emitenta będzie miało przejęcie dotychczasowej działalności deweloperskiej mieszkaniowej i magazynowej wydzielanych z podmiotu Marvipol S.A. Z tego względu w opisie zarysu ogólnego działalności, główny nacisk położony jest nie na historyczny i obecnie zaniechany przedmiot działalności Emitenta – tj. usługi pośrednictwa ubezpieczeniowego, lecz na działalność Oddziału Marvipol, wydzielaną z Marvipol S.A. i przenoszoną do Spółki. W 2017 roku do Daty Prospektu Emitent osiągnął przychody z działalności związanej z pośrednictwem w sprzedaży nieruchomości, jednak z uwagi na brak jej powtarzalności Emitent traktuje ją jako zdarzenie jednorazowe.</p> <p>Działalność wydzielana z Marvipol S.A., tj. działalność prowadzona przez Oddział Marvipol i przenoszona do Emitenta obejmuje segment deweloperski Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. (w tym deweloperka mieszkaniowa oraz deweloperka magazynowa). Do 2016 roku była to również działalność najmu powierzchni komercyjnych, a do 2015 roku dodatkowo działalność myjni samochodowych, które zostały w w/w okresach zaniechane.</p> <p>W Centrali Marvipol pozostaje działalność segmentu motoryzacyjnego.</p> <p>Przenoszone segmenty nieruchomościowe obejmują dwie główne kategorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • działalność deweloperska w obszarze mieszkaniowym; • działalność deweloperska w obszarze centrów magazynowych. 																

Działalność Grupy Oddziału Marvipol

A. Deweloperka mieszkaniowa

Proces realizacji przedsięwzięć deweloperskich

Wieloletnie doświadczenie w realizacji inwestycji deweloperskich na rynku warszawskim umożliwiło Spółce Dzielonej wypracowanie efektywnych procedur i stworzenie wydajnego modelu prowadzenia biznesu. Poniżej przedstawiony, najczęściej występujący model biznesowy będzie kontynuowany przez Emitenta, po przeniesieniu Oddziału Marvipol do Spółki, przy czym dotychczasowe funkcje realizowane w historycznym modelu biznesowym przez Marvipol S.A. przejmie Emitent.

Identyfikacja gruntów pozyskiwanych pod inwestycje deweloperskie

Pozyskanie odpowiednich nieruchomości gruntowych pod zabudowę jest jednym z ważniejszych zadań spółek z Grupy Oddziału Marvipol, determinującym jej dalszy rozwój. Do momentu przeniesienia Oddziału Marvipol do Emitenta, zakupem nieruchomości gruntowych na potrzeby realizacji nowych przedsięwzięć deweloperskich zajmował się Marvipol S.A., bezpośrednio lub za pośrednictwem swoich spółek zależnych powołanych do prowadzenia działalności deweloperskiej. Od początku swojej działalności Marvipol S.A. zrealizował szereg transakcji nabycia nieruchomości gruntowych na terenie całej Warszawy, a w czerwcu 2017 roku, Grupa Oddziału Marvipol nabyła w Gdańsku pierwszą nieruchomość pod inwestycję deweloperską mieszkaniową poza stolicą. W momencie wniesienia Oddziału Marvipol do Emitenta, osoby zatrudnione w Marvipol S.A., na podstawie art. 23¹ Kodeksu Pracy, staną się pracownikami Emitenta. Nie dojdzie zatem do zmiany modelu biznesowego. Wspomniane osoby posiadają aktualne rozeznanie w zakresie terenów inwestycyjnych w stolicy oraz udokumentowane, wieloletnie doświadczenie w realizacji tego typu transakcji.

Marvipol S.A. prowadzi stały monitoring sytuacji na polskim rynku gruntów inwestycyjnych, z szczególnym uwzględnieniem rynku warszawskiego, oraz stara się wyszukiwać potencjalnie atrakcyjne działki. Jednocześnie w zakresie identyfikacji atrakcyjnych działek korzysta z usług pośredników (współpraca wyłącznie na zasadzie wynagrodzenia prowizyjnego od faktycznie zrealizowanych transakcji).

Dzięki wieloletniej działalności w segmencie deweloperskim, Spółka Dzielona oraz marka "Marvipol" i marki pochodne są postrzegane przez właścicieli gruntów oraz pośredników nieruchomościowych jako wiarygodny partner w transakcji sprzedaży nieruchomości. Reputacja ta nie jest zagrożona w momencie rozdzielenia działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., również dzięki przeniesieniu na Emitenta praw do posługiwania się dotychczasowymi markami deweloperskimi Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Podział jest bowiem traktowany przez Marvipol S.A. jako krok ku większej transparentności prowadzonych przedsięwzięć, mających na celu zwiększenie efektywności działalności obu segmentów biznesowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Ocena atrakcyjności gruntu w aspekcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego

Przed zakupem danego gruntu każdorazowo przeprowadza się badanie due diligence, które obejmuje analizę prawną, geologiczną i ocenę potrzeb w zakresie rozbudowy infrastruktury (czynniki te określają w dużym zakresie koszty realizacji inwestycji). Zarząd Spółki Dzielonej, we współpracy ze specjalistami ds. nieruchomości, działem sprzedaży i marketingu oraz działem inwestycji, przeprowadza analizę techniczno-finansową w celu określenia odpowiedniego charakteru produktu oraz oceny potencjalnej jego zyskowności. Na tym etapie wykonywane są wstępne projekty architektoniczne, pomagające zespołowi prowadzącemu prace w zakresie analizy techniczno-finansowej w przygotowaniu strategii marketingowej. Taka procedura znacznie zmniejsza ryzyko nieudanego przedsięwzięcia.

Podstawową zasadą, jaką w odniesieniu do działalności deweloperskiej kieruje się Spółka Dzielona, jest realizacja inwestycji deweloperskich cechujących się dobrą lokalizacją, projektem architektonicznym oraz wysoką jakością wykończenia. Ta polityka realizacji przedsięwzięć deweloperskich pozostanie, po wniesieniu Oddziału Marvipol do Emitenta, niezmienną.

Zakup gruntu

Jeśli dana działka przejdzie pozytywnie wewnętrzną procedurę oceny, Marvipol S.A., lub jego spółka zależna, podpisuje przedwstępną umowę kupna/sprzedaży nieruchomości, której wykonanie uzależnione jest co najmniej

od pozytywnego wyniku audytu jej stanu prawnego. Warunki zakupu terenu mogą być rozszerzone w zależności od indywidualnych uwarunkowań nieruchomości m.in. w obszarze właścicielskim, administracyjnym, planistycznym, etc. Wykonanie przedwstępnej umowy sprzedaży może być zatem uwarunkowane od regulacji stanu prawnego, działań w zakresie uzyskania różnego rodzaju niezbędnych decyzji administracyjnych, uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy też satysfakcjonujących parametrów warunków zabudowy, które powinny co najmniej spełniać założenia przyjęte w analizach, na podstawie których spółka z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. podjęła decyzje o zakupie gruntu.

Prace związane z projektem architektonicznym

Pracownia architektoniczna, wybrana przez zarząd Marvipol S.A. z grona sprawdzonych na rynku deweloperskim podmiotów w toku postępowania konkursowego, tworzy projekt architektoniczny uwzględniając szczegółowe wytyczne określone w umowie o prace projektowe, w tym m.in.:

- sprzedażowe w zakresie struktury lokali, ich liczby i powierzchni, rozkładu z czytelnym podziałem na strefę nocną i dzienną;
- realizacyjne w zakresie standardu i technologii wykonania inwestycji;
- marketingowe i szereg innych wytycznych do uwzględnienia w dokumentacji projektowej.

W ramach prac projektowych prowadzone są uzgodnienia z gestorami sieci, zarządcami ulic, uzyskiwane są wszystkie konieczne opinie i decyzje wynikające z prawa miejscowego i powszechnie obowiązujących norm i przepisów.

Proces projektowy każdej inwestycji składa się z czterech etapów, kończących się wydaniem przez pracownię:

- architektonicznego projektu koncepcyjnego;
- wielobranżowego projektu koncepcyjnego;
- projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę;
- projektu wykonawczego.

Proces projektowy na każdym jego etapie monitorowany i nadzorowany jest przez pracowników lub współpracowników Marvipol S.A.

Kompletna i uzgodniona dokumentacja przekazywana jest do Działu Realizacji Marvipol S.A.

Budowa

Prowadzący inwestycję dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze konkursu i jest on odpowiedzialny za całość prac budowlanych. W procesie wyboru wykonawców ocenia się ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie. Ma to na celu zapewnienie realizacji kontraktu zgodnie z zakładanymi przez Marvipol S.A. standardami. Spółka z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. realizująca daną inwestycję zawiera z wybraną firmą kontrakt budowlany, a następnie przekazuje jej plac budowy. Nadzór nad inwestycją jest prowadzony przez pracowników Marvipol S.A. Spółka Dzielona, zarządzając całością przedsięwzięcia, dąży do terminowej realizacji poszczególnych jego etapów oraz osiągnięcia wyznaczonych celów w zakresie kosztów. Płatności na rzecz wykonawców są dokonywane etapami, zgodnie z postępowaniem prac.

Sprzedaż i marketing

Działania marketingowe związane z promocją nowego przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoczynają się jeszcze przed otrzymaniem ostatecznego pozwolenia na budowę. Sprzedaż rozpoczyna się zazwyczaj po otrzymaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, ale w uzasadnionych przypadkach może być rozpoczęta już po uzyskaniu prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy. Zawierane przez spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. umowy sprzedaży zapewniają wnoszenie przez klientów wpłat w ratach proporcjonalnie do postępów prac w zakresie realizacji inwestycji.

Działania w zakresie sprzedaży i marketingu prowadzone są przede wszystkim za pośrednictwem własnego działu sprzedaży Marvipol S.A. oraz działu marketingowego działającego w spółce Marvipol TM Sp. z o.o. Działania marketingowe i promocyjne polegają na umieszczaniu reklam w prasie, uczestnictwie w targach mieszkaniowych oraz zamieszczaniu materiałów informacyjno-promocyjnych na własnej stronie internetowej oraz stronach specjalistycznych serwisów internetowych poświęconych rynkowi nieruchomości. Marka i znak firmowy Marvipol

i spółek zależnych reklamowane są na ogrodzeniach i billboardach na terenie budowy, co podnosi ich rozpoznawalność na rynku.

Obsługa klienta

Po podpisaniu umowy, podczas procesu obsługi posprzedażnej każdy klient ma zapewnioną opiekę dedykowanego dla inwestycji opiekuna, który informuje go o postępie prac budowlanych jego mieszkania oraz o stanie rozliczeń, a także sprawuje pieczę nad sprawami związanymi z zakupem do czasu podpisania umowy ostatecznej. Dodatkowo podczas realizacji prac budowlanych klient ma zapewnioną obsługę doradcy technicznego w zakresie zmian aranżacyjnych w lokalu, o ile zechce wprowadzić takie zmiany. Obsługa klienta zwykle nie kończy się wraz z podpisaniem aktu notarialnego sprzedaży i utworzeniem przez mieszkańców budynku wspólnoty mieszkaniowej. W ramach obsługi posprzedażowej Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. posiada wykwalifikowany dział gwarancji zajmujący się obsługą usuwania usterek w okresie rękojmi (5 lat od odbioru lokalu). Ponadto Spółka Dzielona z reguły zarządza nieruchomością jako zarząd powierzony na określony czas. Marvipol S.A. zarządza nieruchomościami w okresie od 1 roku do pięciu lat (inwestycje wieloetapowe) po zakończeniu budowy, jakkolwiek okres ten może zostać przedłużony na mocy kolejnej umowy lub skrócony, w wyniku wypowiedzenia umowy przez wspólnotę mieszkaniową.

Ukończenie budowy i przekazanie budynku do użytkowania

Po ukończeniu budowy następuje formalny odbiór ukończonego budynku. Wcześniej przeprowadzona jest przez pracowników Marvipol S.A. dodatkowa wewnętrzna kontrola lokali. Odbiór budynku oraz poszczególnych mieszkań ma kilka etapów. W różnych etapach następuje ona przy udziale zewnętrznych kontroli oraz pracowników Spółki Dzielonej, specjalistów nadzoru, którzy nadzorowali na zlecenie dewelopera prace budowlane, przedstawicieli generalnego wykonawcy oraz na końcu klienta.

B. Wynajem powierzchni

Marvipol S.A. do 15 grudnia 2016 r. świadczył usługi w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych. Działalność w zakresie wynajmu nieruchomości nie była działalnością podstawową Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Grupa Kapitałowa Marvipol osiągała największe przychody z wynajmu, należące do spółki zależnej Marvipol S.A., budynku biurowego „Prosta Tower” zlokalizowanego w centrum Warszawy przy ul. Prostej 32. Poza tym Grupa Kapitałowa Marvipol osiąga niewielkie przychody z wynajmu powierzchni magazynowych przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie.

„Prosta Tower” oddana została do użytku w III kwartale 2011 roku, jako budynek dedykowany przede wszystkim najemcom, którzy poszukują przestrzeni biurowych w centrum miasta i powierzchni od 150 do 600 m². Budynek ten posiada szklaną elewację zapewniającą bardzo dobre doświetlenie przestrzeni biurowej naturalnym światłem, a jego frontowa elewacja, w postaci nieregularnej tafli skonstruowanej z betonowych bloków w kształcie diamentów, jest wyróżnikiem wizualnym budynku jak również zabezpieczeniem przed bezpośrednim światłem słonecznym. „Prosta Tower” posiada osiemnaście kondygnacji naziemnych i pięciopiętrowy parking podziemny. Na parterze znajduje się strefa usługowo-handlowa z witrynami i wejściami bezpośrednio z poziomu ulicy.

„Prosta Tower” została sprzedana przez spółkę zależną Marvipol S.A. w grudniu 2016 roku za cenę 26,8 mln euro. Marvipol S.A. posiada w tym obiekcie umowy długoterminowego najmu.

C. Deweloperka magazynowa

Realizacja projektów magazynowych to najnowszy, perspektywiczny obszar działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Działalność deweloperska magazynowa ma w założeniu charakter inwestycyjny i prowadzona jest w Grupie Kapitałowej Marvipol S.A. jako wspólne przedsięwzięcie z Grupą Panattoni za pośrednictwem spółek celowych. Z tego względu wynik na tej działalności, zgodnie z MSSF 11, jest prezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. jako udziały w zyskach spółek współkontrolowanych w ramach segmentu „Działalność deweloperska”. Wyniki finansowe spółek celowych konsolidowanych przez Grupę Kapitałową Marvipol S.A. w ramach działalności deweloperskiej logistyczno-magazynowej są przekształcane na każdy dzień bilansowy i za każdy okres sprawozdawczy zgodnie z MSSF. Zgodnie z przyjętą

polityką rachunkowości, przekształcenie wiąże się z każdorazową oceną, czy nieruchomości inwestycyjne działalności deweloperskiej logistyczno-magazynowej spełniają warunki konieczne do wyceny według wartości godziwej zgodnie z MSR 40. W związku z powyższym, kwartalne przeszacowania są dokonywane na podstawie zakładanej rentowności całego projektu proporcjonalnie do postępów prac, mierzonych poprzez ponoszone nakłady inwestycyjne. Taka wycena korygowana jest o procentowy udział Grupy Oddziału Marvipol w podziale zysków, zgodny z umowami spółek zaangażowanych w każdy z prowadzonych projektów oraz o koszty związane z zarządzaniem i nadzorem właścicielskim Grupy.

Budownictwo magazynowe jest na ogół realizowane w jednej z następujących kategorii:

- Budownictwo na własne potrzeby;
- Budownictwo na zamówienie (BTS – build to suit);
- Budownictwo typu Multilet.

Budownictwo na własne potrzeby to stosunkowo rzadki model budownictwa deweloperskiego, gdyż nawet duże firmy logistyczne lub mające duże potrzeby logistyczne nie zawsze są w stanie utrzymywać wyspecjalizowane zespoły budownictwa logistycznego.

Budownictwo na zamówienie, to model częściej stosowany. Polega on na zamawianiu w wyspecjalizowanej firmie deweloperskiej obiektu logistyczno-magazynowego na własne potrzeby. Podobnie jednak jak w przypadku budownictwa na własne potrzeby, ten model jest realizowany zwykle przez większe podmioty lub przez grupę podmiotów. W tym modelu działa również Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. we współpracy z Panattoni realizując dwa budynki pod klucz dla Raben Logistics Polska sp. z o.o. w ramach inwestycji w Grodzisku Mazowieckim oraz budynek dla podmiotu z branży handlowej (sektor DYI) w okolicach Łodzi.

Budownictwo typu Multilet oznacza rozpoczęcie realizacji obiektu magazynowego wynajętego w niewielkim stopniu i jego dalszy wynajem w trakcie lub po zakończeniu budowy. Ten model działania jest mniej popularny niż BTS, ale z roku na rok wzrasta jego udział w rynku. Spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. we współpracy z Panattoni najczęściej realizuje inwestycje w tym modelu.

Główne rynki:

Rynek centrów magazynowych

Polska jest uważana za wyjątkowo atrakcyjny teren pod lokalizację logistyczne. Powodowane jest to lokalizacją Polski w centralnej części Europy, posiadaniem własnego dużego rynku zbytu, coraz lepiej już rozwiniętą siecią dróg, a równocześnie posiadaniem wykwalifikowanych pracowników o niższych wymaganiach płacowych niż np. w sąsiednich Niemczech. Centra logistyczne w Polsce realizują zlecenia na potrzeby rynku krajowego, a także w znacznym stopniu na potrzeby całej Europy, z istotnym udziałem Niemiec. Dlatego często również zagraniczne przedsiębiorstwa lokują swoje centrale logistyczne właśnie w Polsce, a proces ten nabiera intensyfikacji.

Z raportu opracowanego przez Prologis, opublikowanego w lutym 2016 roku, wynika, iż Polska Centralna jest lokalizacją najbardziej pożądaną, jeśli chodzi o rozwój centrów logistyczno-magazynowych w Europie środkowej i wschodniej. Za nią plasują się Stambuł, Praga, Bukareszt oraz Budapeszt.

Rynek mieszkaniowy

Głębokie reformy ekonomiczne po 1989 dały podstawy pod gospodarkę wolnorynkową. Na przełomie lat 80. i 90. rynek mieszkaniowy w Polsce był zdominowany jeszcze przez budownictwo spółdzielcze, wspierane przez organy państwowe. Jednak już w pierwszej dekadzie lat 90. zaczęły powstawać prywatne spółki z branży deweloperskiej lub budowlanej, które z czasem coraz szerzej realizowały procesy budowy mieszkań. Standard mieszkań uległ, na przestrzeni lat, znacznej poprawie. W 1989 roku, 72,6% mieszkań było wyposażone w łazienki, a po 11 latach było to już 81,5%. Podłączenie do sieci wodociągowej do 2005 roku wzrastało o kilka procent każdego roku, to samo dotyczyło centralnego ogrzewania w mieszkaniach. Wyższy standard widoczny był również w wypadku metrażu mieszkań. Po 24 latach od transformacji systemowej przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 mieszkanie wzrosła o ponad 10 m² w miastach, a o ponad 40 m² w terenach pozamiejskich.

Rynek warszawski, na którym koncentruje swoją działalność Grupa Kapitałowa Marvipol S.A., jest zdecydowanie największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Obszar miasta Warszawy to 517,2 km², który zamieszkuje około

	<p>1,74 mln osób. Poza stałymi mieszkańcami, miasto zamieszkuje wiele osób czasowo. Stolica jest największym w Polsce ośrodkiem akademickim, gdzie uczy się ponad 230 tys. studentów. Dodatkowo Warszawa jako największy ośrodek gospodarczo-ekonomiczny, jest celem migracji lub czasowego pobytu wielu osób z innych regionów Polski.</p> <p>Rynek wynajmu powierzchni komercyjnych w Warszawie</p> <p>Zgodnie z raportem przygotowanym przez Colliers International łączna wartość nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie na koniec czerwca 2017 r. wyniosła 5 161 100 m², co oznacza wzrost o 131 400 m². w stosunku do stanu na koniec 2016 r. W pierwszej połowie 2017 r. wynajęta powierzchnia biurowa na rynku warszawskim wyniosła 391,4 tys. m², co jest najlepszym półrocznym wynikiem w historii tego rynku, z czego największa liczba zawartych umów najmu powierzchni biurowej obejmowała centrum Warszawy. W budowie znajduje się obecnie 720 tys. m² nowej powierzchni biurowej przy popycie kształtującym się aktualnie na poziomie ponad 391 tys. m². Na koniec I półrocza 2017 roku miesięczne stawki bazowe czynszu za wynajem kształtowały się w przedziale 12-22 Euro za m².</p> <p>Wskaźnik niewynajętej powierzchni biurowej po drugim kwartale 2017 r. wyniósł 13,9%, co oznacza spadek o 0,1 pkt proc. w stosunku do stanu na koniec pierwszego kwartału oraz 0,3 pkt proc. w stosunku do stanu na koniec 2016 r.</p>
B.4a	<p>Informacja na temat najbardziej znaczących tendencji z ostatniego okresu mających wpływ na emitenta oraz na branżę, w których emitent prowadzi działalność.</p> <p>Emitent</p> <p>Od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do Daty Prospektu Emitent nie prowadził regularnej działalności operacyjnej, dlatego też brak jest w tym okresie widocznych tendencji w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży. W omawianym okresie Emitent osiągnął przychód z tytułu zawartej ze spółką Projekt 09 sp. z o.o. (obecnie: Marvipol Development 6 sp. z o.o.) umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jednak były to przychody jednorazowe.</p> <p>Grupa Oddziału Marvipol</p> <p>Działalność deweloperska mieszkaniowa</p> <p>Sprzedaż</p> <p>Od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do Daty Prospektu wolumen zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol jest istotnie wyższy niż w analogicznym okresie roku 2016 (porównując I półrocze roku 2017 do I półrocza roku 2016 wzrost o ok. 25%). Przychody ze sprzedaży mieszkań Grupy Oddziału Marvipol w analizowanym okresie są natomiast niższe niż w analogicznym okresie roku 2016, z uwagi na mniejszą liczbę wydań z inwestycji zakończonych przed 2016 rokiem.</p> <p>Ceny</p> <p>W analizowanym okresie ceny mieszkań w poszczególnych lokalizacjach, w których realizowane są inwestycje deweloperskie Grupy Oddziału Marvipol nie uległy istotnym zmianom w porównaniu do roku 2016.</p> <p>Produkcja i zapasy</p> <p>Ze względu na specyfikę działalności deweloperskiej prowadzonej przez Grupę Oddziału Marvipol poziom zapasów oraz produkcji w toku jest uzależniony od skali prowadzonych przez Grupę Oddziału Marvipol inwestycji i etapu na którym się znajdują. W omawianym okresie, przede wszystkim w związku ze wzrostem stopnia zaawansowania prac na inwestycji Central Park Ursynów etap 2a i 2b oraz zakupami nowych gruntów pod inwestycje deweloperskie mieszkaniowe poziom zapasów i produkcji w toku od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do Daty Prospektu wzrósł.</p>

	<p>Koszty</p> <p>W okresie od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do Daty Prospektu Grupa Oddziału Marvipol zauważyła symptomy wzrostu kosztów usług budowlanych generalnych wykonawców i podwykonawców, jak też w cenach materiałów budowlanych.</p> <p>Działalność deweloperska w segmencie magazynowym</p> <p>Od daty zakończenia ostatniego sprawozdania finansowego do Daty Prospektu, również z uwagi na model w jakim Grupa Oddziału Marvipol prowadzi działalność deweloperską w segmencie magazynowym, brak jest zauważalnych zmian tendencji w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży. W zakresie wyników segmentu deweloperskiego magazynowego rozpoznawanych przez Grupę Oddziału Marvipol, w okresie od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do Daty Prospektu widoczny jest ich znaczący wzrost w porównaniu do analogicznego okresu roku 2016, co związane jest z większą liczbą realizowanych inwestycji oraz rosnącym zaawansowaniem inwestycji.</p>
B.5	<p>Opis grupy kapitałowej emitenta oraz miejsca emitenta w tej grupie</p> <p>Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Emitent nie jest podmiotem dominującym wobec żadnego podmiotu. Na dzień zatwierdzenia Prospektu wobec Emitenta podmiotem pośrednio dominującym jest Pan Mariusz Wojciech Książek, tj.: Pan Wojciech Mariusz Książek jest podmiotem dominującym wobec spółki prawa luksemburskiego MK Holding s.a.r.l., spółka prawa luksemburskiego MK Holding s.a.r.l. jest podmiotem dominującym wobec spółki Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, natomiast spółka Książek Holding Sp. z o.o. jest podmiotem bezpośrednio dominującym nad Emitentem. Na Datę Prospektu 100 akcji wyemitowanych przez Emitenta, stanowiące 0,01% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, posiada Pan Mariusz Wojciech Książek, natomiast 85.700 akcji wyemitowanych przez Emitenta, stanowiące 84,85% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, posiada spółka Książek Holding Sp. z o.o.</p> <p>Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Oddział Marvipol jest jednostką dominującą (bezpośrednio lub pośrednio) wobec następujących spółek:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prosta 32 sp. z o.o.; 2. Prosta Tower sp. z o.o.; 3. Mokotów Park sp. z o.o.; 4. Marvipol TM sp. z o.o.; 5. Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.; 6. Marvipol Estate sp. z o.o.; 7. Marvipol Development 1 sp. z o.o.; 8. Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 sp. z o.o.); 9. Central Park Ursynów 2 sp. z o.o.; 10. Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 sp. z o.o.); 11. Marvipol Development 2 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 sp. z o.o.); 12. Projekt 03 sp. z o.o.; 13. Riviera Park sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.); 14. Marvipol Development 5 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.); 15. Bemowo Residence sp. z o.o.; 16. Projekt 06 sp. z o.o.; 17. Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o. (dawniej: APLANE Sp. z o.o.); 18. Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 sp. z o.o.); 19. Marvipol Development 6 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.); 20. Projekt 010 sp. z o.o.; 21. Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.); 22. KH 1 sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska sp. z o.o.). <p>Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Oddział Marvipol prowadzi (bezpośrednio lub pośrednio) wspólne przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 11 poprzez następujące spółki:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Projekt 888 sp. z o.o. - spółka Projekt 888 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol S.A. oraz spółki W.A. Investment Sp. z o.o.;

2. Industrial Center 37 Sp. z o.o. - spółka Industrial Center 37 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Estate sp. z o.o. oraz spółki PG Europe s.a.r.l.;
3. PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. - spółka PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol S.A. oraz spółki PG Europe s.a.r.l.;
4. PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. - spółka PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol S.A. oraz spółki PG Europe s.a.r.l.;
5. PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. - spółka PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) oraz spółki PG Dutch Holding I B.V.
6. PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. - spółka PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) oraz spółki PG Dutch Holding I B.V.

W wyniku Podziału Spółki Dzielonej, majątek Oddziału Marvipol zostanie przeniesiony na Emitenta, w efekcie czego Emitent po rejestracji Podziału w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego stanie się podmiotem dominującym lub współdominującym wobec podmiotów wchodzących w skład majątku Oddziału Marvipol wskazanych powyżej.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu wobec Spółki Dzielonej (Marvipol S.A.) podmiotem pośrednio dominującym jest Pan Mariusz Wojciech Książek, tj.: Pan Mariusz Wojciech Książek jest podmiotem dominującym wobec spółki prawa luksemburskiego MK Holding s.a.r.l., spółka prawa luksemburskiego MK Holding s.a.r.l. jest podmiotem dominującym wobec spółki Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, natomiast spółka Książek Holding Sp. z o.o. jest podmiotem bezpośrednio dominującym nad Spółką Dzieloną posiadając akcje wyemitowane przez Spółkę Dzieloną stanowiące 66,01% udziału w kapitale zakładowym Spółki Dzielonej i w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki Dzielonej. Jednocześnie Pan Mariusz Wojciech Książek posiada bezpośrednio akcje wyemitowane przez Spółkę Dzieloną stanowiące 5% udziału w kapitale zakładowym Spółki Dzielonej i w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki Dzielonej.

B.6

W zakresie znanym emitentowi, imiona i nazwiska (nazwy) osób, które, w sposób bezpośredni lub pośredni, mają udziały w kapitale emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego emitenta, wraz z podaniem wielkości udziału każdej z takich osób.

Należy wskazać, czy znaczni akcjonariusze emitenta posiadają inne prawa głosu, jeśli ma to zastosowanie.

W zakresie, w jakim znane jest to emitentowi, należy podać, czy emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadanym lub kontrolowanym oraz wskazać podmiot posiadający lub kontrolujący, a także opisać charakter tej kontroli.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, za wyjątkiem informacji wskazanych w poniższych zestawieniach, Emitent nie posiada wiedzy na temat osób (innych niż członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz osoby zarządzające wyższego szczebla), które w sposób bezpośredni lub pośredni mają udziały w kapitale Emitenta lub Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego Emitenta:

Znaczni akcjonariusze Emitenta:

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w głosach
1	Książek Holding sp. z o.o. *	85.700	84,85%	84,85%
2	Mariusz Wojciech Książek	100	0,10%	0,10%
3	Inne podmioty	15.200	15,05%	15,05%
Razem liczba akcji:		101.000	100%	100%

* Podmiot kontrolowany przez Mariusza Wojciecha Książek

Źródło: Emitent

Znaczeni akcjonariusze Marvipol S.A. (Spółka Dzielona):

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w głosach
1	Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu (wraz z jego podmiotem zależnym – spółką Książek Holding sp. z o.o. za pośrednictwem MK Holding s.a r.l.), w tym: (1) Mariusz Wojciech Książek posiada 2.077.592 akcji Marvipol S.A., (2) spółka Książek Holding sp. z o.o. posiada 27.428.131 akcji Marvipol S.A.	29.505.723	71,01%	71,01%
2	Pioneer Pekao TFI S.A.	2.308.423	5,56%	5,56%
3	TFI PZU S.A.	2.148.771	5,17%	5,17%
4	Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	2.078.000	5,00%	5,00%
5	Inne podmioty	5.510.935	13,26%	13,26%
Razem liczba akcji:		41.551.852	100%	100%

Źródło: Spółka Dzielona

Uprawnienia przyznane w Statucie Emitenta spółce Książek Holding Sp. z o.o.:

Zgodnie z § 12 ust. 2 Statutu Emitenta, spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom tym spółka pod firmą Książek Holding sp. z o.o. może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów. Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczonego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W przypadku powołania w skład Zarządu Spółki lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, do oświadczenia, którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu oraz, odpowiednio, pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Jeśli spółka pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powierzy funkcji Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu spółka Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków Zarządu lub powierzeniu funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, wówczas powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub powołania nowego członka Zarządu i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu może dokonać Rada Nadzorcza. Uprawnienie Rady Nadzorczej, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy powoływania innych członków Zarządu niż członek Zarządu, któremu powierzona będzie funkcja Prezesa Zarządu. W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu Spółki oraz powierzania funkcji Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki powołuje i odwołuje wszystkich członków Zarządu Spółki, a także powierza funkcje Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu.

Natomiast zgodnie z § 17 ust. 3, spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie:

- a) w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej, spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech Członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast

b) w przypadku sześciuosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej, spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania czterech Członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Powyższe uprawnienia są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Rady Nadzorczej, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku powołania do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Rady Nadzorczej oraz, odpowiednio, o wyrażeniu zgody na pełnienie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powoła odpowiedniej liczby członków Rady Nadzorczej czy też nie powierzy funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru członka Rady Nadzorczej lub powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków Rady Nadzorczej lub powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, wówczas wyboru członka Rady Nadzorczej lub powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej może dokonać Walne Zgromadzenie. W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej Spółki oraz powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje wszystkich członków Rady Nadzorczej Spółki, a także powierza funkcje Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 6 ust. 3 Statutu Emitenta, osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie: (1) do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, (2) do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, (3) do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub (4) do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki. W dniu 7 września 2017 roku spółka Książek Holding Sp. z o.o. złożyła oświadczenie Emitentowi, iż: (1) po wprowadzeniu wszystkich akcji serii A, B oraz C do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. spółka Książek Holding Sp. z o.o. złoży wniosek do Zarządu Emitenta o zamieszczenie w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia akcjonariuszy Emitenta punktu dotyczącego zmiany treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta, w ten sposób, że osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/4 kapitału zakładowego Spółki, (2) na zwołanym przez Emitenta walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta z przedmiotem obrad przewidującym zmianę treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta zgodnie z punktem 1) powyżej, Książek Holding Sp. z o.o. odda głosy ze wszystkich posiadanych przez siebie akcji Emitenta za podjęciem uchwały w sprawie zmiany treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta, w ten sposób, że osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/4 kapitału zakładowego Spółki.

	Ponadto zgodnie z § 26 ust. 1 Statutu Spółki, do powzięcia uchwał, o których mowa w art. 415 § 1 – 4 Kodeksu Spółek Handlowych, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.																														
B.7	<p>Wybrane najważniejsze historyczne informacje finansowe dotyczące emitenta, przedstawione dla każdego roku obrotowego okresu objętego historycznymi informacjami finansowymi.</p> <p>Opis znaczących zmian sytuacji finansowej i wyniku operacyjnego emitenta w okresie objętym najważniejszymi historycznymi informacjami finansowymi lub po zakończeniu tego okresu.</p>																														
	<p>W dniu 31 sierpnia 2016 roku Zarząd spółki Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.) z siedzibą w Warszawie (Spółka Przejmująca) oraz Zarząd spółki Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie (Spółka Dzielona) działając na podstawie art. 533 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, sporządzony zgodnie z art. 534 KSH.</p> <p>Historyczne informacje finansowe Emitenta zaprezentowane zostały przy założeniu planowanej transakcji. Uznano zatem, że transakcja podziału Marvipol S.A. i przeniesienia majątku Oddziału Marvipol na Emitenta powoduje, iż Emitent poczynił znaczące zobowiązania w rozumieniu art. 4a Rozporządzenia 809/2004 i w konsekwencji jako spółka przejmująca, jest podmiotem o złożonej historii finansowej w rozumieniu art. 4a Rozporządzenia 809/2004. Prospekt obejmuje zatem określone informacje finansowe dotyczące jednostki innej niż Emitent celem spełnienia wymogu określonego w art. 5 ust. 1 Dyrektywy 2003/71/WE.</p> <p>Zarząd zdecydował, że w celu oddania obrazu sytuacji gospodarczej, finansowej i majątkowej oraz perspektywy rozwoju Emitenta oraz Oddziału Marvipol jako historyczne oraz śródroczne informacje finansowe należy zaprezentować:</p> <ul style="list-style-type: none">– zbadane przez biegłego rewidenta historyczne jednostkowe informacje finansowe Emitenta (spółka nie tworzy grupy kapitałowej) obejmujące okres od początku działalności Marvipol Development tj. za okres od 25 listopada do 31 grudnia 2014 oraz za rok 2015 i 2016 („Roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta”);– zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Marvipol S.A. obejmujące ostatnie 3 lata obrotowe tj. lata 2014-2016 („Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol”);– zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Oddziału Marvipol za okres od dnia wydzielenia Oddziału tj. od dnia 1 października do 31 grudnia 2015 roku oraz za rok 2016 („Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie”);– poddane przeglądowi biegłego rewidenta śródroczne historyczne informacje finansowe Emitenta (spółka nie tworzy grupy kapitałowej) za pierwsze półrocze 2017 roku zakończone w dniu 30 czerwca 2017 roku wraz z danymi porównawczymi za rok 2016 („Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Emitenta”);– poddane przeglądowi biegłego rewidenta śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za pierwsze półrocze 2017 roku zakończone w dniu 30 czerwca 2017 roku wraz z danymi porównawczymi za rok 2016 („Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol”);– poddane przeglądowi biegłego rewidenta śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Oddziału Marvipol za pierwsze półrocze 2017 roku zakończone w dniu 30 czerwca 2017 roku wraz z danymi porównawczymi za rok 2016 („Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie”). <p>Poniżej zamieszczamy najważniejsze informacje dotyczące każdego z podmiotów stanowiących składową złożonej historii finansowej.</p> <p>Emitent</p> <p>Tabela: Wybrane dane finansowe Emitenta (w tys. zł)</p> <table><tr><th>Wyszczególnienie</th><th>IH 2017</th><th>IH 2016</th><th>2016</th><th>2015</th><th>2014*</th></tr><tr><td>EAT</td><td>405</td><td>-11</td><td>-61</td><td>337</td><td>-4</td></tr><tr><td>Przychody ze sprzedaży</td><td>698</td><td>0</td><td>0</td><td>449</td><td>0</td></tr><tr><td>Kapitały własne - ogółem</td><td>992</td><td>422</td><td>587</td><td>433</td><td>96</td></tr><tr><td>Suma aktywów</td><td>1 077</td><td>425</td><td>629</td><td>449</td><td>101</td></tr></table> <p>* dane za 2014 rok dotyczą okresu od dnia zawiązania Emitenta, tj. 25.11.2014 r. do dnia 31.12.2014 r.</p> <p>Źródło: Emitent</p>	Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014*	EAT	405	-11	-61	337	-4	Przychody ze sprzedaży	698	0	0	449	0	Kapitały własne - ogółem	992	422	587	433	96	Suma aktywów	1 077	425	629	449	101
Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014*																										
EAT	405	-11	-61	337	-4																										
Przychody ze sprzedaży	698	0	0	449	0																										
Kapitały własne - ogółem	992	422	587	433	96																										
Suma aktywów	1 077	425	629	449	101																										

Emitent definiuje EAT jako wartość równą wynikowi finansowemu netto z działalności kontynuowanej.

Kluczowe znaczenie dla przyszłej działalności Emitenta będzie miało przejęcie dotychczasowej działalności deweloperskiej wydzielanej z podmiotu Marvipol S.A. stanowiącą Grupę Oddziału Marvipol. Z tego też względu istotna dla zrozumienia sytuacji majątkowej i finansowej przyszłej działalności Emitenta nie jest analiza działalności historycznej, która obecnie nie jest już prowadzona tj. usługi ubezpieczeniowe, lecz działalność deweloperska – wydzielana z Marvipol S.A. i przenoszona do Marvipol Development S.A. Emitent w roku 2015 prowadził działalność ubezpieczeniową, jednak wyłącznie w II połowie roku. W roku 2014 i 2016 nie prowadził działalności operacyjnej. W roku 2017 Emitent uzyskał przychody na podstawie zawartej pojedynczej umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zawartej z podmiotem z Grupy Oddziału.

Wynik finansowy netto Spółki Marvipol Development S.A. (EAT) w latach 2014 i 2016 osiągał wartości ujemne - odpowiednio w 2014 roku wynosił - 4 tys. zł, a w 2016 roku - 61 tys. zł. Ujemny wynik finansowy w tych latach był związany z brakiem przychodów ze sprzedaży oraz koniecznością ponoszenia stałych kosztów prowadzenia działalności. W 2015 roku wynik finansowy netto wyniósł 337 tys. zł. Dodatni wynik finansowy netto, w wysokości 405 tys. zł osiągnięty również został w pierwszym półroczu 2017 roku. Dodatnie wyniki finansowe związane były z osiągniętymi przychodami ze sprzedaży, które w I półroczu 2017 roku wyniosły 698 tys. zł. Przychody Emitenta uzyskane w 2017 roku wynikają z zawartej z jednostką z Grupy Oddziału Marvipol – Projekt 09 Sp. z o.o. (obecnie: Marvipol Development 6 sp. z o.o.), umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Grupa Kapitałowa Marvipol

Tabela: Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. (w tys. zł)

Wyszczególnienie	I H 2017	I H 2017*	I H 2016	I H 2016*	2016	2016*	2015	2015*	2014	2014*
EAT	26 250	38 137	22 409	19 404	46 733	69 018	25 042	32 343	46 205	47 938
Przychody ze sprzedaży	357 436	384 115	293 463	359 113	653 868	878 142	411 451	695 253	738 508	748 171
Kapitały własne – ogółem	394 570	394 570	340 891	340 891	390 505	390 505	326 058	326 058	292 899	292 899
Suma aktywów	1 133 675	1 133 675	968 774	968 774	967 852	967 852	863 189	863 189	832 306	832 306

**dane sporządzone z pominięciem prezentacji zgodnej z MSSF 5 „Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana” w celu zobrazowania wpływu na sprawozdanie z całkowitych dochodów podziału Grupy Kapitałowej Marvipol przez wydzielenie oraz działalności zaniechanej*

Źródło: Marvipol S.A.

Grupa Kapitałowa Marvipol definiuje EAT jako wartość równą wynikowi finansowemu netto z działalności kontynuowanej.

Wynik finansowy netto Grupy Kapitałowej Marvipol z działalności kontynuowanej (EAT) w każdym z okresów objętych przeglądem osiągał wartości dodatnie. W 2014 roku wynosił 46.205 tys. zł, a uwzględniając działalność zaniechaną myjni samochodowych 47.938 tys. zł. Wysoki wynik finansowy był efektem dużej liczby wydań obiektów budowlanych odbiorcom finalnym (Osiedle Zielona Italia, Inwestycja Art Eco, Apartamenty Mokotów Park oraz Bielany Residence) oraz zwiększenia wyników operacyjnych pozostałych segmentów działalności. W kolejnym okresie, w związku z przebiegiem cyklu deweloperskiego znacząco spadła liczba wydanych mieszkań co wpłynęło niekorzystnie na wynik finansowy Grupy Kapitałowej Marvipol, który w efekcie uległ obniżeniu względem roku 2014 i wyniósł odpowiednio 25.042 tys. zł dla działalności kontynuowanej oraz 32.343 tys. zł łącznie z działalnością zaniechaną i przeznaczoną do wydzielenia. Należy zauważyć, że w związku ze sprzedażą działalności myjni samochodowych w 2015 działalność ta w każdym z okresów objętych analizą traktowana jest jako działalność zaniechana. Ponadto, w związku ze sprzedażą budynku Prosta Tower w 2016 roku oraz planowanym podziałem przez wydzielenie z Grupy Kapitałowej Marvipol Oddziału Marvipol, działalność najmu oraz działalność deweloperska w Rocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol za rok 2016 oraz Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol prezentowana jest jako działalność zaniechana zgodnie z MSSF 5 „Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana” (z tym, że działalność deweloperska określana jest również mianem działalności do wydzielenia). Dla zrozumienia wpływu podziału przez wydzielenie wszędzie tam, gdzie uznano za niezbędne prezentowane są informacje finansowe pochodzące wprost ze sprawozdania z całkowitych dochodów jak również informacje finansowe, które prezentowane są w układzie, który nie uwzględnia wytycznych MSSF 5.

W 2016 roku Grupa Kapitałowa Marvipol osiągnęła zysk netto w wysokości 69.018 tys. zł, wyższy o 36.675 tys. zł w stosunku do roku 2015 (wzrost o 113%). W porównywanym okresie wynik netto działalności przeznaczonej

do wydzielenia wynosił 16.745 tys. zł w 2016 roku i 2.444 tys. zł w roku 2015, a działalności zaniechanej 5.540 tys. zł w 2016 i 1.179 tys. zł w 2015 (w tym 998 tys. zł zysku z działalności myjni samochodowych oraz 181 tys. zł z działalności najmu).

W IH 2017 roku zysk netto Grupy Kapitałowej Marvipol (działalność kontynuowana i wydzielana) wyniósł 38.137 tys. zł, co oznaczało wzrost o 97% w porównaniu do wartości z analogicznego okresu 2016 roku wynoszącej 19.404 tys. zł. W IH 2017 wynik netto z działalności kontynuowanej wyniósł 26.250 tys. zł, a w IH 2016 roku 22.409 tys. zł. Na wartość zysku netto z działalności wydzielanej istotny wpływ miało rozwiązanie rezerwy na podatek z tytułu wartości niematerialnych. W zakresie działalności zaniechanej (najmu) w IH 2017 roku nie odnotowano wyniku, zaś w analogicznym okresie 2016 roku poniesiono stratę w wysokości 28 tys. zł.

Strukturę sprzedaży w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Grupy Kapitałowej Marvipol przedstawia poniższa tabela.

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

Wyszczególnienie przychodów	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
sprzedaż mieszkań	23 628	59 507	217 023	262 425	391 351
sprzedaż samochodów i części zamiennych	346 623	283 905	624 021	395 705	316 766
najem	679	3 105	4 521	5 208	7 451
usług myjni samochodowych	n/a	n/a	n/a	10 262	9 632
sprzedaż przyłączy	0	0	0	825	1 487
usługi wykończenia mieszkań	969	541	1 660	1 548	2 162
usługi pośrednictwa	1405	301	565	1 264	1 375
usługi serwisowych i gwarancyjnych	7 936	8 142	15 627	13 577	11 709
pozostałe usługi	2 875	3 612	14 725	4 439	6 238
Razem przychody	384 115	359 113	878 142	695 253	748 171

Źródło: Marvipol S.A.

Strukturę wielkości przychodów w podziale na zidentyfikowane segmenty operacyjne Grupy Kapitałowej Marvipol w okresie objętym analizą przedstawia kolejna tabela.

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

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
działalność deweloperska	26 679	63 439	219 753	268 332	398 535
działalność myjni samochodowych	0	0	0	10 262	9 663
działalność motoryzacyjna	357 436	293 463	653 868	411 451	332 522
działalność najmu	0	2 211	4 521	5 208	7 451
Suma	384 115	359 113	878 142	695 253	748 171

Źródło: Marvipol S.A.

W okresach objętych analizą, za wyjątkiem roku 2014, największy udział w przychodach ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Marvipol miały przychody segmentu motoryzacyjnego. Przychody segmentu motoryzacyjnego z roku na rok ulegają istotnemu zwiększeniu. W roku 2014 największą pozycję przychodów w Grupie Kapitałowej Marvipol stanowiły przychody uzyskane z działalności deweloperskiej. W zakresie działalności deweloperskiej w okresie 2014 – I półrocze 2017 charakteryzowały się one odwrotną tendencją w stosunku do przychodów segmentu motoryzacyjnego.

W 2014 roku suma aktywów była równa 832.306 tys. zł i była to najniższa wartość sumy bilansowej w analizowanym okresie. Na majątek Grupy Kapitałowej Marvipol składały się przede wszystkim zapasy o wartości 522.659 tys. zł, które stanowiły ok. 63% sumy bilansowej. Istotnymi składnikami aktywów były również rzeczowe aktywa trwałe, przede wszystkim za sprawą ujmowania w tej pozycji wartości budynku Prosta Tower w części wykorzystywanej na potrzeby własne Grupy Kapitałowej Marvipol oraz salonów spółek motoryzacyjnych, nieruchomości inwestycyjne, na które składała się przede wszystkim wartość pozostałej części budynku Prosta Tower oraz środki pieniężne. Wartość przytaczanych grup aktywów stanowiła w analizowanym roku odpowiednio 7%, 9% i 10% łącznej wartości majątku Grupy Kapitałowej Marvipol.

W roku 2015 suma bilansowa wzrosła o niecałe 4%. Największą zmianę w ujęciu bezwzględny odnotowały zapasy oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Pozycja tych drugich wzrosła w porównaniu do stanu na 31.12.2014 r. o 71.727 tys. zł i stanowiła na koniec roku 2015 18% sumy bilansowej. O 77.214 tys. zł spadła natomiast wartość zapasów, co było uzasadnione przede wszystkim dużą liczbą wydanych lokali. W omawianym

okresie nastąpiła również istotna zmiana wartości inwestycji długoterminowych – porównując stany na koniec 2014 i 2015 roku ich wartość wzrosła o 31.175 tys. zł, tj. o ok. 1.364%. Było to wynikiem poczynionych przez Grupę Kapitałową Marvipol inwestycji w segmencie deweloperskim (magazynowym).

Na dzień 31 grudnia 2016 roku suma bilansowa Grupy Kapitałowej Marvipol była o 104.663 tys. zł wyższa względem stanu z końca 2015 roku. Wzrost ten wynikał przede wszystkim z wyższych wartości na dzień bilansowy środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (wzrost o 92% to jest o 142.330 tys. zł), inwestycji długoterminowych (wzrost o 186% to jest o 62.295 tys. zł) oraz należności z tytułu dostaw i usług (wzrost o 85% to jest o 40.714 tys. zł) w stosunku do okresu poprzedniego. W latach 2014-2016 zauważyć można systematyczny spadek wartości zapasów wynikający przede wszystkim z wydawania gotowych lokali mieszkalnych i użytkowych. Ponadto, w 2016 roku Grupa Kapitałowa Marvipol dokonała sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej Prosta Tower, co spowodowało zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych o 75.873 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku suma bilansowa w porównaniu do końca I półrocza 2016 roku wzrosła o 164.901 tys. zł (ok. 17%) i było to spowodowane przede wszystkim wzrostem wartości aktywów obrotowych, a wśród nich głównie zapasów (o 106.694 tys. zł) i należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych (o 55.912 tys. zł). Z kolei znaczący spadek w tej części aktywów zanotowały środki pieniężne i ich ekwiwalenty. W porównaniu do końca I półrocza 2016 roku, saldo na dzień 30 czerwca 2017 roku było niższe o 45.443 tys. zł, co związane było z zakupami gruntów pod inwestycje deweloperskie mieszkaniowe oraz poczynionymi inwestycjami w segmencie deweloperskim magazynowym. Wartość aktywów trwałych na 30 czerwca 2017 r. była natomiast o 44.492 tys. zł wyższa niż na koniec I półrocza roku 2016. Zmiana ta związana była głównie ze spadkiem wartości nieruchomości inwestycyjnych o 73.479 tys. zł, wskutek wspomnianej wcześniej sprzedaży budynku Prosta Tower, zrekomensowanym wzrostem wartości pozostałych inwestycji długoterminowych o 99.227 tys. zł wobec zwiększenia skali działalności Grupy Kapitałowej Marvipol w segmencie deweloperskim magazynowym. W porównaniu do dnia bilansowego 31 grudnia 2016 roku suma bilansowa na dzień 30 czerwca 2017 roku była o 165.823 tys. zł wyższa, a tym samym osiągnęła największą wartość w analizowanym okresie i po raz pierwszy przekroczyła wartość miliarda złotych.

Grupa Oddziału Marvipol

Tabela: Wybrane dane finansowe Grupy Oddziału Marvipol (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	I H 2016	2016	2015*
EAT	11 887	-958	40 096	12 820
Przychody ze sprzedaży	26 679	65 458	225 634	166 456
Kapitał własny - ogółem	339 087	300 576	347 200	285 564
Suma aktywów	788 151	730 597	692 942	710 816

* dane za 2015 rok dotyczą okresu od dnia powstania Oddziału Marvipol, tj. 01.10.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

Grupa Oddziału Marvipol definiuje EAT jako wartość równą wynikowi finansowemu netto z działalności kontynuowanej.

Analizując sytuację finansową i majątkową Grupy Oddziału Marvipol, należy uwzględnić fakt, że została ona zidentyfikowana w momencie wyodrębnienia ze struktur Marvipol S.A. zorganizowanej części przedsiębiorstwa prowadzącej działalność deweloperską, wynajmu powierzchni oraz myjni samochodowych, tj. Oddziału Marvipol, stanowiącej, łącznie wraz ze spółkami przypisanymi do tych działalności podmiotami zależnymi, Grupę Oddziału Marvipol. Formalnie Grupa Oddziału Marvipol funkcjonuje począwszy od dnia 1 października 2015 roku i począwszy od tej daty sporządziła swoje skonsolidowane sprawozdanie finansowe. W konsekwencji zaprezentowane powyżej w tabeli dane nie pozwalają na pełną ocenę danych finansowych bez uwzględnienia informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol stanowiących podstawę sporządzonych sprawozdań Grupy Oddziału Marvipol.

Na uwagę zasługuje fakt, że na wyniki finansowe Grupy Oddziału Marvipol z działalności deweloperskiej mieszkaniowej wpływ ma sezonowość sprzedaży wynikająca z przebiegu cyklu deweloperskiego, która warunkuje etap realizacji inwestycji oraz etap wydawania lokali, skutkujący ujęciem przychodu w rozumieniu regulacji MSSF. Okresem, w którym generowane są znacząco wyższe przychody, będące konsekwencją przebiegu cyklu deweloperskiego, jest druga połowa roku kalendarzowego.

Wynik finansowy (EAT) wypracowany przez Grupę Oddziału Marvipol za 2016 roku był równy 40.096 tys. zł. Dla porównania wynik finansowy za okres od 1 października 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wynosił 12.820 tys. zł. Wynik netto uwzględniający działalność zaniechaną w roku 2016 przyjął wartość 45.636 tys. zł.

Uwzględniając wyniki działalności zaniechanej w 2015 i 2016 roku, zysk netto a za okres rozpoczynający się 1 października i zakończony w dniu 31 grudnia 2015 roku wyniósł 17.183 tys. zł.

W dniu 29 grudnia 2015 roku sprzedano spółkę Robo Wash Sp. z o.o. i tym samym Grupa Oddziału Marvipol zaniechała działalności w segmencie operacyjnym myjni samochodowych. Wynik finansowy działalności zaniechanej za okres od 1 października do dnia sprzedaży wyniósł 669 tys. zł, a zysk na sprzedaży spółki wyniósł 3.678 tys. zł.

Wynik finansowy (EAT) wypracowany przez Grupę Oddziału Marvipol w I półroczu 2017 roku wyniósł 11.887 tys. zł i był o 12.845 tys. zł wyższy od wartości EAT z analogicznego okresu wcześniejszego roku (wzrost o 1.341%). Uwzględniając wygenerowany w I półroczu 2016 roku wynik z działalności zaniechanej (najmu, równy minus 28 tys. zł), zysk netto w I półroczu 2017 roku był o 12.873 tys. zł wyższy niż w porównywanym okresie.

W 2016 roku Grupa Oddziału Marvipol zrealizowała przychody ze sprzedaży o wartości 225.634 tys. zł. Dla porównania za okres 3 miesięcy funkcjonowania Grupy Oddziału Marvipol w 2015 roku przychody te wynosiły 166.456 tys. zł. W I półroczu 2017 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 26.679 tys. zł (o 59% mniej niż w analogicznym okresie 2016 roku).

Poniżej zaprezentowana tabela przedstawia strukturę przychodów Grupy Oddziału Marvipol z uwzględnieniem traktowanych jako działalność zaniechana działalności segmentu operacyjnego najmu oraz myjni samochodowych.

Tabela: Przychody ze sprzedaży wg. segmentów (tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015*	IH2017 / IH2016	IH2017 / IH2016	2016 /2015*	2016 /2015*
segment deweloperski	26 679	65 458	225 634	166 456	-38 779	-59%	59 178	36%
segment najmu	0	2 211	4 521	1 621	-2 211	-100%	2 900	179%
segment myjni samochodowych	0	0	0	2 603	0	n/a	-2 603	-100%
Suma	26 679	67 669	230 155	170 680	-40 990	-61%	59 475	35%

* za okres od dnia utworzenia Oddziału Marvipol, tj. od 01.10.2015 r. do 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

W dniu 29 grudnia 2015 roku sprzedano spółkę Robo Wash Sp. z o.o. i tym samym Grupa Oddziału Marvipol zaniechała działalności w segmencie operacyjnym myjni samochodowych. Ponadto w grudniu 2016 roku sprzedano nieruchomość Prosta Tower przy ulicy Prostej w Warszawie na rzecz Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (CSAM Immobilien KAG) za kwotę netto 26,8 mln euro (119,26 mPLN) i tym samym Grupa Oddziału Marvipol zaniechała działalności w segmencie operacyjnym najmu. W konsekwencji Grupa Oddziału w pierwszym półroczu 2017 roku osiąga przychody wyłącznie z działalności deweloperskiej.

W 2016 roku Grupa Oddziału wydała i w konsekwencji zrealizowała przychody ze sprzedaży 506 lokali mieszkalnych oraz 27 lokali użytkowych. W 2015 roku (za okres trzech miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2015 roku) wydanych zostało natomiast nieznacznie mniej mieszkań i lokali, co przełożyło się na przychody ze sprzedaży mieszkań niższe o 53.285 tys. zł. W 2017 roku do końca czerwca wydano 34 lokale mieszkaniowe i 7 lokali usługowych, a w porównywalnym okresie 2016 roku łącznie 108 lokali, w tym 95 mieszkań.

W kolejnej tabeli przedstawiono liczbę wydanych mieszkań oraz lokali użytkowych w okresie objętym analizą w podziale na poszczególne inwestycje deweloperskie mieszkaniowe.

Tabela: Liczba wydanych mieszkań oraz lokali użytkowych (w szt.)

Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne				Lokale użytkowe			
	01.01.2017	01.01.2016	01.01.2016	01.10.2015	01.01.2017	01.01.2016	01.01.2016	01.10.2015
	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015
Apartamenty	0	0	0	0	0	0	0	0
Mokotów Park I								
Apartamenty Mokotów Park II	0	0	0	2	5	2	2	0
Bielany Residence	0	3	3	6	0	1	2	1
HILL PARK	6	11	24	4	0	0	0	0
APARTMENTS								
Osiedle Zielona Italia I	0	2	3	1	0	0	0	0
Osiedle Zielona Italia II	0	1	1	6	0	0	0	0
Osiedle Zielona Italia III	0	7	7	10	1	0	1	0
Art Eco Rezydencja	0	24	24	27	0	0	0	1
CPU 1a	7	47	57	369	0	10	12	17
CPU 1b	21	0	387	0	1	0	10	0
Suma	34	95	506	425	7	13	27	19

Źródło: Marvipol S.A.

Od początku działalności Grupy Oddziału Marvipol, to jest od dnia 1 października 2015 roku, do dnia 30 czerwca 2017 roku, wartość sumy bilansowej uległa zwiększeniu o 12.764 tys. zł. Na kwotę tę składa się obniżenie wartości sumy bilansowej w roku 2015 o 64.571 tys. zł, o 17.874 tys. zł w roku 2016 oraz wzrost jej wartości o 95.209 tys. zł w I półroczu roku 2017.

Głównymi czynnikami, które wpływały na zmienność wartości sumy bilansowej w każdym z okresów, po stronie aktywów, były zmiany wartości posiadanych zapasów (wyrobów gotowych oraz produkcji w toku) wynikające z nakładów poniesionych na realizowane przez Grupę Oddziału Marvipol inwestycje deweloperskie mieszkaniowe oraz dokonanych wydań w projektach zakończonych, środków pieniężnych oraz wartości, związanych przede wszystkim z działalnością deweloperską magazynową Grupy Oddziału Marvipol, inwestycji długoterminowych. Ponadto, w 2016 roku, jak już wcześniej wspomniano dokonano sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej (Prosta Tower). Po stronie kapitału własnego i zobowiązań, główny czynnik stanowiły zmiany wartości przychodów przyszłych okresów (wzrost wartości w całym okresie o 8.648 tys. zł), niższe wartości zobowiązań z tytułu dostaw i usług i pozostałych (spadek o 23.885 tys. zł od 1 października 2015 r. do 30 czerwca 2017 r.) oraz rezerw z tytułu podatku odroczonego (spadek o 24.575 tys. zł od 1 października 2015 r. do 30 czerwca 2017 r.), co zostało zrównoważone przez wzrost wartości kapitału własnego (wzrost w całym okresie o 83.310 tys. zł). 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.

B.8	Wybrane najważniejsze informacje finansowe pro forma, ze wskazaniem ich charakteru.
	Nie dotyczy. Emitent nie zamieszcza informacji finansowych pro forma.
B.9	Prognoza lub szacunek wyników
	Emitent nie publikuje prognoz wyników.
B.10	Opis charakteru wszystkich zastrzeżeń zawartych w raporcie biegłego rewidenta w odniesieniu do historycznych informacji finansowych.
	Nie dotyczy. W odniesieniu do historycznych informacji finansowych biegli rewidenci wydali opinie bez zastrzeżeń.
B.11	W przypadku gdy poziom kapitału obrotowego emitenta nie wystarcza na pokrycie jego obecnych potrzeb, należy załączyć wyjaśnienie.
	Nie dotyczy. Poziom kapitału obrotowego Emitenta jest wystarczający na pokrycie jego obecnych potrzeb. Ponadto poziom kapitału obrotowego Grupy Oddziału Marvipol jest wystarczający na pokrycie jego obecnych potrzeb.

DZIAŁ C – PAPIERY WARTOŚCIOWE

C.1	Opis typu i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty lub dopuszczenia do obrotu, w tym ewentualny kod identyfikacyjny papierów wartościowych.
	<p>Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent ubiega się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym: (1) 100.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, (2) 1.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 101.000,00 zł (Akcje Istniejące).</p> <p>Akcje serii A zostały objęte po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej przed scaleniem akcji, tj. po cenie w wysokości 0,20 zł za każdą akcję. Akcje serii B zostały objęte po cenie emisyjnej w wysokości 215,00 zł za każdą akcję.</p> <p>Akcje objęte Prospektem są akcjami zwykłymi na okaziciela i zostaną zdematerializowane i zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.</p> <p>Ubieganie się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii A oraz serii B Emitenta jest związane z procesem Podziału Marvipol S.A. (Spółka Dzielona), w ramach którego to procesu Podziału Spółki Dzielonej, Spółka wyemituje 41.551.852 Akcji serii C ("Akcje Podziałowe") w drodze oferty publicznej skierowanej do akcjonariuszy Spółki Dzielonej. Oferta publiczna Akcji Podziałowych oraz dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Podziałowych nastąpi po udostępnieniu do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjnego sporządzonego zgodnie z art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej. Zamiarem Emitenta jest po przeprowadzeniu procesu Podziału Spółki Dzielonej dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących oraz Akcji Podziałowych.</p> <p>Emitent oraz Spółka Dzielona zamierzają przeprowadzić proces Podziału w następujący sposób:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. przed podjęciem przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki Dzielonej uchwały w sprawie podziału Spółki Dzielonej oraz przed podjęciem przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Emitenta uchwały w sprawie podziału Spółki Dzielonej: <ol style="list-style-type: none"> a) Komisja Nadzoru Finansowego wyda decyzję w sprawie zatwierdzenia niniejszego Prospektu przygotowanego w związku z ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących; b) Komisja Nadzoru Finansowego wyda na podstawie art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej decyzję w sprawie zatwierdzenia Memorandum Informacyjnego przygotowanego w związku z ofertą publiczną Akcji Podziałowych wydawanych przez Emitenta akcjonariuszom Spółki Dzielonej w ramach procesu Podziału oraz ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Podziałowych; 2. przed Dniem Podziału (rejestracją w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w ramach emisji Akcji Podziałowych dokonanej w ramach procesu Podziału Spółki Dzielonej): <ol style="list-style-type: none"> a) zostanie złożony wniosek do KDPW w celu przyznania przez KDPW Emitentowi statusu uczestnika KDPW w typie Emitent oraz przyjęcia do depozytu papierów wartościowych Akcji Istniejących pod warunkiem wprowadzenia tych Akcji Istniejących do obrotu w ASO (Emitent przewiduje możliwość złożenia niniejszego wniosku do KDPW przed podjęciem uchwał podziałowych), a następnie w efekcie złożonego wniosku Zarząd KDPW podejmie uchwałę, w której przyzna Emitentowi status uczestnika KDPW w typie Emitent oraz przyjmie do depozytu papierów wartościowych Akcje Istniejące pod warunkiem wprowadzenia tych Akcji Istniejących do obrotu w ASO; b) po podjęciu przez Zarząd KDPW uchwały, w której KDPW przyzna Emitentowi status uczestnika KDPW w typie Emitent oraz przyjmie do depozytu papierów wartościowych Akcje Istniejące pod warunkiem wprowadzenia tych Akcji Istniejących do obrotu w ASO, zostanie złożony wniosek do GPW w celu wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO (Emitent przewiduje możliwość złożenia niniejszego wniosku do GPW przed podjęciem uchwał podziałowych), w efekcie którego to wniosku Zarząd GPW podejmie uchwałę w sprawie wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO. Jednocześnie Zarząd Emitenta wskazuje, iż nie zamierza składać do GPW wniosku o wyznaczenie pierwszego dnia notowania Akcji Istniejących w ASO, w związku z powyższym Akcje Istniejące w ocenie Emitenta nie będą notowane w ASO. Zamiarem bowiem Emitenta jest wprowadzenie Akcji Istniejących do obrotu w ASO bez podejmowania czynności celem wyznaczenia pierwszego dnia notowania Akcji Istniejących. Równocześnie Emitent zastrzega, iż ostatecznie Emitent nie wyklucza możliwości przejściowego notowania Akcji Istniejących w ASO, przy czym intencją Emitenta jest, aby po Dniu Podziału wszystkie

	<p>wyemitowane akcje przez Emitenta (Akcje Istniejące oraz Akcje Podziałowe) zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW;</p> <p>c) następnie po podjęciu uchwały przez Zarząd GPW w sprawie wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO, Akcje Istniejące zostaną zarejestrowane w KDPW (Akcje Istniejące zostaną zdematerializowane);</p> <p>d) następnie po zarejestrowaniu w KDPW Akcji Istniejących, Emitent złoży wniosek do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w sprawie rejestracji Podziału poprzez rejestrację podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w związku z emisją Akcji Podziałowych;</p> <p>3. po Dniu Podziału:</p> <p>a) zostanie złożony wniosek do KDPW w celu przyjęcia do depozytu papierów wartościowych Akcji Podziałowych pod warunkiem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących oraz wszystkich Akcji Podziałowych, a także w celu wyznaczenia przez KDPW dnia referencyjnego, o którym mowa w §219 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, a następnie w efekcie złożonego wniosku Zarząd KDPW podejmie uchwałę, w której przyjmie do depozytu papierów wartościowych Akcje Podziałowe pod warunkiem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących oraz wszystkich Akcji Podziałowych, a także wyznaczy dzień referencyjny, o którym mowa w §219 Szczegółowych Zasad Działania KDPW;</p> <p>b) po podjęciu przez Zarząd KDPW uchwały, o której mowa w punkcie 3 ust. a) powyżej, zostanie złożony do GPW wniosek w sprawie dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących oraz Akcji Podziałowych oraz w sprawie wykluczenia Akcji Istniejących z obrotu w ASO, a następnie w efekcie złożonego wniosku Zarząd GPW podejmie uchwałę w sprawie dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących oraz Akcji Podziałowych, a także Zarząd GPW podejmie uchwałę w sprawie wykluczenia Akcji Istniejących z obrotu w ASO;</p> <p>c) następnie po podjęciu uchwał przez Zarząd GPW zgodnie z punktem 3 ust. b) powyżej, Akcje Podziałowe zostaną zarejestrowane w KDPW (Akcje Podziałowe zostaną zdematerializowane).</p>
C.2	Waluta emisji papierów wartościowych.
	Akcje emitowane są w walucie polskiej (PLN).
C.3.	Liczba akcji wyemitowanych i w pełni opłaconych oraz wyemitowanych i nieopłaconych w pełni. Wartość nominalna akcji lub wskazanie, że akcje nie mają wartości nominalnej.
	<p>Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 101.000,00 (słownie: sto jeden tysięcy złotych) i dzieli się na:</p> <p>a) 100.000 (słownie: sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i łącznej wartości nominalnej 100.000 zł (słownie: sto tysięcy złotych),</p> <p>b) 1.000 (słownie: jeden tysiąc) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i łącznej wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).</p> <p>Kapitał zakładowy Emitenta jest w całości opłacony. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie miało miejsca opłacenie ponad 10% kapitału w postaci aktywów innych niż gotówka.</p> <p>Liczba akcji w kapitale docelowym: zgodnie z § 9.1. Statutu Emitenta upoważnia się Zarząd do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 75.000,00 (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych w okresie do dnia 25 listopada 2017 r. – kwota ta stanowi kapitał docelowy. Podwyższenie może zostać dokonane w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonego powyżej kapitału docelowego, przy czym akcje emitowane w ramach takiego podwyższenia mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne.</p>

C.4	Opis praw związanych z papierami wartościowymi.
	<p>Zgodnie z przepisami KSH i Ustawy o Ofercie, z akcjami Emitenta związane są w szczególności następujące prawa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • prawo do udziału w podziale majątku Emitenta w przypadku likwidacji, • prawo do dobrowolnego umorzenia akcji Emitenta, • prawo rozporządzania akcjami Emitenta, • prawo do dokonania zamiany akcji Emitenta, • prawo do dywidendy, • prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji Emitenta (prawo poboru), • prawo do zwołania Walnego Zgromadzenia i wyznaczenia przewodniczącego tego Zgromadzenia, • prawo do żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad, • prawo do złożenia wniosku do Sądu Rejestrowego o upoważnienie do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, • prawo umieszczania określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, • prawo zgłaszania Emitentowi projektów uchwał przed terminem Walnego Zgromadzenia oraz podczas Walnego Zgromadzenia, • prawo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywania prawa głosu osobiście lub przez pełnomocnika, • prawo do przeglądania listy akcjonariuszy uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu Emitenta, • prawo do sprawdzenia listy obecności na Walnym Zgromadzeniu Emitenta przez wybraną w tym celu komisję, • prawo do żądania wydania odpisu sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta, najpóźniej na piętnaście dni przed Walnym Zgromadzeniem, • prawo do żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia, • prawo do przeglądania księgi protokołów oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał, • prawo do uzyskania informacji od Zarządu Emitenta podczas obrad Walnego Zgromadzenia i złożenia wniosku do Sądu Rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia takich informacji, • prawo do przeglądania księgi akcyjnej i żądania odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia, • prawo do wystąpienia z powództwem o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia, • prawo żądania wyboru Rady Nadzorczej Emitenta w drodze głosowania oddzielnymi grupami, • prawo do żądania uzupełnienia liczby likwidatorów, • prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej Emitentowi, • prawo do złożenia wniosku o zwołanie Walnego Zgromadzenia lub o umieszczenie w porządku obrad Walnego Zgromadzenia w sprawie zbadania przez biegłego zagadnienia związanego z utworzeniem Emitenta lub prowadzeniem jego spraw, • prawo do żądania imiennego świadectwa depozytowego, • prawo żądania przywrócenia akcjom formy dokumentu (zniesienia dematerializacji akcji), • prawo do informacji o stosunku dominacji.
C.5	Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.
	<p>Statut Spółki nie zawiera żadnych postanowień dotyczących ograniczeń zbywania papierów wartościowych Spółki. Obrót papierami wartościowymi Spółki, jako spółki publicznej, podlega natomiast ograniczeniom określonym w Rozporządzeniu MAR, Ustawie o Ofercie oraz w Ustawie o Obrocie, zgodnie z KSH. Ograniczenia dotyczące swobodnej zbywalności Akcji przewidują, między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obowiązek zawiadomienia KNF oraz Spółki ciąży na każdym, kto: (i) osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej; (ii) posiadał co najmniej 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął, odpowiednio 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% lub mniej ogólnej liczby głosów; (iii) zmienił dotychczas posiadany udział ponad 10% ogólnej liczby głosów o co najmniej 2% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych (na dzień Prospektu takim rynkiem jest rynek podstawowy GPW); (iv) zmienił dotychczas posiadany udział ponad 10% ogólnej liczby głosów o co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na innym rynku regulowanym niż określony w pkt. (iii) powyżej lub wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu; (v) zmienił dotychczas posiadany udział ponad 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów;

	<ul style="list-style-type: none"> • obowiązek ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji w przypadku: (i) przekroczenia progu 33% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu; (ii) przekroczenia progu 66% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu; • zakaz nabywania lub zbywania, na rachunek własny lub osoby trzeciej, instrumentów finansowych, na podstawie informacji poufnej; • zakaz nabywania lub zbywania instrumentów finansowych w czasie trwania okresu zamkniętego przez osoby określone w Rozporządzeniu MAR; • spółka dominująca, w rozumieniu art. 4 §1 pkt 4 KSH, ma obowiązek zawiadomić spółkę zależną o powstaniu lub ustaniu stosunku dominacji w terminie dwóch tygodni od dnia powstania tego stosunku, pod rygorem zawieszenia wykonywania prawa głosu z akcji spółki dominującej reprezentujących więcej niż 33% kapitału zakładowego spółki zależnej. <p>Dodatkowymi ograniczeniami wynikającymi z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa są również ograniczenia wynikające z Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów oraz Rozporządzenia Rady 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw.</p>
C.6	<p>Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym oraz wskazanie wszystkich rynków regulowanych, na których papiery wartościowe są lub mają być przedmiotem obrotu.</p>
	<p>Na podstawie niniejszego Prospektu Spółka wystąpi do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym 101.000 akcji Spółki, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 100.000 Akcji serii A, – 1.000 Akcji serii B, <p>o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja.</p> <p>Dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Emitenta do obrotu giełdowego zależy od spełnienia przez Emitenta warunków określonych w Regulaminie Giełdy.</p>
C.7	<p>Opis polityki dywidendy.</p>
	<p>Stosownie do art. 347 § 1 KSH akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wskazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Statut nie przewiduje żadnych przywilejów w zakresie tego prawa, co oznacza, że na każdą z akcji przypada dywidenda w takiej samej wysokości.</p> <p>Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe (art. 348 § 1 KSH). Zgodnie z § 33 ust. 4 Statutu Zarząd jest uprawniony do wypłaty na rzecz akcjonariuszy zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, przy zachowaniu warunków określonych w art. 349 KSH i po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Spółki, o ile Spółka posiada wystarczające środki na ich wypłatę.</p> <p>W myśl art. 348 § 2 KSH uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w dniu podjęcia uchwały o podziale zysku. Zgodnie z art. 348 § 4 KSH, zwyczajne walne zgromadzenie spółki publicznej ustala dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień przypadający nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały. Termin wypłaty dywidendy może być wyznaczony w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia dywidendy. W następstwie podjęcia uchwały o przeznaczeniu zysku do podziału akcjonariusze nabywają roszczenie o wypłatę dywidendy. Roszczenie o wypłatę dywidendy staje się wymagalne z dniem wskazanym w uchwale Walnego Zgromadzenia.</p> <p>W okresie objętym historycznymi sprawozdaniami finansowymi Spółka Przejmująca (Marvipol Development S.A. - dawniej: M Automotive Holding S.A.) nie wypłacała na rzecz akcjonariuszy dywidendy, natomiast Spółka Dzielona (Marvipol S.A.) wypłacała dywidendę za rok obrotowy 2015 i 2016.</p> <p>Uchwałą nr 8 z dnia 28 czerwca 2016 r., w sprawie podziału zysku spółki Marvipol S.A. za rok obrotowy 2015, zwyczajne walne zgromadzenie Marvipol S.A. postanowiło, że zysk netto Marvipol S.A. w kwocie 6.164 tys. (sześć</p>

milionów sto sześćdziesiąt cztery tysiące) złotych, osiągnięty za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r., został podzielony w następujący sposób: (1) kwotę 1.593.058,60 (jeden milion pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące pięćdziesiąt osiem 60/100) złotych przeznacza się na kapitał zapasowy, (2) kwotę 4.570.703,72 (cztery miliony pięćset siedemdziesiąt tysięcy siedemset trzy 72/100) złotych przeznacza się do podziału między wszystkich Akcjonariuszy Spółki Dzielonej, tj. na wypłatę dywidendy w kwocie 0,11 (zero złotych jedenaście groszy) na jedną akcję spółki Marvipol S.A. Wypłata dywidendy nastąpiła w dniu 26 lipca 2016 roku.

Uchwałą nr 9 z dnia 30 czerwca 2017 r., w sprawie środków zgromadzonych na kapitale zapasowym spółki Marvipol S.A., zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. postanowiło o przeznaczeniu kwoty 33.497.207,37 PLN (trzydzieści trzy miliony czterysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście siedem 37/100 złotych), stanowiącej część środków zgromadzonych na utworzonym z zysków z lat ubiegłych kapitale zapasowym spółki Marvipol S.A., do podziału między wszystkich akcjonariuszy spółki Marvipol S.A., tj. na wypłatę dywidendy. Jednocześnie uchwałą nr 10 z dnia 30 czerwca 2017 r., w sprawie podziału zysku Spółki Dzielonej za rok obrotowy 2016, zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. postanowiło, że zysk netto w kwocie 575.311,27 PLN (pięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta jedenaście 27/100 złotych), osiągnięty za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r., zostaje w całości przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy spółki Marvipol S.A., tj. na wypłatę dywidendy. Następnie uchwałą nr 12 z dnia 30 czerwca 2017 r., w sprawie wypłaty dywidendy, zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. postanowiło, że kwota 34.072.518,64 PLN (trzydzieści cztery miliony siedemdziesiąt dwa tysiące pięćset osiemnaście 64/100 złotych) (stanowiąca sumę kwot wskazanych w uchwałach nr 9 i 10 zwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy spółki Marvipol S.A.), zostanie wypłacona wszystkim akcjonariuszom Spółki Dzielonej jako dywidenda w kwocie 0,82 (zero złotych osiemdziesiąt dwa grosze) na jedną akcję spółki Marvipol S.A. Zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. wyznaczyło datę ustalenia prawa do dywidendy na dzień 11 lipca 2017 r. oraz datę wypłaty dywidendy: (1) w kwocie 17.036.259,32 PLN (siedemnaście milionów trzydzieści sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt dziewięć 32/100 złotych), tj. w kwocie 0,41 (zero złotych czterdzieści jeden groszy) na jedną akcję spółki Marvipol S.A., na dzień 19 lipca 2017 roku oraz (2) w kwocie 17.036.259,32 PLN (siedemnaście milionów trzydzieści sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt dziewięć 32/100 złotych), tj. w kwocie 0,41 (zero złotych czterdzieści jeden groszy) na jedną akcję spółki Marvipol S.A., na dzień 15 listopada 2017 roku.

Przy uchwalaniu i wypłacie dywidendy przez Marvipol S.A. za rok obrotowy 2015 i 2016 zostały spełnione warunki określone w warunkach emisji obligacji serii R, S i T wyemitowanych przez Marvipol S.A.

Dodatkowo Emitent wskazuje, iż zgodnie z obowiązującymi na Datę Prospektu warunkami emisji obligacji serii R oraz serii S wyemitowanymi przez Spółkę Dzieloną (które to zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zostaną przeniesione na Marvipol Development S.A. w wyniku rejestracji Podziału w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego - w związku z powyższym, od Dniu Podziału podmiotem zobowiązanym do wykonania zobowiązań po stronie emitenta z tytułu przeprowadzonych przez Spółkę Dzieloną emisji obligacji będzie Marvipol Development S.A., zamiast Spółki Dzielonej), po Dniu Podziału Emitent będzie zobowiązany do niewypłacania dywidendy, której wartość przekracza za dany rok obrotowy 25% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej Emitenta (chyba, że na taką wypłatę zgodę wyrażą obligatariusze, zgodnie z warunkami emisji danej serii obligacji), a w przypadku dywidendy za 2016 rok uchwalona i wypłacona kwota dywidendy za 2016 rok nie przekroczy 50% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej Emitenta osiągniętego przez Grupę Kapitałową Emitenta w 2016 roku. Jednocześnie Emitent wskazuje, iż zgodnie z obowiązującymi na Datę Prospektu warunkami emisji obligacji serii T wyemitowanymi przez Spółkę Dzieloną (które to zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zostaną przeniesione na Marvipol Development S.A. w wyniku rejestracji Podziału w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego - w związku z powyższym po Dniu Podziału podmiotem zobowiązanym do wykonania zobowiązań po stronie emitenta z tytułu przeprowadzonych przez Spółkę Dzieloną emisji obligacji będzie Marvipol Development S.A., zamiast Spółki Dzielonej), po Dniu Podziału Emitent będzie zobowiązany do niewypłacania dywidendy, której wartość przekracza za dany rok obrotowy 50% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej Emitenta (chyba, że na taką wypłatę zgodę wyrażą obligatariusze zgodnie z warunkami emisji obligacji serii T).

Ponadto Zarząd Spółki nie zamierza wnioskować do Walnego Zgromadzenia o wypłatę dywidendy z zysku osiąganego po Dniu Podziału za kolejny rok obrotowy, tj. kończący się 31 grudnia 2017 roku, a przeznaczać wypracowane zyski na kapitał zapasowy. W ocenie Zarządu umożliwi to, po Dniu Podziału, zakup kolejnych gruntów pod inwestycje mieszkaniowe, a tym samym pozwoli na istotne zwiększenie wolumenu sprzedaży mieszkań, a w części logistyczno – magazynowej na zaangażowanie w kolejne projekty. W przypadku realizacji założeń w zakresie: nabywania gruntów, wolumenów sprzedaży, marż oraz zgodnych z oczekiwaniami projektów magazynowo – logistycznych, Zarząd może podjąć decyzję o weryfikacji powyższych założeń. Założenia te są zbieżne z polityką dywidendy przyjętą przez Zarząd Spółki Dzielonej w zakresie segmentu deweloperskiego prowadzonego przez Grupę Oddziału Marvipol i opublikowaną przez Spółkę Dzieloną w dniu 21 listopada 2016

	roku raportem bieżącym nr 73/2016. Zgodnie z jej założeniami całość zysku Oddziału Marvipol, wypracowanego w latach 2016 i 2017, ma zostać przeznaczona na kapitał zapasowy i wykorzystany na inwestycje w części mieszkaniowej oraz logistyczno - magazynowej. Jednocześnie Zarząd Emitenta po zakończeniu 2018 roku zamierza dokonać gruntownego przeglądu polityki dywidendowej.
--	---

DZIAŁ D – RYZYKO

D.1	Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla emitenta lub jego branży.
	<p>Główne czynniki ryzyka charakterystyczne dla działalności deweloperskiej mieszkaniowej Grupy Oddziału Marvipol:</p> <p>- Ryzyka towarzyszące realizacji przedsięwzięć deweloperskich Przedsięwzięcia deweloperskie wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego i są, ze swej istoty, obarczone różnymi ryzykami. Którego wystąpienie może spowodować opóźnienia w zakończeniu inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego przedsięwzięcia, zablokowanie zainwestowanych środków, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia inwestycji.</p> <p>- Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością od wykonawców robót budowlanych Koszty realizacji budowy mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, nieprzewidzianych przez generalnego wykonawcę, co rodzi ryzyko związane z utratą przez wykonawców lub generalnego wykonawcy płynności finansowej, może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych im prac, a w konsekwencji może negatywnie wpłynąć na rentowność przedsięwzięcia deweloperskiego.</p> <p>- Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na warszawskim rynku mieszkaniowym Z uwagi na to, że niemal wszystkie przedsięwzięcia deweloperskie mieszkaniowe spółek z Grupy Oddziału Marvipol realizowane są w Warszawie, działalność i sytuacja finansowa Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta, uzależniona jest od sytuacji przede wszystkim na stołecznym rynku mieszkaniowym.</p> <p>- Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz z cenami lokali Pozyskanie w przyszłości gruntów, które umożliwiłyby szybką realizację przedsięwzięć deweloperskich, może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.</p> <p>Główne czynniki ryzyka charakterystyczne dla działalności deweloperskiej magazynowej Grupy Oddziału Marvipol:</p> <p>- Ryzyko związane z brakiem popytu na najem lub kupno centrów magazynowych Obniżenie popytu ze strony najemców centrów magazynowych, bądź obniżenie zainteresowania zakupem skomercjalizowanych centrów magazynowych ze strony instytucjonalnych inwestorów finansowych może wpłynąć istotnie na działalność i osiągnięte wyniki finansowe Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.</p> <p>- Ryzyko związane z konkurencją krajową i zagraniczną Nie można wykluczyć, iż pojawi się lub rozwinie się w Polsce zagraniczna lub miejscowa konkurencja, co może mieć wpływ na działalność i osiągnięte wyniki finansowe Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.</p> <p>- Ryzyko związane z zakończeniem współpracy z Panattoni Europe W przypadku zakończenia współpracy z Panattoni Europe w zakresie budowy centrów magazynowych, Grupa Oddziału Marvipol zostałaby zmuszona do wdrożenia innych opcji rozwoju w celu kontynuowania tej linii biznesowej, co mogłoby mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.</p>

	<p>Główne czynniki ryzyka charakterystyczne dla Emitenta i Grupy Oddziału Marvipol:</p> <p>- Ryzyko związane z wpływem większościowego akcjonariusza</p> <p>Zakres uprawnień przyznanych spółce Książek Holding Sp. z o.o. oraz uprawnień związanych z posiadanym przez Mariusza Wojciecha Książek pośrednio i bezpośrednio udziałem w kapitale zakładowym Emitenta może prowadzić do sytuacji, w której pozostali akcjonariusze będą mieć niewielki wpływ na sposób zarządzania i funkcjonowania Emitenta. Ponadto sposób wykonywania tych uprawnień może nie być zbieżny z zamierzeniami pozostałych akcjonariuszy Emitenta, co może mieć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta.</p> <p>- Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi</p> <p>W toku prowadzonej działalności Emitent, podmioty z Grupy Oddziału Marvipol oraz inne podmioty powiązane z Emitentem oraz Grupą Oddziału Marvipol dokonują pomiędzy sobą transakcji gospodarczych, które umożliwiają efektywne prowadzenie ich działalności gospodarczej. Z uwagi na szczególne przepisy podatkowe, dotyczące niezbędnych warunków transakcji, zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności w odniesieniu do stosowanych w tych transakcjach cen („ceny transferowe”) oraz innych istotnych warunków, jak również wymogów dokumentacyjnych, odnoszących się do takich transakcji, a także z uwagi na rosnącą świadomość organów podatkowych w zakresie problematyki cen transferowych i warunków transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi, nie można wykluczyć, iż Emitent może być w przyszłości przedmiotem kontroli lub czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie.</p>
D.3	<p>Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych.</p> <p>Ryzyko związane z niedopuszczeniem Akcji lub Akcji Podziałowych do obrotu na rynku regulowanym</p> <p>Zarząd Giełdy może odmówić dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego. Odmawiając dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego Zarząd Giełdy obowiązany jest uzasadnić swoją decyzję. W przypadku odmowy dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego Zarząd Giełdy niezwłocznie przekazuje spółce odpis uchwały z uzasadnieniem. W terminie 5 dni sesyjnych od daty doręczenia uchwały spółka może złożyć odwołanie do Rady Giełdy. Rada Giełdy zobowiązana jest rozpoznać odwołanie w terminie miesiąca od dnia jego złożenia.</p> <p>Ponowny wniosek o dopuszczenie tych samych instrumentów finansowych do obrotu giełdowego może zostać złożony najwcześniej po upływie 6 miesięcy od daty doręczenia uchwały odmawiającej dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu giełdowego, a w przypadku złożenia odwołania – od daty doręczenia ponownej uchwały odmownej.</p> <p>Ponadto, zgodnie z § 11 Regulaminu GPW, Zarząd Giełdy może uchylić uchwałę o dopuszczeniu instrumentów finansowych do obrotu giełdowego, jeżeli w terminie 6 miesięcy od dnia jej wydania nie zostanie złożony wniosek o wprowadzenie do obrotu giełdowego tych instrumentów finansowych.</p> <p>Spółka nie może precyzyjnie określić i zagwarantować dotrzymania terminów wprowadzenia Akcji oraz Akcji Podziałowych do obrotu na GPW. Spółka zamierza ubiegać się o pozyskanie opisywanych decyzji najszybciej, jak to będzie możliwe. W tym celu zamierza składać do powyższych instytucji stosowne wnioski niezwłocznie po zaistnieniu okoliczności umożliwiających ich złożenie.</p> <p>Jednocześnie należy wskazać, iż w związku z planowanym procesem Podziału spółki Marvipol S.A. (Spółka Dzielona), w ramach którego to procesu Podziału Akcje zostaną wprowadzone do obrotu w ASO przed Dniem Podziału (rejestracją w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w ramach emisji Akcji Podziałowych dokonanej w ramach procesu Podziału Spółki Dzielonej), Emitent zobowiązany będzie do spełnienia wymogów, szczegółowo opisanych w § 3 Regulaminu ASO. Zgodnie z tym przepisem, wprowadzone do obrotu w ASO, mogą być instrumenty finansowe, o ile m. in.: w przypadku gdy emitent ubiega się po raz pierwszy o wprowadzenie akcji lub praw do akcji do obrotu w ASO: (a) co najmniej 15% akcji objętych wnioskiem o wprowadzenie znajduje się w posiadaniu co najmniej 10 akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu i nie jest podmiotem powiązanym z emitentem; wymóg ten stosuje się odpowiednio do praw do tych akcji, (b) kapitał</p>

	własny emitenta wynosi co najmniej 500.000 zł - GPW może odstąpić od stosowania powyższego wymogu, o ile poziom środków finansowych pozyskanych przez emitenta w wyniku oferty akcji, które nie zostały jeszcze zarejestrowane, pozwala na uprawdopodobnienie spełnienia wymogu po dokonaniu rejestracji tych akcji przez właściwy sąd. Na Datę Prospektu Emitent oraz Akcje spełniają ww. wymogi. Emitent zakłada, że również po podjęciu uchwał podziałowych przez Emitenta oraz Spółkę Dzieloną, wymogi określone w Regulaminie ASO będą przez Emitenta spełnione. W przypadku ich niespełnienia, Emitent dostrzega ryzyko związane z tym, że nie będzie można przeprowadzić procesu Podziału, co tym samym uniemożliwi wprowadzenia Akcji oraz Akcji Podziałowych do obrotu na rynku regulowanym.
--	---

DZIAŁ E – OFERTA

E.1	Wpływy pieniężne netto ogółem oraz szacunkowe koszty emisji lub oferty ogółem, w tym szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez emitenta lub oferującego.
	Nie dotyczy, gdyż sporządzenie niniejszego Prospektu nie jest związane z przeprowadzeniem oferty papierów wartościowych.
E.2a	Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość netto wpływów pieniężnych.
	Nie dotyczy, gdyż sporządzenie niniejszego Prospektu nie jest związane z przeprowadzeniem oferty papierów wartościowych.
E.3.	Opis warunków oferty.
	Nie dotyczy, gdyż sporządzenie niniejszego Prospektu nie jest związane z przeprowadzeniem oferty papierów wartościowych.
E.4	Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty.
	<p>Podane poniżej osoby są zaangażowane w dopuszczenie akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym posiadają interes związany z dopuszczeniem:</p> <p>Firma inwestycyjna - Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie jest powiązany z Emitentem umową, zgodnie z którą jest zobowiązany pełnić funkcje doradczą dotyczącą dopuszczenia i wprowadzenia akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym GPW. Osoby wchodzące w skład organów zarządzających i nadzorczych Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A. nie wchodzi w skład organów zarządzających ani nadzorczych Emitenta. Ponadto między Emitentem a Domem Maklerskim Banku Ochrony Środowiska S.A. nie występują żadne powiązania kapitałowe.</p> <p>Doradca Prawny – BDO Legal Łała i Wspólnicy Spółka Komandytowa – świadczy na rzecz Emitenta usługi doradztwa prawnego przy procesie zatwierdzenia Prospektu, dopuszczenia i wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Wynagrodzenie Doradcy Prawnego nie jest powiązane z powodzeniem dopuszczenia akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym. Jednocześnie komplementariuszem BDO Legal Łała i Wspólnicy Spółka Komandytowa jest Wiesław Łała, który równocześnie pełni m.in. funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta oraz Spółki Dzielonej, co może powodować ryzyko powstania konfliktów interesu.</p> <p>Doradca Finansowy – CARDA Consultancy S.A. - świadczy na rzecz Emitenta usługi związane z procesem przygotowania i zatwierdzenia Prospektu. Osoby wchodzące w skład organów zarządzających i nadzorczych Doradcy Finansowego nie wchodzi w skład organów zarządzających ani nadzorczych Emitenta. Ponadto między Emitentem a Doradcą Finansowym nie występują żadne powiązania kapitałowe.</p> <p>Wyżej wymienione podmioty oraz osoby fizyczne zaangażowane z ich ramienia w Ofertę, nie posiadają papierów wartościowych Emitenta. Pomiędzy działaniami ww. osób i Emitenta nie występuje konflikt interesów związany z realizacją Oferty, za wyjątkiem ryzyka wystąpienia konfliktu interesu ze względu na fakt, iż Wiesław Łała</p>

	pełniący m.in. funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta oraz Spółki Dzielonej jest równocześnie komplementariuszem Doradcy Prawnego.
E.5	<p>Imię i nazwisko (nazwa) osoby lub podmiotu oferującego papier wartościowy do sprzedaży.</p> <p>Umowy zakazu sprzedaży akcji typu "lock-up": strony, których to dotyczy; oraz wskazanie okresu objętego zakazem sprzedaży.</p>
	<p>Funkcję firmy inwestycyjnej pełni Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie.</p> <p>Na podstawie niniejszego Prospektu emisyjnego nie oferuje się do sprzedaży żadnych papierów wartościowych.</p> <p>Emitentowi nie są znane fakty o zawarciu jakiegokolwiek umowy dotyczącej akcji Emitenta o charakterze „lock - up”.</p>
E.6	<p>Wielkość i wartość procentowa natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego ofertą.</p> <p>W przypadku oferty subskrypcji skierowanej do dotychczasowych akcjonariuszy, należy podać wielkość i wartość procentową natychmiastowego rozwodnienia, jeśli nie dokonają oni subskrypcji na nową ofertę.</p>
	Nie dotyczy, gdyż sporządzenie niniejszego Prospektu nie jest związane z przeprowadzeniem oferty papierów wartościowych.
E.7	Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez emitenta lub oferującego.
	Nie dotyczy, gdyż sporządzenie niniejszego Prospektu nie jest związane z przeprowadzeniem oferty papierów wartościowych.

CZĘŚĆ II - CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej dotyczącej instrumentów finansowych Emitenta inwestorzy powinni z uwagą przeanalizować przedstawione poniżej czynniki ryzyka, a także pozostałe informacje zawarte w niniejszym Prospekcie Emisyjnym. Należy mieć na uwadze, iż każdy z wymienionych poniżej czynników ryzyka, jeżeli wystąpi, samodzielnie lub łącznie z innymi czynnikami, może mieć negatywny wpływ na działalność Emitenta lub Grupy Oddziału Marvipol poprzez niekorzystne kształtowanie się jej przychodów, wyników działalności, sytuacji finansowej oraz dalszych perspektyw rozwoju. Wynikiem zaistnienia któregośkolwiek z niżej wymienionych czynników ryzyka może być spadek rynkowej wartości akcji Emitenta, co w konsekwencji może narazić inwestorów na utratę części lub całości zainwestowanego kapitału.

Przedstawiona poniżej lista czynników ryzyka nie ma charakteru katalogu zamkniętego. Możliwe jest, iż istnieją inne okoliczności stanowiące czynniki dodatkowego ryzyka, które powinny zostać rozpatrzone przed podjęciem decyzji inwestycyjnej. Emitent przedstawił jedynie te czynniki ryzyka, które są mu znane.

Kolejność zaprezentowania poniższych czynników ryzyka nie stanowi o ich istotności, prawdopodobieństwie zaistnienia lub też potencjalnego wpływu na działalność Emitenta lub Grupy Oddziału Marvipol.

1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Emitenta i Grupy Oddziału Marvipol

1.1. Ryzyko ekonomiczne i polityczne

Spółka oraz spółki z Grupy Oddziału Marvipol prowadzą swoją działalność na terenie Polski, uznawanej za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia na nich wyższego poziomu ryzyka natury ekonomicznej i politycznej, w porównaniu z rynkami rozwiniętymi. Sytuacja finansowa Grupy Oddziału Marvipol oraz Emitenta jest związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak: zmiany PKB, inflacja, poziom bezrobocia, kursy walutowe, czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do zmniejszenia popytu na nowe mieszkania, biura czy centra magazynowe, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a tym samym po Dniu Podziału – Emitenta.

1.2. Ryzyko wynikające ze wzrostu stóp procentowych

Inwestycje deweloperskie realizowane przez Grupę Oddziału Marvipol finansowane są w części ze środków pozyskanych z kredytów bankowych oraz obligacji Oddziału Marvipol o zmiennym oprocentowaniu. Wzrost stóp procentowych skutkujący wzrostem ceny pieniądza na rynku może przyczynić się do obniżenia rentowności realizowanych inwestycji, jak również może wpłynąć w znaczący sposób na popyt klientów na kredyty hipoteczne, stanowiące podstawowe źródło finansowania zakupu nieruchomości sprzedawanych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol, co w konsekwencji może w znaczący sposób przyczynić się do pogorszenia wyników finansowych Grupy Oddziału Marvipol, a tym samym po Dniu Podziału - Emitenta. Grupa Oddziału Marvipol w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych zostało ustanowione w przypadku kredytów udzielonych na sfinansowanie projektów magazynowych, jednak ze względu na przyjętą formułę formalno – prawną i działalność spółek celowych za pośrednictwem których realizowane są projekty magazynowe (tj. na Datę Prospektu: PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o., PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. i PDC Industrial Center 72 sp. z o.o., PDC Industrial Center 80 sp. z o.o.), zobowiązanie nie wchodzi i nie wlicza się do zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol.

1.3. Ryzyko walutowe

Spółki z Grupy Oddziału Marvipol udzielają na rzecz realizujących projekty deweloperskie magazynowe spółek celowych pożyczek w walucie obcej (euro). Również wyniki spółek współkontrolowanych, a przez to rozpoznawany przez Grupę Oddziału Marvipol udział w zyskach spółek współkontrolowanych jest narażony na ryzyko kursowe, w związku z tym, że planowana sprzedaż inwestycji magazynowych negocjowana jest i realizowana ma być w euro. W związku z powyższym wystąpienie znaczących wahań na rynku walutowym może mieć negatywny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe Grupy Oddziału Marvipol w związku z prowadzoną, poprzez spółki współzależne, działalnością deweloperską magazynową.

Oddział Marvipol oraz spółki zależne Oddziału Marvipol nie zawierają umów kredytowych w walutach obcych i na Datę Prospektu nie posiadają walutowych pozycji zabezpieczających.

1.4. Ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą zostać

zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości Spółka lub spółka z Grupy Oddziału Marvipol może być zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol, a w przyszłości, również Emitenta. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy Oddziału Marvipol, a tym samym po Dniu Podziału - również Emitenta. Ryzyka te są minimalizowane poprzez przeprowadzane audyty techniczne mające miejsce przed nabyciem nieruchomości i stosowne zapisy umów nabycia w zakresie odpowiedzialności zbywcy za szkody w środowisku. Należy zaznaczyć, że są to ryzyka związane z zanieczyszczeniem gleby lub ziemi a więc tzw. odpowiedzialnością za szkody w środowisku na podstawie przepisów Prawa ochrony środowiska oraz Ustawy o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie.

1.5. Ryzyko związane z infrastrukturą

Inwestycja deweloperska może być realizowana przy zapewnieniu wymaganej prawem infrastruktury, takiej jak drogi wewnętrzne, przyłącza mediów itp. Pomimo pozytywnych wyników analizy prawnej i technicznej brak koniecznej infrastruktury powodować może, iż realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego na danej działce będzie niemożliwa lub, w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez spółkę realizującą daną inwestycję - zbyt droga. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikające z czynników niezależnych od spółki realizującej daną inwestycję, dojdzie do opóźnienia w oddaniu danej inwestycji deweloperskiej do użytkowania lub też nastąpi nieprzewidziany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury. Nie można wykluczyć, iż zdarzenia takie wystąpią w przyszłości w przypadku inwestycji deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol, co może mieć istotnie negatywny wpływ na ich rentowność.

Podobnie w przypadku obiektów komercyjnych, przeznaczonych pod najem, istniejąca, bądź zmieniająca się infrastruktura sąsiadująca z tym obiektem, będzie miała wpływ na ocenę jej atrakcyjności przez najemców. W szczególności negatywny wpływ na wartość dochodów z najmu oraz wartość takiej nieruchomości w momencie jej sprzedaży w całości dla inwestora finansowego może mieć: (i) zmiana lub wprowadzenie niekorzystnego planu zagospodarowania przestrzennego i związane z tym okoliczne inwestycje a nawet spadek atrakcyjności danej lokalizacji; (ii) odroczenie lub odstąpienie przez organy samorządowe oraz podmioty prywatne od realizacji zaplanowanych prac związanych z rozbudową infrastruktury (np. rozbudowa infrastruktury drogowej, kolejowej, metro, kanalizacja i wodociągi, etc.); (iii) konieczność ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z modernizacją bądź adaptacją sąsiadującej infrastruktury na własny koszt właściciela nieruchomości w celu uzyskania bądź przywrócenia atrakcyjnych lub funkcjonalnych walorów obiektu dla najemców. Powyższe ryzyka mogą wpływać negatywnie na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału - także Emitenta.

1.6. Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego

Znaczna część terenów zarówno na terenie Polski, jak i na obszarze Miasta Stołecznego Warszawy, nie jest objęta obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego, co powoduje istotne utrudnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. W szczególności, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie wówczas, jeżeli są spełnione liczne warunki, m.in. gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii oraz intensywności zabudowy i wykorzystania terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego terenów pod projekty może powodować istotne problemy z uzyskaniem pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a po Dniu Podziału także Emitenta. Spółki z Grupy Oddziału Marvipol strategicznie szukają gruntów, które szybko mogą być wprowadzone do realizacji i posiadają plany zagospodarowania.

1.7. Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych

Istniejący obecnie w Polsce system ksiąg wieczystych jest niewystarczająco efektywny, w szczególności, z uwagi na opóźnienia z jakimi istotne zdarzenia prawne mogą być ujawniane w księgach wieczystych. Co do zasady, z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, osoba dokonująca czynności prawnej o skutkach rozporządzających z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabywa własność lub inne prawo rzeczowe, choćby właścicielem był w rzeczywistości inny podmiot, chyba że nabywca wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Z uwagi na możliwe opóźnienia ujawniania w księgach wieczystych zmian podmiotów będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości oraz powyższą zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, obrót

nieruchomościami wiąże się z ryzykiem nabycia nieruchomości od osoby nieuprawnionej, lecz ujawnionej w księdze wieczystej. Ryzyko to może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a po Dniu Podziału także Emitenta, jednakże jest obecnie minimalizowane przez nowy system wniosków do ksiąg wieczystych. Działając bowiem na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (Dz. U.2016 poz. 1796 z dnia 13 października 2016 r.) notariusz dokonuje czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego.

1.8. Ryzyko wynikające z rozbieżności danych wpisanych w księgach wieczystych i rejestrze gruntów

Dane wpisane w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości nie zawsze są zgodne z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków, w szczególności w zakresie danych o numerach i powierzchni działek ewidencyjnych, jak również danych o osobach władających danym gruntem. Sytuacja taka może spowodować konieczność uzgodnienia tych danych, a wobec czasochłonności takiej procedury, opóźnić ustanowienie odrębnej własności lokali co może w sposób negatywny wpłynąć na wyniki finansowe Grupy Oddziału Marvipol, a po Dniu Podziału także Emitenta. Spółki z Grupy Oddziału Marvipol, w celu zminimalizowania przedmiotowego ryzyka, na bieżąco weryfikują dane wpisane w księgach wieczystych i rejestrze gruntów.

1.9. Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne

Nieruchomość, jako przedmiot inwestycji nierozzerwalnie związany z konkretną lokalizacją, może być przedmiotem wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. Wywłaszczenie takie wiąże się z wypłatą odszkodowania na rzecz właściciela wywłaszczonej nieruchomości. Nie można jednak wykluczyć, że wysokość uzyskanego odszkodowania będzie mniejsza od szacowanych przez właściciela danej nieruchomości przychodów z planowanej inwestycji deweloperskiej, a nawet ceny nabycia danej nieruchomości. Nie można wykluczyć wystąpienia zdarzenia generującego ww. ryzyka w odniesieniu do gruntów spółek z Grupy Oddziału Marvipol, a po Dniu Podziału również Emitenta, co negatywnie może wpłynąć na osiągnięte przez nie wyniki finansowe.

1.10. Ryzyko zmian prawa podatkowego

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

1.11. Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

W praktyce organy podatkowe stosują prawo, opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. Ponadto, w lipcu 2016 roku weszła w życie ustawa o zmianie ustawy - Ordynacja podatkowa oraz niektórych innych ustaw, wprowadzająca do Ordynacji podatkowej tzw. Ogólną klauzulę przeciwko unikaniu opodatkowania. Klauzula przeciwko unikaniu opodatkowania ma zapobiegać agresywnemu planowaniu podatkowemu, w tym powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku lub jego zapłaty w Polsce. Ww. klauzula określa unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny (tj. jeśli na podstawie istniejących okoliczności należy przyjąć, że nie zostałby zastosowany przez podmiot działający rozsądnie i kierujący się zgodnymi z prawem celami innymi niż osiągnięcie korzyści podatkowej sprzecznej z przedmiotem i celem przepisu ustawy podatkowej). Wszelkie występowanie: (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, lub (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, lub (iii) elementów prowadzących do uzyskania stanu identycznego lub zbliżonego do stanu istniejącego przed dokonaniem czynności, lub (iv) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących lub (v) ryzyka ekonomicznego lub gospodarczego, które w stopniu znacznym

przewyższa spodziewane korzyści niepodatkowe, lub (vi) innych działań o podobnym rezultacie do wcześniej wspomnianych, może być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających Klauzuli przeciwko unikaniu opodatkowania. Nowe regulacje będą wymagać zatem od podmiotów gospodarczych znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji. Ponadto ww. klauzula ma zastosowanie nie tylko w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie ale także do transakcji, które zostały przeprowadzone przed jej wejściem w życie, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiąmane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy, o ile byłyby one związane z w/w klauzulą. W ocenie Emitenta brak jest podstaw do zastosowania Klauzuli przeciwko unikaniu opodatkowania w stosunku do działalności Emitenta oraz Grupy Oddziału Marvipol, jednak z uwagi na krótki okres życia ww. zmiany istnieje duża niepewność co do sposobu stosowania ww. przepisu prawa przez organy podatkowe, w związku z czym Emitent nie może całkowicie wykluczyć materializacji tego ryzyka. Kolejnym źródłem ryzyka związanego ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe – w przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane – jest często niewystarczający poziom wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol lub Emitenta.

1.12. Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. gruntów warszawskich

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości, znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych, zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo, iż dotychczas nie uchwalono ustawy w pełni regulującej proces repriwatyzacji w Polsce, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. Niektóre nieruchomości, na których były, są lub mogą być prowadzone inwestycje deweloperskie spółek z Grupy Oddziału Marvipol znajdują się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich). Istnieje ryzyko, iż byli właściciele działek wchodzących w skład tych nieruchomości wystąpią z roszczeniami repriwatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo iż przed nabyciem nieruchomości spółki z Grupy Oddziału Marvipol badają kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia repriwatyzacyjne dotyczące nieruchomości przez nie posiadanych. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na ich działalność. Zaistnienie takich okoliczności może spowodować wzrost kosztów realizacji inwestycji deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotnie negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta. W pewnym stopniu wskazane kwestie normalizuje (przewidując odmowę ewentualnego zwrotu nieruchomości we wskazanych ustawą przypadkach) tzw. Mała ustawa repriwatyzacyjna, która weszła w życie z dniem 17 września 2016 r. Nowelizacja została uchwalona 25 czerwca 2015 r., jednak jej publikacja nastąpiła dopiero 17 sierpnia 2016 r. Ma to związek z zaskarżeniem projektu ustawy do Trybunału Konstytucyjnego przez Prezydenta RP, kwestionującego konstytucyjność nowych rozwiązań, które mogą prowadzić do utraty przez byłych właścicieli uprawnień do odszkodowań za utraconą własność. W tej sprawie Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, w którym uznał, że projektowane zmiany są zgodne z ustawą zasadniczą.

1.13. Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań

W dniu 29 kwietnia 2012 r. weszła w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tzw. ustawa deweloperska. Większość jej zapisów obejmuje inwestycje rozpoczęte przez deweloperów po tej dacie.

Ustawa reguluje stosunki między deweloperami a kupującymi mieszkania osobami fizycznymi. Ustawa wprowadza dla deweloperów szereg obowiązków o różnym stopniu kosztowności i uciążliwości.

Ww. ustawa wprowadza m.in. następujące regulacje:

- umowa przedwstępna musi być podpisywana w formie aktu notarialnego, a roszczenie nabywcy uwzględnione w księdze wieczystej,
- wpłaty klientów i budowana nieruchomość wyłączane są z masy upadłościowej, mogą być także gwarantowane przez ubezpieczyciela i banki,

- deweloper będzie musiał przygotować obszerny prospekt informacyjny o inwestycji, swoich dokonaniach i sytuacji finansowej,
- środki od klientów muszą być obowiązkowo przechowywane na rachunku powierniczym.

Na wielu rozwiniętych rynkach nieruchomości powszechnie stosowane są rachunki powiernicze. Klient dewelopera wpłaca kolejne raty na specjalny rachunek, a bank przekazuje pieniądze deweloperowi po ukończeniu poszczególnych etapów budowy lub dopiero na zakończenie inwestycji. Ustawa przewiduje cztery formy przechowywania środków od klientów:

- na zamkniętym rachunku powierniczym,
- na otwartym rachunku powierniczym z gwarancją ubezpieczeniową,
- na otwartym rachunku powierniczym z gwarancją bankową,
- na otwartym rachunku powierniczym.

W przypadku zastosowania rachunku zamkniętego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu praw do lokali na nabywców. Z rachunku otwartego deweloper otrzymuje środki zgodnie z postępowaniem robót budowlanych. Dodatkowa gwarancja ma natomiast zabezpieczyć nabywcę na wypadek upadłości firmy.

Wprowadzenie na krajowym rynku mieszkaniowym obligatoryjnego stosowania rachunków powierniczych powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne. Prowadzi to do wzrostu kosztów deweloperów co może negatywnie przełożyć się na ich wyniki finansowe. Z drugiej strony wprowadzenie obowiązku stosowania rachunków powierniczych może wpłynąć na zwiększenie zaufania klientów do firm deweloperskich i tym samym zwiększenie liczby sprzedawanych mieszkań.

Dodatkowo w ww. ustawie przewidziano obowiązek uprzedniego uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przed dokonaniem przez nabywcę wpłaty ostatniej raty ceny za lokal mieszkalny, przed dokonaniem odbioru takiego lokalu oraz przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu.

1.14. Ryzyko postawienia zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych

Ryzyko wiąże się z przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) może nałożyć na przedsiębiorcę karę w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Ryzyko nałożenia kary wskazanej powyżej wynika z dwóch czynników. Po pierwsze, katalog zachowań będących praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, ustawa wylicza takie praktyki tylko przykładowo. Oznacza to, że UOKiK może uznać określone zachowanie rynkowe spółek z Grupy Oddziału Marvipol za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie i nałożyć karę na spółkę dopuszczającą się takiego naruszenia, chociażby stosowała taką praktykę nieumyślnie. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów, stosowanych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol za klauzule niedozwolone. Zdecydowana większość umów zawieranych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol to umowy z konsumentami. Zgodnie z kształtującą się linią orzecznictwa sądów, w szczególności Sądu Najwyższego, postanowienia umieszczone w rejestrze postanowień niedozwolonych należy interpretować rozszerzająco i za niedozwolone uznawać nie tylko postanowienia o brzmieniu pokrywającym się z postanowieniem figurującym w tym rejestrze, lecz także postanowienia podobne. Zakres podobieństwa postanowienia umownego stosowanego przez przedsiębiorcę do postanowienia wpisanego do rejestru może decydować o uznaniu danego postanowienia za niedozwolone. Nawet jeśli w ocenie danej spółki postanowienia umowne stosowane przez nią w umowach z konsumentami nie są podobne do postanowień wpisanych do rejestru, istnieje ryzyko, iż UOKiK zakwalifikuje określone postanowienie za niedozwolone i na tej podstawie nałoży karę. W celu ograniczenia niniejszego ryzyka spółki z Grupy Oddziału Marvipol konsultują zapisy umów korzystając z usług niezależnych kancelarii prawnych.

1.15. Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego

Spółka oraz spółki z Grupy Oddziału Marvipol nie są uzależnione od systemów informatycznych, jednakże awaria wykorzystywanego przez nie systemu informatycznego, której skutkiem byłaby utrata danych może spowodować czasowe utrudnienie ich działalności, w tym w szczególności w kontaktach z klientami. Spółka nie może zagwarantować, że wykorzystywane przez nią i spółki z Grupy Oddziału Marvipol systemy informatyczne będą wystarczające dla ich przyszłych potrzeb. Wystąpienie awarii systemów informatycznych lub niezaspokajanie przez nie przyszłych potrzeb mogłoby mieć

wpływ na działalność i osiągane wyniki finansowe. Spółka oraz spółki z Grupy Oddziału Marvipol zabezpieczają posiadane dane poprzez ich bieżącą archiwizację na zewnętrznych serwerach i odpowiednio zabezpieczonych nośnikach danych.

1.16. Ryzyko związane z wpływem większościowego akcjonariusza

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Mariusz Wojciech Książek posiada pośrednio oraz bezpośrednio prawie 85% akcji Emitenta. Przewiduje się, że w wyniku Podziału Książek Holding sp. z o.o. pozostanie większościowym akcjonariuszem Emitenta posiadającym powyżej 66% akcji Emitenta uprawniających do wykonywania powyżej 66% głosów na Walnym Zgromadzeniu i utrzyma istotny wpływ na działalność Emitenta. Ponadto Książek Holding sp. z o.o. posiada pewne uprawnienia w zakresie powoływania i odwoływania części członków organów Emitenta. Zakres uprawnień przyznanych spółce Książek Holding Sp. z o.o. oraz uprawnień związanych z posiadaniem przez Mariusza Wojciecha Książek pośrednio i bezpośrednio udziałem w kapitale zakładowym Emitenta może prowadzić do sytuacji, w której pozostali akcjonariusze będą mieć niewielki wpływ na sposób zarządzania i funkcjonowania Emitenta. Ponadto sposób wykonywania tych uprawnień może nie być zbieżny z zamierzeniami pozostałych akcjonariuszy Emitenta, co może mieć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta. Opis uprawnień znajduje się w punkcie 21.2.2 części III Prospektu - Dokument Rejestracyjny.

1.17. Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

W toku prowadzonej działalności Emitent, podmioty z Grupy Oddziału Marvipol oraz inne podmioty powiązane z Emitentem oraz Grupą Oddziału Marvipol dokonują pomiędzy sobą transakcji gospodarczych, które umożliwiają efektywne prowadzenie ich działalności gospodarczej i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów, aktywów, finansowanie (poprzez pożyczki lub obligacje) oraz inne transakcje, w tym mające na celu optymalizację ich działalności. Z uwagi na szczególne przepisy podatkowe, dotyczące niezbędnych warunków transakcji, zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności w odniesieniu do stosowanych w tych transakcjach cen („ceny transferowe”) oraz innych istotnych warunków, jak również wymogów dokumentacyjnych, odnoszących się do takich transakcji, a także z uwagi na rosnącą świadomość organów podatkowych w zakresie problematyki cen transferowych i warunków transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi, nie można wykluczyć, iż Emitent może być w przyszłości przedmiotem kontroli lub czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie. Ponadto na gruncie dotychczasowej praktyki podatkowej, działania podatkników o charakterze wykraczającym poza standardowe operacje, cechujące dany rodzaj działalności, w wyniku których mogli oni zmniejszyć swoje zobowiązania podatkowe, również narażone są na zarzut unikania opodatkowania. Także w sferze legislacyjnej pojawiają się tendencje do wdrażania regulacji mających na celu umożliwienie organom podatkowym skuteczne stawianie takich zarzutów w zakresie takich działań. Z drugiej strony występuje także przeciwna tendencja w sferze regulacyjnej oraz praktyki sądowej. Stąd też dotychczasowa praktyka jest niejednolita i charakteryzuje się zarówno występowaniem spraw, w których organy podatkowe negowały różnorodne transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi (w szczególności o charakterze „planowania podatkowego”), jak i spraw, w których podatnicy skutecznie byli w stanie obronić się przed tego typu zarzutami.

Co do zasady, ceny lub wysokość wynagrodzenia ustalane w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi Emitenta a Emitentem oraz pomiędzy podmiotami z Grupy Oddziału Marvipol lub innymi podmiotami powiązanymi z Grupą Oddziału Marvipol powinny odzwierciedlać wartość rynkową danego przedmiotu transakcji. W przypadku różnic pomiędzy wartością rynkową a ustaloną w danej czynności wartością transakcyjną istnieje ryzyko podjęcia przez organy podatkowe działań zmierzających do ustalenia ceny lub wartości, właściwej w ocenie organu. Pomimo iż dotychczas taki przypadek nie wystąpił w praktyce, ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe warunków transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym w szczególności ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych istotnych warunków takich transakcji (z punktu widzenia poziomu realizowanych przychodów, które mogą w szczególności zostać uznane za niedoszacowane w konkretnej transakcji, lub wysokości i celowości ponoszonych kosztów, które mogą spotkać się z zarzutem ich zawyżania), włączając w to także transakcje związane z realizacją praw z akcji Emitenta lub Spółki Dzielonej, innych uprawnień korporacyjnych lub sprzedaży aktywów, jest możliwe w przypadku, gdyby Emitent lub podmioty powiązane Emitenta lub Grupa Oddziału Marvipol nie były w stanie udokumentować zasadności i sposobu kalkulacji cen przyjętych w danej transakcji, lub sposobu wyceny przedmiotu transakcji, wysokości ponoszonych wydatków, faktu realizacji poszczególnych świadczeń i ich zakresu, lub przedstawić stosownej dokumentacji cen transakcyjnych w zakresie wymaganym przepisami prawa podatkowego (w szczególności art. 9a Ustawy o PDOP). W konsekwencji może to narazić Emitenta lub podmioty powiązane Emitenta na szacowanie poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych przez organy podatkowe, co w przypadku podwyższenia przez organ poziomu deklarowanych przychodów lub zakwestionowania określonych kosztów może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Grupy oraz samego Emitenta. Może mieć to również wpływ na inne rozliczenia podatkowe (np. podatek od czynności cywilnoprawnych lub podatek od towarów i usług).

1.18. Ryzyko związane z potencjalnymi konfliktami interesów

Pomiędzy członkami Zarządu, Rady Nadzorczej oraz akcjonariuszami Spółki mogą pojawić się potencjalne konflikty interesów. Nie można również wykluczyć ryzyka związanego z zaistnieniem konfliktu interesów pomiędzy interesami członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej oraz interesami Spółki, co mogłoby negatywnie wpływać na podejmowane przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą decyzje istotne dla działalności Spółki. Na dzień zatwierdzenia Prospektu:

1. Konflikt interesów może pojawić się w związku z posiadaniem przez Pana Mariusza Wojciecha Książek, pełniącego funkcję Prezesa Zarządu Emitenta oraz prezesa zarządu Spółki Dzielonej, łącznie z podmiotami od niego zależnymi (Książek Holding sp. z o.o. za pośrednictwem MK Holding s.a r.l.), 85.800 akcji Spółki, reprezentujących łącznie 84,95% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Ponadto, w wyniku Podziału, zostanie mu przyznanych bezpośrednio 2.077.592 akcji Emitenta, a spółce od niego zależnej – Książek Holding sp. z o.o. (w której to spółce Książek Holding Sp. z o.o. Pan Mariusz Wojciech Książek pełni również funkcję prezesa zarządu) - 27.428.131 akcji Emitenta. W konsekwencji po Podziale, Pan Mariusz Wojciech Książek będzie posiadał 29.591.523 akcji Emitenta, z czego 2.077.692 bezpośrednio, natomiast 27.513.831 za pośrednictwem spółki zależnej – Książek Holding sp. z o.o. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Mariusza Wojciecha Książek jako akcjonariusza Spółki (który posiada akcje Spółki zarówno bezpośrednio, jak również za pośrednictwem podmiotu od niego zależnego), a jego obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta.
2. Konflikt może pojawić się w związku z posiadaniem przez Członka Zarządu Emitenta oraz Spółki Dzielonej Pana Mariusza Poławskiego 269.728 akcji spółki Marvipol S.A. W wyniku Podziału, Pan Mariusz Poławski będzie posiadał 269.728 akcji Emitenta, co może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Mariusza Poławskiego jako akcjonariusza Emitenta, a jego obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta.
3. Konflikt interesów może pojawić się w związku z pełnieniem równocześnie funkcji przez Pana Mariusza Wojciecha Książek Prezesa Zarządu Emitenta, prezesa zarządu Spółki Dzielonej oraz prezesa zarządu spółek zależnych od Spółki Dzielonej prowadzących działalność motoryzacyjną [British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska S.A., JLR Polska sp. z o.o.), British Automotive Łódź sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź sp. z o.o.), British Automotive Gdańsk sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk sp. z o.o.), British Automotive Centrum sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum sp. z o.o.), Projekt 07 Sp. z o.o., AML Polska Sp. z o.o. oraz British Automotive Silesia sp. z o.o.]. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Mariusza Wojciecha Książek jako prezesa zarządu Spółki Dzielonej, prezesa zarządu spółek zależnych od Spółki Dzielonej prowadzących działalność motoryzacyjną [British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska S.A., JLR Polska sp. z o.o.), British Automotive Łódź sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź sp. z o.o.), British Automotive Gdańsk sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk sp. z o.o.), British Automotive Centrum sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum sp. z o.o.), Projekt 07 Sp. z o.o., AML Polska Sp. z o.o. oraz British Automotive Silesia sp. z o.o.], a jego obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta.
4. Konflikt interesów może pojawić się w związku z pełnieniem równocześnie funkcji przez Pana Mariusza Poławskiego Członka Zarządu Emitenta oraz członka zarządu Spółki Dzielonej. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Mariusza Poławskiego jako członka zarządu Spółki Dzielonej, a jego obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta.
5. Konflikt interesów może pojawić się w związku z pełnieniem równocześnie funkcji w radzie nadzorczej Spółki Dzielonej oraz Radzie Nadzorczej Emitenta przez Pana Aleksandra Piotra Chłopeckiego, Pana Wiesława Mariusza Różackiego oraz Pana Krzysztofa Brejdaka. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Aleksandra Piotra Chłopeckiego, Pana Wiesława Mariusza Różackiego oraz Pana Krzysztofa Brejdaka jako członków rady nadzorczej Spółki Dzielonej, a ich obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Emitenta.
6. Konflikt interesów może pojawić się w związku z pełnieniem równocześnie funkcji w radzie nadzorczej Spółki Dzielonej, radzie nadzorczej British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska S.A., JLR Polska sp. z o.o.) (spółka zależna od Spółki Dzielonej prowadząca działalność motoryzacyjną) oraz Radzie Nadzorczej Emitenta przez Pana Wiesława Tadeusza Łatała oraz Pana Andrzeja Malinowskiego. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Wiesława Tadeusza Łatała oraz Pana Andrzeja Malinowskiego jako członków rady nadzorczej Spółki Dzielonej, jako członków rady nadzorczej British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska S.A., JLR Polska sp. z o.o.) (spółka zależna od Spółki Dzielonej prowadząca działalność motoryzacyjną), a ich obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Emitenta.
7. Konflikt interesów może pojawić się ze względu na fakt, iż Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Wiesław Łatała jest komplementariuszem w spółce pod firmą BDO Legal Łatała i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie, która to spółka świadczy usługi prawne na rzecz spółki Marvipol S.A. oraz spółek zależnych od Marvipol S.A., a także na rzecz Emitenta, w tym świadczy usługi związane z procesem Podziału. Konflikt interesów mógł pojawić się również ze względu na fakt, iż Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Wiesław Łatała jest prezesem zarządu oraz współnikiem w spółce Consulting Gospodarczy sp. z o.o., która to spółka świadczyła usługi na rzecz spółki Marvipol S.A. oraz spółek zależnych od Marvipol S.A. W ocenie Spółki wskazane konflikty interesów nie będą miały znaczenia

dla działalności Spółki ze względu na obowiązujące Pana Wiesława Łatałę zasady etyki przyjęte przez samorząd zawodowy radców prawnych.

8. Konflikt interesów może pojawić się ze względu na fakt, iż małżonka Pana Mariusza Wojciecha Książek pełniącego funkcję Prezesa Zarządu Emitenta jest siostrą małżonki Pana Mariusza Poławskiego pełniącego funkcję Członka Zarządu Emitenta. Wyżej opisane powiązanie potencjalnie może wywoływać konflikty interesów pomiędzy ich obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami.

Zgodnie z oświadczeniem Emitenta, wśród członków Zarządu oraz wśród członków Rady Nadzorczej nie występują inne niż wymienione powyżej potencjalne konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta (w tym wnoszoną do Emitenta)

2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Oddziału Marvipol

2.1.1. Czynniki ryzyka związane z mieszkaniową działalnością deweloperską

2.1.1.1. Ryzyko utraty wysoko wykwalifikowanej kadry zarządzającej i kadry kierowniczej

Czynnikiem niezbędnym dla działalności i rozwoju Grupy Oddziału Marvipol jest wiedza i doświadczenie wysoko wykwalifikowanych pracowników i kadry zarządzającej. Grupa Oddziału Marvipol intensywnie wspiera rozwój i wzrost kompetencji średniego szczebla zarządzania, tak żeby przypadki odejścia pojedynczych pracowników i menadżerów, nie powodowały dezorganizacji bieżącej działalności. Istnieje ryzyko, iż utrata kluczowych pracowników oraz współpracowników może wpłynąć krótkoterminowo na efektywność działania Grupy Oddziału Marvipol. Konkurencja na rynku pracodawców może także zwiększyć ponoszone przez nią koszty pracy, co w efekcie wpłynie na wyniki finansowe. Szybki rozwój wymaga także zatrudniania wysoko kwalifikowanych kadr, co przy ograniczonej liczbie osób z wysokimi kwalifikacjami może spowodować trudności z pozyskaniem kadr, a co za tym idzie spowolnienie tempa wzrostu. Grupa Oddziału Marvipol minimalizuje ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników poprzez ograniczanie ich odpływu, co realizuje się przez zapewnianie atrakcyjnych warunków zatrudnienia. Ponadto, Grupa Oddziału Marvipol tak określa zakresy obowiązków związanych z danymi funkcjami lub stanowiskami, by w miejsce brakującego kluczowego pracownika stosowne obowiązki, czasowo mogły być kontynuowane lub wykonywane przez inne osoby z organizacji. Rozwiązanie to pozwala uniknąć długotrwałych przestojów rozpoczętych procesów.

2.1.1.2. Ryzyko towarzyszące realizacji przedsięwzięć deweloperskich

Przedsięwzięcia deweloperskie wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego i są, ze swej istoty, obarczone różnymi ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń czy innych decyzji administracyjnych niezbędnych do realizacji inwestycji zgodnie z planami; (ii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy; (iii) wzrost kosztów inwestycji ponad poziom założony w budżecie; (iv) problemy dotyczące realizacji budowy przez wykonawców lub ich podwykonawców; (v) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego; (vi) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne; (vii) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń; (viii) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie którejkolwiek z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego przedsięwzięcia, zablokowanie zainwestowanych środków, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia inwestycji. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

2.1.1.3. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością od wykonawców robót budowlanych

Typową praktyką rynkową, dotyczącą również spółek z Grupy Oddziału Marvipol, jest zawieranie umowy na realizację inwestycji deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa. Kwoty wynagrodzenia dla wykonawców i zleceniobiorców są wcześniej przez generalnego wykonawcę określone i pozwalają na realizację przedsięwzięć zgodnie z przyjętymi budżetami. Ryzyko zmian cen (np. materiałów lub robocizny) przeniesione jest więc zasadniczo na wykonawców i zleceniobiorców. Niemniej jednak, koszty realizacji budowy mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, nieprzewidzianych przez generalnego wykonawcę, między innymi z uwagi na: (i) zmianę zakresu inwestycji oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (ii) wzrost cen materiałów budowlanych; (iii) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla zamawiającego; (v) dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy.

Z punktu widzenia spółek z Grupy Oddziału Marvipol, a tym samym po Dniu Podziału również Emitenta, pojawia się zatem ryzyko związane z utratą przez wykonawców czy generalnego wykonawcy płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych im prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do

całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Spółki z Grupy Oddziału Marvipol, prowadzące działalność deweloperską mieszkaniową, starają się ograniczać takie ryzyko poprzez:

- utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych – spółki z Grupy Oddziału Marvipol współpracują z największymi i najsolidniejszymi generalnymi wykonawcami na rynku, tj. przede wszystkim Warbud S.A., HOCHTIEF Polska S.A., Eiffage Polska Sp. z o.o.;
- każdorazową weryfikację danych finansowych danego generalnego wykonawcy na etapie przetargu;
- zapisy umowne we wszystkich zawieranych umowach z generalnymi wykonawcami umożliwiające zmianę generalnego wykonawcy w przypadku niewywiązywania się przez niego ze zlecenia;
- zapisy umowne zgodnie z którymi zerwanie umowy lub opóźnienie wykonania przez generalnego wykonawcę są obwarowane karami umownymi do 10% wartości kontraktu, z możliwością dochodzenia wyższych przed sądem;
- bankowe gwarancje dobrego wykonania w wysokości 10% kontraktu netto;
- zabezpieczenie umów zawieranych z generalnymi wykonawcami Construction All Risk (CAR) ubezpieczeniem do 100% wysokości umowy;
- zawieranie umów realizacyjnych na relatywnie krótki okres czasu (do dwóch lat).

Niemniej jednak opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy (w tym generalnego wykonawcy) wpłynąć mogą negatywnie na rentowność przedsięwzięcia deweloperskiego. Może to niekorzystnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

Spółki z Grupy Oddziału Marvipol identyfikują ryzyko związane ze sporami z generalnymi wykonawcami, nie są one jednak częstym zjawiskiem. Historyczne i obecne spory które można uznać za istotne z punktu widzenia Grupy Oddziału Marvipol to:

- w sprawie inwestycji Bielany Residence, Marvipol S.A. w dniu 21 października 2016 r. złożył w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XV Wydziale Gospodarczym wniosek o zawezwanie do próby ugodowej spółki Strabag sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, domagając się od tej spółki dobrowolnej zapłaty odszkodowania za wady budynków powstałe w ramach realizacji przez Zawezwanego jako generalnego wykonawcę, łączącej go z Marvipol S.A. umowy o roboty budowlane. Umowa, na podstawie której Marvipol S.A. dochodzi zapłaty, dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wraz z infrastrukturą. Na posiedzeniu wyznaczonym na 2 marca 2017 r. nie doszło do zawarcia ugody. W dniu 7 czerwca 2017 roku, Marvipol S.A. zawarł ze Wspólnotą Mieszkaniową „Bielany Residence” (uprawnioną do dochodzenia roszczeń) oraz Strabag Sp. z o.o. porozumienie, na mocy którego Strabag Sp. z o.o. zobowiązał się zapłacić kwotę 250.000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) zamiast usunięcia wad w zakresie obejmującym płytki w ciągach komunikacyjnych oraz okładziny portali windowych, w zamian za co Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” oświadczyła, że jej zapłata wyczerpuje wszelkie roszczenia wobec Marvipol S.A. z tytułu ww. wad, a Marvipol S.A. oświadczył, że zapłata kwoty przez Strabag Sp. z o.o. wyczerpuje całość roszczeń Marvipol S.A. wobec Strabag Sp. z o.o. z tytułu ww. wad.

2.1.1.4. Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności

Koszty operacyjne i inne koszty działalności mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów na które spółki z Grupy Oddziału Marvipol oraz Emitent nie mają wpływu, zaliczyć można: (i) inflację; (ii) wzrost podatków i innych opłat publicznych; (iii) zmiany w przepisach prawa (w tym zmiany dotyczące przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów o ochronie środowiska), lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką; (iv) wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Spółka dostrzega ponadto ryzyko związane z możliwością wzrostu kosztów operacyjnych i kosztów działalności będących następstwem realizowanego procesu Podziału. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol oraz Emitenta.

2.1.1.5. Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na warszawskim rynku mieszkaniowym

Obecnie wszystkie przedsięwzięcia deweloperskie mieszkaniowe spółek z Grupy Oddziału Marvipol realizowane są w Warszawie. W związku z tym, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane z tej działalności będą uzależnione od sytuacji na stołecznym rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta. Niemniej jednak, Oddział Marvipol na bieżąco analizuje segment mieszkaniowy w innych polskich miastach, przygotowując tym samym możliwość ekspansji terytorialnej, w tym w przypadku obserwacji ewentualnego osłabienia koniunktury na warszawskim rynku mieszkaniowym. M.in. w wyniku tych analiz, w czerwcu 2017 r. oraz w październiku 2017

r., spółki z Grupy Oddziału Marvipol nabyły nieruchomości w śródmieściu Gdańska, pod mieszkaniowe projekty deweloperskie poza rynkiem warszawskim.

2.1.1.6. Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz z cenami lokali

Rozwój działalności deweloperskiej Grupy Oddziału Marvipol, a po Dniu Podziału - Grupy Emitenta, zależy i będzie zależał w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe inwestycje, w konkurencyjnych cenach, od właściwego wykorzystania pozyskanego terenu, oraz od zdolności do sprzedaży wybudowanych mieszkań w zdefiniowanym terminie i z zabudżetowaną marżą. Zdolność do realizacji powyższych założeń wynika po części z kondycji rynku mieszkaniowego w Warszawie, na którym spółki z Grupy Oddziału Marvipol koncentrują swoją działalność, a w wypadku rozszerzenia działalności – także w innych miastach.

Pozyskanie w przyszłości gruntów, które umożliwiłyby szybką realizację przedsięwzięć deweloperskich, może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (i) konkurencja przy nabywaniu nieruchomości; (ii) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń; (iii) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; (iv) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą; (v) wzrost cen nieruchomości gruntowych oraz (vi) posiadanie finansowania lub koszt i możliwości pozyskania finansowania na realizację inwestycji.

Rentowność działalności Grupy Oddziału Marvipol zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w Warszawie. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Grupa Oddziału Marvipol. Na ceny mieszkań mogą też wpływać ceny usług przedsiębiorstw zajmujących się generalnym wykonawstwem i działalnością budowlaną. Jednak może też zaistnieć sytuacja, że ceny mieszkań nie wzrosną, pomimo wzrostu kosztów usług budowlanych. Takie niekorzystne kształtowanie się relacji cen mieszkań do kosztów budowy wpłynęłoby negatywnie na rentowność przedsięwzięcia deweloperskiego.

Wszystkie powyższe czynniki, w przypadku ich wystąpienia, mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

2.1.1.7. Ryzyko związane z roszczeniem wobec wykonawców oraz dewelopera z tytułu sprzedaży mieszkań

Typową praktyką rynkową, dotyczącą również spółek z Grupy Oddziału Marvipol, jest zawieranie umów dotyczących generalnego wykonawstwa i podzlecenia części prac poszczególnym wykonawcom. Wykonawcy robót budowlanych udzielają z kolei gwarancji na realizowane prace. Pomimo to, istnieje ryzyko wejścia w spór z wykonawcą. Może to doprowadzić do opóźnień w realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub do przekroczenia jego kosztów. Wykonawca może również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń dewelopera. W konsekwencji deweloper, który jest bezpośrednio odpowiedzialny wobec nabywców mieszkań, może nie być w stanie zrekompensować sobie w pełni kosztów, jakie poniesie z tytułu niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji inwestycji przez wykonawcę, jak również z tytułu spowodowanych przez niego usterek sprzedawanych lokali. Może to w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

Spółki z Grupy Oddziału Marvipol, działając jako deweloper, narażone są ponadto na inne ryzyka związane ze sprzedażą mieszkań, których nie mogą przenieść na wykonawców. Może to dotyczyć np. treści zawieranych umów z klientami lub innymi wykonawcami, wydłużającego się terminu uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, wystąpienia wad prawnych itp.

Wystąpienie w przyszłości przez klientów z tego typu roszczeniami może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

2.1.1.8. Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

Przy nabywaniu gruntów pod nowe inwestycje deweloperskie przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol, przeprowadzana jest analiza geotechniczna pozyskiwanego gruntu. Ze względu na ograniczenia tej analizy nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wykonawca napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszty przygotowania gruntu pod budowę, takie jak np. znaleziska archeologiczne. Czynniki takie mogą mieć wpływ na koszty lub harmonogram realizacji danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

2.1.1.9. Ryzyko związane z nabywaniem nieruchomości o skomplikowanym stanie prawnym

Z uwagi na niewystarczającą podaż terenów nadających się pod duże inwestycje mieszkaniowe, w niektórych przypadkach spółka z Grupy Oddziału Marvipol może zdecydować się na skup terenów od dużej grupy osób fizycznych, w celu skomasowania gruntu pod inwestycje. Niektóre działki będące przedmiotem zainteresowania nabywcy mogą mieć jednak nieuregulowany stan prawny i wymagać uprzedniego przeprowadzenia postępowania o zasiedzenie, postępowania spadkowego, ustaleń dotyczących drogi dojazdowej, przyłączy mediów i infrastruktury technicznej, itp. Może wystąpić sytuacja, że dana spółka z Grupy Oddziału Marvipol zobowiąże się bezwarunkowo do nabycia pozostałych działek położonych w rejonie planowanej inwestycji. W takim przypadku istnieje ryzyko, iż pomimo znacznych nakładów na zakup gruntu nabywca nie nabeździe wszystkich działek niezbędnych do jej realizacji zgodnie z założeniami. W takim przypadku nabywca będzie zmuszony zmienić plany inwestycyjne i zaprojektować budowę na mniejszym terenie, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

2.1.1.10. Ryzyko związane z niezgodnością planów inwestycyjnych z umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste

Niektóre inwestycje deweloperskie spółek z Grupy Oddziału Marvipol realizowane są na gruntach należących do Skarbu Państwa lub do Miasta Stołecznego Warszawy, oddanych w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z wymogami ustawowymi, umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste powinny określać sposób korzystania z gruntu. Jeżeli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na działce budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać m.in. termin rozpoczęcia i zakończenia robót oraz rodzaj zabudowy. Niektóre umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste mogą przewidywać inny sposób wykorzystania niż zamierzony przez dewelopera (tj. spółkę z Grupy Oddziału Marvipol). W takich przypadkach deweloper podejmie działania w celu zmiany przez właściciela gruntu (np. Skarb Państwa lub Miasto Stołeczne Warszawy) sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Istnieje jednak ryzyko, iż właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie wyrazi zgody na zmianę sposobu korzystania z gruntu bądź zażąda z tego tytułu dodatkowego wynagrodzenia bądź opłaty.

Ponadto, zgodnie z przepisami, umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń.

Grupa Oddziału Marvipol posiada inwestycje (Riviera Park oraz Central Park Ursynów) realizowane na gruntach w użytkowaniu wieczystym. Są to tereny poprzemysłowe, a nie wszystkie umowy użytkowania wieczystego określają terminy rozpoczęcia czy zakończenia robót oraz rodzaju zabudowy. Na dzień sporządzenia Prospektu, spółka zależna Oddziału Marvipol podpisała (w dniu 29 grudnia 2016 r.) umowę zmiany umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste dotyczącą osiedla Riviera Park. W świetle zawartej umowy nieruchomość została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z uzupełniającą funkcją usługową, a stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosić będzie 1%. Spółka zobowiązała się jednocześnie do rozpoczęcia zabudowy nieruchomości w terminie 2 lat oraz jej zakończenia w terminie 6 lat. W świetle właściwych przepisów termin może zostać przedłużony na wniosek użytkownika w przypadku, gdy termin zabudowy nie mógł zostać dotrzymany z przyczyn niezależnych od użytkownika. Umowa taka ogranicza znacznie wspomniane wyżej zagrożenia. Istnieje jednak ryzyko, iż w przypadku niedotrzymania terminu określonego w umowie wieczystej dzierżawy, umowa taka mogłaby być rozwiązana, co mogłoby mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

2.1.1.11. Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłatę z tytułu ubezpieczenia lub odszkodowania

Odpowiedzialność za budowane obiekty spoczywa na generalnym wykonawcy. Realizowane obiekty są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia zawieranych przez generalnych wykonawców. Jednak w przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, deweloper może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia lub od wykonawcy, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków z przedsięwzięcia deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami lokali. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia deweloper może utracić środki zainwestowane w inwestycję deweloperską dotkniętą szkodą, a także

przewidywane przychody z tytułu tego przedsięwzięcia deweloperskiego. Spółki z Grupy Oddziału Marvipol, działając w charakterze dewelopera są narażone na powyższe ryzyka, a tym samym wystąpienie któregoś z powyższych zdarzeń może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta. Ryzyko to jest minimalizowane przez zapisy umowne z wykonawcami oraz staranną, uprzednią weryfikację przedkładanych polis od odpowiedzialności cywilnej (OC) i wszelkich ryzyk budowy (CAR).

2.1.1.12. Ryzyko wynikające z przepisów dotyczących gwarancji zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, wykonawca robót budowlanych (generalny wykonawca), któremu deweloper zleci realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od dewelopera gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś odstąpienie od umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Jeżeli wykonawca nie uzyska żądanej gwarancji zapłaty w wyznaczonym przez siebie terminie, nie krótszym niż 45 dni, uprawniony jest do odstąpienia od umowy z winy inwestora ze skutkiem na dzień odstąpienia. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji inwestycji deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta. Ryzyko to jest asekurowane poprzez nałożenie na wykonawcę wzajemnego obowiązku przedłożenia gwarancji bankowej w zwiększonej kwocie zabezpieczenia kontraktu w przypadku wystąpienia ze wskazanym żądaniem. Nie wyłącza to wskazanego jego prawa ani go nie ogranicza, a stwarza mechanizm wzajemnej kalkulacji finansowej kosztów kontraktu.

2.1.1.13. Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi

Działalność w branży deweloperskiej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Przy opracowywaniu harmonogramu realizacji inwestycji deweloperskich i budżetowaniu wyników finansowych, zakłada się typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Zazwyczaj najlepsze warunki do prowadzenia prac budowlanych istnieją w okresie letnim, natomiast znacznie pogarszają się w miesiącach zimowych, szczególnie podczas zalegania pokrywy śnieżnej i występowania mrozu. Dlatego prowadzenie zewnętrznych prac budowlanych zazwyczaj nie jest możliwe w okresie od grudnia do lutego. Również niestandardowe zjawiska pogodowe, w tym okresy ulewnych deszczy latem lub niskie temperatury również poza okresem zimowym, mogą utrudnić prowadzenie zewnętrznych prac budowlanych lub prac wykończeniowych.

Nie można wykluczyć ryzyka, że nietypowe lub skrajnie niekorzystne warunki pogodowe przedłużą proces budowy i opóźnią termin przekazania mieszkań klientom, a w efekcie opóźnią termin ewidencjonowania przychodów, co może mieć negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to w przyszłości – również Emitenta.

2.1.1.14. Ryzyko związane z wprowadzeniem Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw

W związku z wejściem w życie z dniem 1 maja 2016 roku Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, ograniczona została swoboda właścicieli w sprzedaży gruntów rolnych, co powoduje wyłączenie z obrotu rynkowego dużej ilości gruntów, które mogłyby potencjalnie służyć pod inwestycje deweloperskie. Zmiana ta może skutkować wzrostem cen działek, przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego bądź posiadających, na dzień wejścia zmian ustawowych w życie, decyzje o warunkach zabudowy na cele mieszkalne. Realizacja procesu inwestycyjnego na terenach rolnych, nie objętych stosownymi zapisami miejscowego planu zagospodarowania ani wspomnianą decyzją o warunkach zabudowy po wejściu w życie przedmiotowej ustawy będzie bardzo trudne, ponieważ będzie każdorazowo wymagała odrolnienia działki przez zbywcę przed sprzedażą. Procesu odrolnienia nie będzie mógł już przeprowadzić deweloper po nabyciu działki, gdyż nie będąc osobą fizyczną prowadzącą gospodarstwo rolne (rolnikiem) nie będzie mógł takiej ziemi uprzednio zakupić.

2.1.1.15. Ryzyko kursowe kredytów hipotecznych

W zakresie działalności deweloperskiej możliwe jest wystąpienie ryzyka kursowego związanego z kursami wymiany walut obcych, jak również ryzyka wysokości stóp procentowych dla walut, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. Zmiany kursu złotego w stosunku do walut obcych, jak również wzrost stóp procentowych przekładające się na wzrost oprocentowania kredytów, mogą powodować, że

nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia kredytów. Może to powodować ograniczenie popytu na nowe mieszkania oraz doprowadzić do zwiększonej liczby przejęć nieruchomości przez banki, co może skutkować wprowadzeniem na rynek zwiększonej liczby lokali. Powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, a w efekcie na osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

2.1.1.16. Ryzyko związane z działaniem konkurencji na rynku mieszkaniowym

Na wyniki Grupy Oddziału Marvipol, a przez to w przyszłości – również Emitenta, może mieć wpływ strategia przyjęta przez firmy konkurencyjne, zwłaszcza działające na rynku warszawskim lub na niego wchodzące. Do kategorii tej zaliczyć też można przedsiębiorstwa realizujące założenia programu rządowego Mieszkanie Plus, w tym budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w polskich miastach.

Zaoferowanie przez innych deweloperów mieszkań po niższych cenach może prowadzić do presji cenowej i w rezultacie spowodować obniżenie wyników Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta. Oddział Marvipol oraz spółki wchodzące w skład Grupy Oddziału Marvipol posiadają jednak świetną znajomość uwarunkowań i terenu warszawskiego, gdyż od lat koncentrują działalność się na tym rynku, w tym posiadają wieloletnie doświadczenie we współpracy z miejscowymi organami administracyjnymi. Przewagą konkurencyjną jest również jakość budynków oddawanych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol do użytku, oraz współpraca z największymi generalnymi wykonawcami budów. Ponadto, spółki z Grupy Oddziału Marvipol prowadzą działalność w obrębie mieszkalnictwa wielorodzinnego w segmencie popularnym podwyższonym oraz premium, które to segmenty nie są przewidziane w programie budownictwa rządowego Mieszkanie Plus.

2.1.1.17. Ryzyko braku dopłat w ramach programu Mieszkanie dla Młodych (MdM)

W komunikacie z 5 lipca 2016 roku Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) poinformował, że gdy łączna kwota wynikająca z wniosków o dofinansowanie, z terminem wypłaty wsparcia przypadającym w 2017 roku, osiągnie równowartość 50% kwoty limitu środków, BGK zobowiązane jest do wstrzymania przyjmowania wniosków nabywców. W związku z czym, BGK ogłosił decyzję o wstrzymaniu od 6 lipca 2016 r. przyjmowania w 2016 roku wniosków o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty wsparcia przypadającym na rok 2017.

W komunikacie z 31 stycznia 2017 roku, BGK poinformował, że łączna kwota finansowego wsparcia, wynikająca z wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego, osiągnęła równowartość 95% kwoty zaplanowanej do wypłaty w ustawie budżetowej na rok 2017. W związku z powyższym, z dniem 1 lutego 2017 roku wstrzymane zostało przyjmowanie wniosków o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat planowanym na rok 2017.

W komunikacie z dnia 7 sierpnia 2017 roku BGK poinformowało o wznowieniu od dnia 8 sierpnia 2017 roku przyjmowania wniosków o dofinansowanie wkładu własnego w ramach programu MdM do momentu osiągnięcia poziomu 100% planowanych wypłat na ten rok, a więc do wysokości 746 mln zł. Na dzień wygenerowania komunikatu, do wykorzystania w 2017 r. pozostała kwota 67 mln zł. Wznowienie przyjmowania wniosków związane było z wejściem w życie w dniu 1 sierpnia 2017 roku Ustawy z dnia 7 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi. W komunikacie z 8 sierpnia 2017 roku, BGK poinformował, że łączna kwota finansowego wsparcia, wynikająca z wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego, osiągnęła równowartość 100% kwoty zaplanowanej do wypłaty w ustawie budżetowej na rok 2017. W związku z powyższym, z dniem 9 sierpnia 2017 roku wstrzymane zostało przyjmowanie wniosków o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat planowanym na rok 2017.

W komunikacie z 6 kwietnia 2017 roku, BGK poinformował, że łączna kwota finansowego wsparcia wynikająca z wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego, przekazanych przez banki kredytujące do Banku Gospodarstwa Krajowego, z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat przypadającym w roku 2018 osiągnęła równowartość 50 % kwoty wskazanej dla tego roku w art. 36 ust. 1 Ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2015 roku poz. 1865). W związku z powyższym Bank Gospodarstwa Krajowego z dniem 7 kwietnia 2017 r. wstrzymał przyjmowanie wniosków nabywców z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat planowanym na rok 2018. Wznowienie przyjmowania wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty finansowego wsparcia w przyszłym roku, nastąpi od 1 stycznia 2018 r.

Rodzi to ryzyko zmniejszenia popytu na lokale spełniające wymogi ich zakwalifikowania do MdM, których termin oddania planowany jest w 2017 i 2018 roku. Jednocześnie rząd ogłosił możliwość likwidacji programu MdM po 2018 roku, co może skutkować zmniejszeniem popytu na takie mieszkania po 2018 roku.

2.1.1.18. Ryzyko rozszerzenia programu MdM na rynek wtórny

W związku z rozszerzeniem programu MdM na rynek wtórny, wystąpiło ryzyko przeniesienia się popytu na mieszkania z rynku pierwotnego na rynek wtórny, co może spowodować spadek sprzedaży mieszkań bezpośrednio przez deweloperów oraz zmniejszenie rentowności na realizowanych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol przedsięwzięciach deweloperskich.

2.1.1.19. Ryzyko wprowadzenia programu Mieszkanie Plus

27 września 2016 r. Rada Ministrów zaakceptowała uchwałę nr 115/2016 w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego. Podstawowym pakietem rozwiązań wdrażających nową politykę mieszkaniową jest pakiet Mieszkanie Plus. Mieszkanie Plus to w pierwszej kolejności nowy program budowy dostępnych mieszkań dla rodzin w ramach systemu najmu z opcją docelowej własności, realizowany przy wykorzystaniu rynkowego finansowania, docelowo przez narodowego operatora mieszkaniowego.

Program Mieszkanie Plus może spowodować wzrost dostępnej na rynku liczby mieszkań przeznaczonych przede wszystkim dla osób mniej zamożnych, nie mających zdolności kredytowej. Trzema filarami programu będą: mieszkania na wynajem z opcją zakupu lokalu na własność, wsparcie dla budownictwa społecznego, zachęty do oszczędzania na cele mieszkaniowe. Nowy program ma zastąpić obowiązujący do końca 2018 roku program wsparcia dla kredytobiorców „Mieszkanie dla Młodych”. Program jest skierowany do innego segmentu klientów niż nabywcy mieszkań spółek z Grupy Oddziału Marvipol, niemniej jednak w dłuższej perspektywie czasu istnieje ryzyko wzrostu podaży mieszkań na rynku, co może negatywnie przełożyć się na sprzedaż i zyski Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

2.1.1.20. Ryzyko nieuzyskania finansowania zewnętrznego na realizację inwestycji deweloperskich

Działalność deweloperska mieszkaniowa prowadzona przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol wymaga dużych nakładów pieniężnych na zakup gruntów, przygotowanie inwestycji oraz samą budowę. W celu finansowania przedsięwzięć środki pozyskiwane są z zewnętrznych źródeł np. banków, poprzez emisję obligacji, itd. Możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od kondycji dewelopera, ale w większej mierze również od ogólnej koniunktury gospodarczej, aktualnych polityk bankowych, kondycji rynku kapitałowego oraz innych zewnętrznych czynników, na które Emitent nie ma wpływu. W przypadku nieuzyskania finansowania zewnętrznego, możliwe są opóźnienia w realizacji przedsięwzięć lub niemożliwość ich całkowitej realizacji. Grupa Oddziału Marvipol na podstawie systematycznie dokonywanych projekcji zadłużenia w horyzoncie do minimum 4 lat przygotowuje z odpowiednim wyprzedzeniem źródła finansowania, co dotyczyć będzie w przyszłości Emitenta. Ograniczenie lub brak finansowania zewnętrznego działalności Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta, może negatywnie przełożyć się na jego działalność i osiągnięte wyniki finansowe.

2.1.1.21. Ryzyko związane z dostępnością kredytów mieszkaniowych hipotecznych dla potencjalnych klientów

Razem z wejściem w życie zmienionej Rekomendacji S, wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego, od 2017 roku, wymagany próg wkładu własnego na zakup nieruchomości wzrósł do 20%, wobec wcześniejszych 15%. Ta zmiana zmniejsza liczbę potencjalnych nabywców, spełniających kryteria Rekomendacji S, a tym samym posiadających zdolność kredytową do zakupu własnego mieszkania z udziałem środków bankowych - co może skutkować obniżeniem sprzedaży i wyników finansowych Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta. Spółki z Grupy Oddziału Marvipol dywersyfikują grupę docelową nabywców swoich mieszkań poprzez konstruowanie i adresowanie oferty mieszkaniowej również do klientów inwestycyjnych nabywających mieszkania za gotówkę, oraz do zamożnych mieszkańców Warszawy szukających lokali wyższej jakości.

2.1.1.22. Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań

Spółki wchodzące w skład Grupy Oddziału Marvipol, które prowadziły proces deweloperski, ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców z tytułu rękojmi za wszelkie wady konstrukcyjne budynków lub pojedynczych lokali. Podobne roszczenia mogą dotyczyć również wad prawnych budynków, mieszkań czy gruntów. Występowanie z roszczeniami przez nabywców może negatywnie wpłynąć na wyniki Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta. Spółki z Grupy Oddziału Marvipol starannie dobierają pracowników dedykowanych do poszczególnych realizacji oraz prowadzą staranny audyt prawny. Współpracują one też z doświadczonymi architektami, a przede wszystkim, zgodnie ze strategią, spółki z Grupy Oddziału Marvipol zawierają umowy o współpracy z największymi generalnymi wykonawcami w Polsce, w umowach z którymi zawarta jest odpowiedzialność za wady konstrukcyjne budynków i mieszkań.

W związku z niniejszym czynnikiem ryzyka, Emitenta wskazuje, iż na Datę Prospektu Wspólnota Mieszkaniowa „Mokotów Park” nieruchomości nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej 16A, 16B i 16C w Warszawie zgłosiła wobec Spółki Dzielonej roszczenia z tytułu wad fizycznych nieruchomości położonej w Warszawie, w budynku przy ul. Bernardyńskiej 16 A, 16 B i 16 C. Na Datę Prospektu sprawy dotyczące zgłoszonych roszczeń wobec Spółki Dzielonej nie zostały zakończone. Emitent wskazuje również, że Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej wobec Spółki Dzielonej w sprawie ujawnionych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wad i usterek. Na posiedzeniu, które odbyło się w dniu 2 czerwca 2017 r. nie doszło do zawarcia ugody. Jednocześnie Spółka Dzielona złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej spółki STRABAG sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, domagając się od tej spółki dobrowolnej zapłaty odszkodowania za wady budynków powstałe w ramach realizacji przez Strabag sp. z o.o. jako generalnego wykonawcę, łączącej go z Marvipol S.A. umowy o roboty budowlane. Umowa, na podstawie której Marvipol S.A. dochodzi zapłaty, dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wraz z infrastrukturą. Na posiedzeniu które odbyło się w dniu 2 marca 2017 r. nie doszło do zawarcia ugody. Emitent nie jest w stanie określić prawdopodobieństwa uzyskania środków z tytułu odszkodowania, ani ich wysokości. Jednocześnie w dniu 7 czerwca 2017 roku, Marvipol S.A. zawarł ze Wspólnotą Mieszkaniową „Bielany Residence” (uprawnioną do dochodzenia roszczeń) oraz Strabag Sp. z o.o. porozumienie, na mocy którego Strabag Sp. z o.o. zobowiązał się zapłacić kwotę 250.000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) zamiast usunięcia wad w zakresie obejmującym płytki w ciągach komunikacyjnych oraz okładziny portali windowych, w zamian za co Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” oświadczyła, że jej zapłata wyczerpuje wszelkie roszczenia wobec Marvipol S.A. z tytułu ww. wad, a Marvipol S.A. oświadczył, że zapłata kwoty przez Strabag Sp. z o.o. wyczerpuje całość roszczeń Marvipol S.A. wobec Strabag Sp. z o.o. z tytułu ww. wad.

Szczegółowe opisy postępowań wskazanych powyżej zostały zamieszczone w niniejszym Prospekcie w punkcie 20.8. Części III – Dokument rejestracyjny.

2.1.1.23. Ryzyko konfliktów ze wspólnotami i wypowiedania umów na zarządzanie

Zarządzanie wspólnotami stanowi minimalną część generowanych przez Grupę Oddziału Marvipol przychodów. Z założenia Grupa Oddziału Marvipol poprzez swoje spółki zarządza wybudowanymi przez siebie osiedlami w okresie do 1,5 roku od oddania do użytkowania inwestycji (bądź ostatniego jej etapu w ramach jednej wspólnoty). Zarządzanie przez ten okres ma na celu poprawne ułożenie stosunków na osiedlu w okresie początkowym, najtrudniejszym dla wspólnoty i przekazanie, po określonym czasie władzy zarządowi właścicielskiemu, wybranemu z grona mieszkańców. Zmniejsza to ryzyko wypowiedzenia umowy przez wspólnoty, a po tym okresie Grupa Oddziału Marvipol przekazuje formalnie zarządzanie zgodnie z umową.

2.1.2. Czynniki związane z budową centrów magazynowych

2.1.2.1. Ryzyka związane z budową centrów magazynowych

Procesy związane z budową centrów magazynowych niosą ze sobą ryzyka typowe dla innych procesów budowlanych. W szczególności może dojść do opóźnień lub czasowych zawieszeń realizacji procesu, na skutek różnych okoliczności niemożliwych w pełni do przewidzenia. Przeszkody te mogą być w szczególności natury prawnej, społecznej lub technicznej. Ryzyka natury prawnej mogą być częściowo eliminowane przez staranne przygotowanie procesu budowy. Ryzyka natury społecznej (np. protesty okolicznych mieszkańców) nie są w przypadku budowy centrów magazynowych znaczące. Obiekty te nie są bowiem sytuowane na terenach typowo mieszkalnych, lecz w sąsiedztwie znaczących węzłów komunikacyjnych. Tego rodzaju inwestycje są więc raczej chętnie widziane przez lokalną społeczność m.in. jako potencjalne miejsca pracy. Ryzyka natury technicznej mogą być w znacznym stopniu eliminowane przez staranne przygotowanie projektów, w tym właściwe badania, m.in. geologiczne.

2.1.2.2. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością od wykonawców robót budowlanych centrów magazynowych

Każdy proces budowlany zawiera w sobie pewien element niepewności, związany z: ryzykiem wzrostu kosztów budowy w trakcie trwania inwestycji budowlanej, ryzykiem opóźnień w harmonogramach budowlanych podwykonawców, niedostatkami pracowników budowlanych lub zmianami cen wśród firm podwykonawczych i generalnych wykonawców. Ryzyka te są identyfikowane i asekurowane przez prowadzące inwestycje magazynowe spółki z Grupy Oddziału Marvipol poprzez staranne przygotowanie procesu, kosztorysów, umów oraz harmonogramów budowy. Dodatkowo, każdy kosztorys budowlany obligatoryjnie zaopatrzone jest w budżet na dodatkowe, nieprzewidziane koszty. Procesy budowlane są ponadto realizowane przez zewnętrzne podmioty. Może wystąpić sytuacja, iż taki podmiot nie będzie w stanie wykonać zlecenia, co skutkowałoby opóźnieniami w realizacji procesu. Niedotrzymanie terminu realizacji budowy wiąże się z bardzo wysokimi karami finansowymi na rzecz najemców. Potencjalni wykonawcy, z którymi prowadzące inwestycje magazynowe spółki z

Grupy Oddziału Marvipol zawierają umowy, są podmiotami o ugruntowanej pozycji rynkowej i finansowej, podlegają również każdorazowej weryfikacji przez zlecającego, co znacznie ogranicza wspomniane ryzyko.

2.1.2.3. Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności centrów magazynowych

Prowadzona działalność Grupy Oddziału Marvipol w zakresie budowy centrów magazynowych ma z założenia charakter inwestycyjny. Oznacza to, iż finalnie, po komercjalizacji, planowana jest sprzedaż centrów inwestorom, głównie finansowym. Cena sprzedaży skomercjalizowanej nieruchomości zwykle jest określana w odniesieniu dla typowej dla branży oczekiwanej rentowności (tzw. yield). Yield jest to w tym wypadku stosunek uzyskiwanych rocznych dochodów od najemców, do ceny sprzedaży całego obiektu. Cena sprzedaży natomiast jest stosunkiem dochodu, który generuje w skali roku centrum magazynowe do yieldu. A zatem wzrost kosztów działalności powodowałby zmniejszenie finalnej ceny sprzedaży. Ryzyko jest jednak w zdecydowanej większości wyeliminowane poprzez fakt, iż najemcy oprócz czynszu każdorazowo płacą proporcjonalny do powierzchni udział w kosztach eksploatacyjnych, więc dodatkowo całość tych kosztów przekładana jest na najemców. Wyjątek stanowi sytuacja, w której po zakończeniu budowy pozostaje niewynajęta duża powierzchnia, wtedy koszty jej utrzymania obciążają właściciela.

2.1.2.4. Ryzyko związane z brakiem popytu na najem lub kupno centrów magazynowych

Budowa centrów magazynowych jest na ogół realizowana w jednym z dwóch wariantów: pod konkretne zamówienie odbiorcy, lub z założeniem szukania najemców powierzchni magazynowej. W tym drugim przypadku może pojawić się potencjalne ryzyko, iż nie uda się wynająć istotnej części centrum magazynowego – np. z powodu złej lokalizacji, czy zmiany sytuacji na rynku magazynowym. Przy braku wynajętej istotnej części powierzchni, trudniej również byłoby taką nieruchomość sprzedać, lub uzyskano by niską cenę sprzedaży. Kompetencje, kontakty i doświadczenie posiadane przez operatora centrów magazynowych, realizowanych przez prowadzące inwestycje magazynowe spółki z Grupy Oddziału Marvipol (którym jest Panattoni) ogranicza to ryzyko do minimum. Istnieje również potencjalnie możliwość nie znalezienia nabywcy na skomercjalizowane centrum magazynowe. Ponieważ jednak centra są sprzedawane inwestorom finansowym (funduszom), takie ryzyko mogłoby się zmaterializować wyłącznie w wyjątkowych sytuacjach, takich jak np. kryzys finansowy o zasięgu globalnym. Przy braku nabywcy, alternatywą byłoby samodzielne czerpanie zysków z eksploatacji centrum magazynowego.

Obniżenie popytu ze strony najemców centrów magazynowych, bądź obniżenie zainteresowania zakupem skomercjalizowanych centrów magazynowych ze strony instytucjonalnych inwestorów finansowych, może wpłynąć istotnie na działalność i osiągnięte wyniki finansowe Grupy Oddziału Marvipol, a przez to po Dniu Podziału – również Emitenta.

2.1.2.5. Ryzyko związane z brakiem podaży nowych gruntów inwestycyjnych

Inwestycje w centra magazynowe tworzą konieczność spełnienia szeregu wymogów odnośnie samego terenu. Wymagany jest stosunkowo duży obszar, położony w pobliżu węzłów komunikacyjnych, niezbyt odległy od miast i nie stwarzający uciążliwości dla mieszkańców. Liczba takich lokalizacji jest ograniczona, również ze względu na obowiązującą od 1 maja 2016 roku ustawę dotyczącą obrotu ziemią rolną. Stwarza to istotne bariery wejścia dla nowych podmiotów. W przypadku Grupy Oddziału Marvipol ryzyko to jest ograniczone poprzez współpracę z Panattoni, który działa na rynku od lat i ma zgromadzony swój bank ziemi pod budowę centrów magazynowych oraz sieć dostawców i pośredników takiej klasy nieruchomości. Ponadto, Oddział Marvipol samodzielnie pozyskuje nieruchomości, posiada struktury akwizycji nieruchomości oraz własne zasoby związane z przeprowadzaniem badań due diligence nieruchomości gruntowych.

2.1.2.6. Ryzyko związane z nasyceniem rynku

Jak w każdej działalności gospodarczej, istnieje ryzyko związane z nasyceniem rynku, czyli w tym wypadku ryzyko spadku w przyszłości popytu na powierzchnie magazynowe. Publikowane wyniki badań tego segmentu wskazują jednak, że polski rynek jest odległy od tego punktu, z uwagi na wieloletnie zaległości w budowie nowoczesnych centrów magazynowych, skutkujące nieustająco dużym popytem na powierzchnie magazynowe dostosowane do wymagań odbiorców. Jednocześnie wysokie koszty oraz bariery wejścia w każdy pojedynczy projekt inwestycyjny stanowią istotną przeszkodę dla nowych graczy tego rynku.

2.1.2.7. Ryzyko związane z konkurencją krajową i zagraniczną

Panattoni Europe, jako główny na Dzień Prospektu partner biznesowy spółek z Grupy Oddziału Marvipol w obszarze deweloperki magazynowej, posiada niekwestionowaną pozycję lidera w Polsce w tym segmencie działalności. Nie można

jednak wykluczyć, iż pojawi się lub rozwinie się w Polsce zagraniczna lub miejscowa konkurencja. Jest to scenariusz o tyle mniej prawdopodobny, iż istnieją liczne bariery wejścia na rynek. W szczególności dotyczy to podmiotów, które nie budują centrów magazynowych na własne potrzeby, lecz chciałoby powieścić inwestycyjny model budowy centrów magazynowych. Jedną z wielu przeszkód, które stoją przed nowymi podmiotami, zainteresowanymi wejściem w tę branżę, jest brak wiarygodności wykonania przedsięwzięcia w określonym terminie. Ponadto, wybudowanie magazynu określonej wielkości w zdecydowanej większości przypadków wiąże się z nabywaniem kilku działek w celu uzyskania odpowiedniej powierzchni pod zabudowę. Brak posiadania zasobów gruntów pod inwestycje, a równocześnie fakt, iż od 1 maja 2016 r. obowiązuje ustawa dotycząca obrotu ziemią rolną, znacznie ogranicza znaczący wzrost potencjalnej konkurencji zarówno krajowej, jak i zagranicznej. Jednocześnie wysokie koszty wejścia, a więc nabycia gruntu i realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego stanowią istotną barierę dla nowych graczy tego rynku.

2.1.2.8. Ryzyko związane ze zmniejszeniem konkurencyjności lokalizacji centrów magazynowych w Polsce

Polska jest obecnie traktowana jako obszar o wysokiej atrakcyjności rynku magazynowego. Na takie postrzeganie składa się m.in. wartość oraz wolumen wewnętrznego rynku na potrzeby istniejących w naszym kraju procesów handlowych, położenie w centralnej części Europy, zbudowana i sukcesywnie rozbudowywana sieć połączeń komunikacyjnych, czy względnie tania, a wykwalifikowana i kompetentna siła robocza. Nie można jednak wykluczyć, że to postrzeganie Polski się zmieni. Może tak się stać m.in. na skutek zawirowań polityczno-społecznych, czy zastosowanych rozwiązań podatkowych lub prawnych – np. prowadzących do ograniczenia dysponowania terenami pod budowę nowych centrów magazynowych czy wprowadzających inne utrudnienia działalności.

2.1.2.9. Ryzyko związane z zakończeniem współpracy z Panattoni Europe

Działalność spółek z Grupy Oddziału Marvipol w zakresie budowy centrów magazynowych jest prowadzona we współpracy z Panattoni Europe i bazuje na pozycji i doświadczeniu tego podmiotu, a także efektach synergii. W przypadku zakończenia współpracy z Panattoni Europe, Grupa Oddziału Marvipol jest w stanie wdrożyć inne opcje w celu kontynuowania tej linii biznesowej. Z racji dotychczasowej, udanej współpracy, nie było jednak do Daty Prospektu takiej potrzeby, a ryzyko zakończenia współpracy z Panattoni Europe nie jest duże. Ponadto ryzyko to jest zabezpieczone przez posiadanie przez Grupę Oddziału Marvipol dedykowanego zespołu, którego zdobywane doświadczenie, w przypadku zakończenia współpracy z Panattoni, powinno pozwolić na realizację projektów magazynowych samodzielnie lub we współpracy z innym podmiotem posiadającym kompetencje zbliżone do działalności Panattoni Europe. Na dzień zatwierdzenia Prospektu brak jest jednak przesłanek wskazujących na potencjalne zmaterializowanie się tego ryzyka i konieczności wdrożenia alternatywnych, wyżej opisanych, rozwiązań.

2.1.2.10. Ryzyko związane z roszczeniem z tytułu sprzedaży lub wynajmu powierzchni magazynowych

Prowadzenie każdej działalności gospodarczej wiąże się z ryzykiem roszczeń ze strony kontrahentów. W przypadku wynajmu powierzchni magazynowych mogą to być np. roszczenia o poniesione szkody na skutek zdarzeń losowych (pożar, zalanie), czy celowych (np. zablokowania dojazdu do centrum magazynowego na skutek remontu). Przy sprzedaży obiektu mogą to być roszczenia wynikające z okoliczności prawnych czy faktycznych – np. zastrzeżenia do jakości lub funkcjonowania obiektu, wydanych pozwoleń itp. Nie sposób przewidzieć wszystkich potencjalnych roszczeń tego rodzaju, jednak od części z nich administrator i właściciel obiektu jest ubezpieczony, a wszystkie umowy są konstruowane w sposób zapewniający maksymalne zabezpieczenie przed podobnymi roszczeniami. Spółka celowa powołana do realizacji przedsięwzięcia asekuruje się częściowo przed takimi roszczeniami poprzez zawarcie umowy ubezpieczeniowej. Taki mechanizm zabezpieczający planowany jest również dla kolejnych przedsięwzięć magazynowych.

2.1.2.11. Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłatę z tytułu ubezpieczenia

Administrator obiektu magazynowego oraz jego właściciel starają się zabezpieczać określone ryzyka związane ze szkodami poniesionymi przez najemców, jakie mogłyby dotyczyć właściciela centrum magazynowego (tj. spółki celowej z Grupy Oddziału Marvipol) poprzez zawieranie umów ubezpieczeniowych. Jednak nie jest możliwe zabezpieczenie się przed wszystkimi ryzykami. Na ogół również każda umowa ubezpieczeniowa posiada górny pułap wypłat, który jest szacowany przez objętego ubezpieczeniem jako poziom pokrywający szkody przy szacowanych parametrach zagrożeń. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż wypłata z tytułu ubezpieczenia nie pokryje poniesionych szkód, co może oznaczać konkretną stratę finansową. Nie można też wykluczyć zajścia szkody nie objętej ubezpieczeniem. Oddział Marvipol prowadzi politykę szacowania ryzyka i ubezpieczeń, aby przypadki szkód nie objętych ubezpieczeniem nie zdarzały się, lub zdarzały tylko w ekstremalnie niesprzyjających okolicznościach.

2.1.2.12. Nieterminowość generalnego wykonawcy

Oddział Marvipol szacując rentowność przedsięwzięcia bierze pod uwagę różne parametry, w tym związane z inwestycją koszty, przychody, czy termin, w którym dana budowa ma być zakończona. Istnieje ryzyko, iż generalny wykonawca, z różnych względów, nie będzie w stanie dotrzymać zobligowanych wcześniej terminów, co bezpośrednio ma przełożenie na zwrot z inwestycji. Oddział Marvipol zabezpiecza się przed tym wybierając duże, wyspecjalizowane i sprawdzone firmy budowlane, stosując technologie prefabrykacji hal magazynowych oraz za pośrednictwem wydzielonego zespołu, który w razie potrzeby jest w stanie sprawnie wymienić obecnego wykonawcę robót na nowego, który zrealizuje przedsięwzięcie na czas. Ponadto, w celu asekuracji tego istotnego ryzyka, umowy z generalnymi wykonawcami przewidują wysokie kary na wypadek powstania opóźnień. Taki mechanizm zabezpieczający planowany jest przez Emitenta również dla kolejnych projektów magazynowych.

2.1.2.13. Ryzyko wzrostu stóp kapitalizacji i spadku cen uzyskiwanych przy sprzedaży inwestycji

Głównym zabezpieczeniem jest krótki okres czasu, jaki upływa od momentu zainwestowania środków do momentu rozpoczęcia rozmów o sprzedaży inwestycji (12-18 miesięcy), co zabezpiecza przed znaczącymi zmianami warunków rynkowych (z wyjątkiem nagłych, globalnych kryzysów).

3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym

3.1. Ryzyko związane z niedopuszczeniem Akcji lub Akcji Podziałowych do obrotu na rynku regulowanym

Zarząd Giełdy może odmówić dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego. Odmawiając dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego Zarząd Giełdy obowiązany jest uzasadnić swoją decyzję. W przypadku odmowy dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego Zarząd Giełdy niezwłocznie przekazuje spółce odpis uchwały z uzasadnieniem. W terminie 5 dni sesyjnych od daty doręczenia uchwały spółka może złożyć odwołanie do Rady Giełdy. Rada Giełdy zobowiązana jest rozpoznać odwołanie w terminie miesiąca od dnia jego złożenia.

Ponowny wniosek o dopuszczenie tych samych instrumentów finansowych do obrotu giełdowego może zostać złożony najwcześniej po upływie 6 miesięcy od daty doręczenia uchwały odmawiającej dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu giełdowego, a w przypadku złożenia odwołania – od daty doręczenia ponownej uchwały odmownej.

Ponadto, zgodnie z § 11 Regulaminu GPW, Zarząd Giełdy może uchylić uchwałę o dopuszczeniu instrumentów finansowych do obrotu giełdowego, jeżeli w terminie 6 miesięcy od dnia jej wydania nie zostanie złożony wniosek o wprowadzenie do obrotu giełdowego tych instrumentów finansowych.

Spółka nie może precyzyjnie określić i zagwarantować dotrzymania terminów wprowadzenia Akcji oraz Akcji Podziałowych do obrotu na GPW. Spółka zamierza ubiegać się o pozyskanie opisywanych decyzji najszybciej, jak to będzie możliwe. W tym celu zamierza składać do powyższych instytucji stosowne wnioski niezwłocznie po zaistnieniu okoliczności umożliwiających ich złożenie.

Jednocześnie należy wskazać, iż w związku z planowanym procesem Podziału spółki Marvipol S.A. (Spółka Dzielona), szczegółowo opisanym w Części III punkt 5.1. Prospektu, w ramach którego to procesu Podziału Akcje zostaną wprowadzone do obrotu w ASO przed Dniem Podziału (rejestracją w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w ramach emisji Akcji Podziałowych dokonanej w ramach procesu Podziału Spółki Dzielonej), Emitent zobowiązany będzie do spełnienia wymogów, szczegółowo opisanych w § 3 Regulaminu ASO. Zgodnie z tym przepisem, wprowadzone do obrotu w ASO, mogą być instrumenty finansowe, o ile m. in.: w przypadku gdy emitent ubiega się po raz pierwszy o wprowadzenie akcji lub praw do akcji do obrotu w ASO: (a) co najmniej 15% akcji objętych wnioskiem o wprowadzenie znajduje się w posiadaniu co najmniej 10 akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu i nie jest podmiotem powiązanym z emitentem; wymóg ten stosuje się odpowiednio do praw do tych akcji, (b) kapitał własny emitenta wynosi co najmniej 500.000 zł - GPW może odstąpić od stosowania powyższego wymogu, o ile poziom środków finansowych pozyskanych przez emitenta w wyniku oferty akcji, które nie zostały jeszcze zarejestrowane, pozwala na uprawdopodobnienie spełnienia wymogu po dokonaniu rejestracji tych akcji przez właściwy sąd. Na Datę Prospektu Emitent oraz Akcje spełniają ww. wymogi. Emitent zakłada, że również po podjęciu uchwał podziałowych przez Emitenta oraz Spółkę Dzieloną, wymogi określone w Regulaminie ASO będą przez Emitenta spełnione. W przypadku ich niespełnienia, Emitent dostrzega ryzyko związane z tym, że nie będzie można przeprowadzić procesu Podziału w sposób opisany w Części III punkt 5.1. Prospektu, co tym samym uniemożliwi wprowadzenia Akcji oraz Akcji Podziałowych do obrotu na rynku regulowanym.

3.2. Ryzyko wstrzymania dopuszczenia do obrotu lub rozpoczęcia notowań

Zgodnie z art. 20 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub jest zagrożony interes inwestorów, spółka prowadząca rynek regulowany, na żądanie KNF, wstrzymuje dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań wskazanymi przez KNF papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi, na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Emitent nie może zagwarantować, że dopuszczenie Akcji oraz Akcji Podziałowych do obrotu na GPW lub rozpoczęcie notowań Akcji oraz Akcji Podziałowych na GPW nie zostanie wstrzymane.

3.3. Ryzyko zawieszenia obrotu Akcjami lub Akcjami Podziałowymi lub wykluczenia Akcji lub Akcji Podziałowych z obrotu

Zgodnie z Regulaminem GPW, zarząd GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres do trzech miesięcy na wniosek Emitenta lub w sytuacji, gdy zarząd GPW uzna, że takiego zawieszenia wymaga interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu lub też w przypadku naruszenia przez emitenta przepisów obowiązujących na GPW, w szczególności postanowień Regulaminu GPW.

Ponadto, w przypadku gdy obrót określonymi papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, albo naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, spółka prowadząca rynek regulowany zawiesza obrót tymi papierami lub instrumentami, na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Zarząd GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego w przypadku: (i) gdy ich zbywalność stała się ograniczona, (ii) KNF zgłosiła takie żądanie zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, (iii) zniesienia ich dematerializacji lub (iv) wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

Zarząd GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu na GPW: (i) jeżeli przestały spełniać inne niż ograniczenie zbywalności warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku, (ii) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na GPW, (iii) na wniosek emitenta, (iv) wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania, (v) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu, (vi) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, (vii) jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym, (viii) wskutek podjęcia przez emitenta działalności zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa lub (ix) wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

Ponadto, KNF może na podstawie art. 96 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku gdy emitent lub sprzedający nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki lub nakazy z Ustawy o Ofercie Publicznej wymienione enumeratywnie w ust. 1 tego przepisu bądź postępuje wbrew wskazanym tam obowiązkom: (i) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, albo (ii) nałożyć, biorąc pod uwagę w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który kara jest nakładana, karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN, albo (iii) zastosować obie sankcje łącznie.

Emitent nie może zagwarantować, że żadne z powyższych okoliczności nie wystąpią w przyszłości.

3.4. Ryzyko wynikające z możliwości naruszenia art. 17 Ustawy o Ofercie Publicznej

Zgodnie z art. 17 Ustawy o Ofercie Publicznej, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta lub podmioty występujące w imieniu lub na zlecenie emitenta albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może: (i) nakazać wstrzymanie ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, (ii) zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, (iii) opublikować, na koszt emitenta, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym. W związku z danym ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, KNF może wielokrotnie zastosować środek opisany w (ii) i (iii) powyżej.

KNF może zastosować przedstawione powyżej środki także w przypadku, gdy z treści dokumentów lub informacji składanych do KNF lub przekazywanych do wiadomości publicznej, wynika, że: (i) dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałoby interesy inwestorów, (ii) istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego emitenta, (iii) działalność emitenta była lub jest prowadzona z rażącym

naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości emitenta, lub (iv) status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Emitent nie jest w stanie przewidzieć, czy w przyszłości nie wystąpi którakolwiek z przesłanek stanowiąca dla KNF podstawę do zakazania lub wstrzymania ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych, o których dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym ubiega się Emitent na podstawie Prospektu oraz będzie się ubiegał o dopuszczenie Akcji Podziałowych na podstawie Memorandum.

3.5. Ryzyko ograniczonej płynności i znacznych wahań ceny Akcji oraz Akcji Podziałowych

Część spółek notowanych na GPW charakteryzuje się niską liczbą akcji pozostających w wolnym obrocie. Płynność obrotu Akcjami oraz Akcjami Podziałowymi również może być ograniczona, co może spowodować, że inwestorzy nie będą mogli sprzedać swoich akcji i w konsekwencji utracą część lub całość dochodów z inwestycji w te papiery wartościowe. Ponadto, cena Akcji oraz Akcji Podziałowych Emitenta jak i wolumen obrotów, zależnie od zleceń kupna i sprzedaży, może podlegać znacznym wahaniam. Przyczyną takiej sytuacji może być wiele innych czynników, w tym wahania kursowe, okresowe zmiany wyników finansowych i operacyjnych Emitenta, wolumen i płynność obrotu, raporty analityków na temat Emitenta i jego wyników, zmiany w wynikach lub pozycji rynkowej pozostałych spółek z sektora, w którym działa Emitent, informacje bieżące podawane przez Emitenta lub innych emitentów do publicznej wiadomości, inne informacje rozpowszechnione wśród inwestorów oraz ich zachowania mające cechy spekulacji, a także sytuacja na giełdach światowych.

W związku z powyższym, inwestorzy powinni wziąć pod uwagę okresową niemożność lub ograniczoną możliwość zbywania Akcji oraz Akcji Podziałowych bądź ograniczenie w zbywaniu tych akcji po satysfakcjonującej cenie.

3.6. Ryzyko związane z wahaniami kursów walut ponoszone przez zagranicznych akcjonariuszy Emitenta

Walutą notowań Akcji oraz Akcji Podziałowych Emitenta jest polski złoty. Ponadto, wszelkie płatności związane z Akcjami oraz Akcjami Podziałowymi Emitenta, w tym kwoty wypłacane z tytułu dywidendy oraz cena sprzedaży tych Akcji oraz Akcji Podziałowych na rynku regulowanym będą dokonywane w polskich złotych. W związku z powyższym, deprecjacja złotego wobec walut obcych może w negatywny sposób wpłynąć na równowartość w walutach obcych kwot wypłaty w związku z Akcjami oraz Akcjami Podziałowymi Emitenta.

3.7. Ryzyko zaskarżenia uchwały o podziale Spółki Dzielonej i podwyższeniu kapitału Emitenta lub opóźnienia lub odmowy jego rejestracji

Uchwały o Podziale podjęte zarówno przez walne zgromadzenie Spółki Dzielonej, jak i przez walne zgromadzenie Emitenta mogą zostać zaskarżone przez uprawnione podmioty w drodze powództwa o uchylenie lub o stwierdzenie nieważności. W przypadku prawomocnego uwzględnienia wniesionego powództwa Podział może nie dojść do skutku lub zostać uchylony. Mimo, iż zaskarżenie uchwał nie wstrzymuje postępowania rejestrowego w sprawie podziału przez wydzielanie i podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, jednakże, zgodnie, z art. 423 § 1 KSH, sąd rejestrowy jest uprawniony do zawieszenia postępowania rejestrowego. Ponadto, nie można wykluczyć, że zawieszenie postępowania rejestrowego mogłoby nastąpić na podstawie postanowienia sądu procesowego jako zabezpieczenie powództwa o uchylenie bądź stwierdzenie nieważności uchwały o Podziale. Powyższe mogłoby skutkować opóźnieniem rejestracji Podziału i podwyższenia kapitału zakładowego oraz emisji Akcji Podziałowych.

Prawo do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia, zgodnie z art. 424 § 1 KSH wygasa z upływem miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż z upływem sześciu miesięcy od dnia powzięcia uchwały. W stosunku do spółki publicznej ww. prawo przysługuje w terminie miesiąca od dnia ogłoszenia uchwały, nie później jednak niż w terminie trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały. Natomiast prawo do wniesienia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia, zgodnie z art. 425 KSH wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia, w którym uprawniony powziął wiadomość o uchwale, nie później jednak niż z upływem dwóch lat od dnia powzięcia uchwały. Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółki publicznej powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały. Po Dniu Podziału, tj. po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału Emitenta w związku z emisją Akcji Podziałowych, uprawnione osoby mają prawo wnieść powództwo o uchylenie albo o stwierdzenie nieważności uchwał o podziale, zgodnie z art. 544 KSH, jedynie przeciwko Emitentowi, które może być wytoczone nie później niż w terminie miesiąca od dnia powzięcia przez odpowiednią Spółkę Dzieloną i Przejmującą uchwały o Podziale. Ponadto, uchwały o Podziale nie podlegają zaskarżeniu na podstawie wyłącznie stosunku wymiany akcji Spółki Dzielonej na Akcje Podziałowe.

Jednocześnie należy wskazać, iż Podział nastąpi poprzez wydzielenie Oddziału Marvipol do Emitenta w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. z równoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Emitenta poprzez nową emisję akcji serii C, które zostaną przyznane dotychczasowym akcjonariuszom Emitenta. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w związku z podziałem nie nastąpi, jeżeli zarząd Spółki Przejmującej nie złoży do sądu rejestrowego wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. Zamiarem Emitenta jest jednak złożenie do właściwego sądu rejestrowego wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z Podziałem, niezwłocznie po podjęciu przez Walne Zgromadzenie Emitenta stosownej uchwały. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej nie nastąpi również, jeżeli właściwy sąd prawomocnie odmówi rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w związku z podziałem. Niedojście do skutku lub istotne opóźnienia związane z realizacją podziału mogą narazić Grupę Kapitałową Marvipol S.A. oraz Emitenta na poniesienie istotnych kosztów bez uzyskania zamierzonego efektu, jak również na utracone korzyści i tym samym mieć negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

3.8. Ryzyko różnic pomiędzy wyceną akcji Spółki Dzielonej oraz Emitenta w oparciu o stosunek wyceny określony w planie podziału a wyceną rynkową po wprowadzeniu Akcji oraz Akcji Podziałowych Emitenta do obrotu

W procesie podziału przez wydzielenie Spółki Dzielonej w Planie Podziału został określony stosunek wymiany akcji Spółki Dzielonej na Akcje Podziałowe Emitenta. Zgodnie z tym, określenie go na poziomie 1:1 akcji Spółki Dzielonej wobec Akcji Podziałowych Emitenta oznacza, że w zamian za uszczuplenie majątku Spółki Dzielonej poprzez przeniesienie na Emitenta majątku Oddziału Marvipol każdy, kto będzie akcjonariuszem Spółki Dzielonej w dniu referencyjnym, otrzyma 1 Akcję Podziałową Emitenta na każdą posiadaną akcję Spółki Dzielonej. Iloczyn akcji Emitenta oferowanych akcjonariuszom Spółki Dzielonej na podstawie Memorandum Informacyjnego powinien w założeniu Planu Podziału odpowiadać wartości majątku wydzielanej na rzecz Emitenta. Emitent nie może zagwarantować jednak, że zakładana wartość Akcji oraz Akcji Podziałowych Emitenta w stosunku do wyceny Spółki Dzielonej na GPW utrzyma się na poziomie zakładanym w Planie Podziału po wprowadzeniu Akcji oraz Akcji Podziałowych Emitenta do obrotu giełdowego.

3.9. Ryzyko naruszenia obowiązków informacyjnych wynikających z Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawy o Obrocie oraz Rozporządzenia MAR przez Spółkę i nałożenia na Spółkę przez KNF sankcji administracyjnych

Zgodnie z art. 4 pkt 20 Ustawy o Ofercie Publicznej, Emitent, po zdematerializowaniu akcji w KDPW, będzie posiadał status spółki publicznej, w związku z czym KNF w przypadku nieprzestrzegania przez Spółkę przepisów prawa będzie mogła nałożyć na niego kary administracyjne wynikające z przepisów prawa, w szczególności z przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Ustawy o Obrocie. Z dniem 3 lipca 2016 r. weszło w życie Rozporządzenie MAR. Rozporządzenie to, zgodnie z art. 288 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz. U. UE z 2012 r. C 326, str. 1 z późn. zm.) ma zasięg ogólny, wiążący w całości i jest bezpośrednio stosowane w Państwach Członkowskich Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem MAR, bez uszczerbku dla jakichkolwiek sankcji karnych oraz bez uszczerbku dla uprawnień nadzorczych właściwych organów, państwa członkowskie zgodnie z prawem krajowym przyznają właściwym organom uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych w związku co najmniej z naruszeniami wynikającymi z Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR, w przypadku wystąpienia naruszeń określonych w Rozporządzeniu MAR, związanych m.in. z wykorzystywaniem informacji poufnych, manipulacjami i nadużyciami na rynku, podawaniem informacji poufnych do publicznej wiadomości, transakcjami osób pełniących obowiązki zarządcze, listami osób mających dostęp do informacji poufnych, w przypadku osób prawnych, państwa członkowskie zapewniają, zgodnie z prawem krajowym, by właściwe organy miały uprawnienia m.in. do nakładania co najmniej następujących, administracyjnych sankcji pieniężnych: (1) w przypadku naruszeń art. 14 i 15 Rozporządzenia MAR – 15.000.000 EUR lub 15% całkowitych rocznych obrotów osoby prawnej na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r., (2) w przypadku naruszeń art. 16 i 17 Rozporządzenia MAR – 2.500.000 EUR lub 2% całkowitych rocznych obrotów na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r., oraz (3) w przypadku naruszeń art. 18, 19 i 20 Rozporządzenia MAR – 1.000.000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.

Zgodnie z art. 96 Ustawy o Ofercie Publicznej, jeżeli emitent lub sprzedający papiery wartościowe nie spełnia określonych wymogów prawnych, w tym obowiązków informacyjnych, KNF może: (i) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, jego papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo (ii) nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo (iii) zastosować obie sankcje łącznie. Ponadto, jeżeli emitent nie wykonuje albo nienależyte wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 56–56c Ustawy o Ofercie Publicznej w zakresie informacji okresowych, art. 59 Ustawy o Ofercie Publicznej w zakresie informacji okresowych, art. 63 i art. 70 pkt 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może: (a) wydać

decyzję o wykluczeniu, na czas określony albo bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo (b) nałożyć karę pieniężną do wysokości 5 mln PLN albo kwoty stanowiącej równowartość 5% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 5 mln PLN, albo (c) zastosować obie sankcje łącznie. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia obowiązków, o których mowa w zdaniu poprzednim, zamiast kary, o której mowa w punktach (a), (b) i (c) powyżej, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości dwukrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty. Ponadto, w przypadku rażącego naruszenia obowiązków, o których mowa powyżej, KNF może nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu lub rady nadzorczej spółki publicznej, zewnętrznie zarządzającego ASI lub zarządzającego z UE w rozumieniu Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego organem funduszu inwestycyjnego zamkniętego, karę pieniężną do wysokości odpowiednio 1 mln PLN (członek zarządu) oraz 100.000 PLN (członek rady nadzorczej).

Zgodnie z art. 175 Ustawy o Obrocie, na każdego kto nie wykonał lub nienależycie wykonał obowiązek, o którym mowa w art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną: (1) w przypadku osób fizycznych - do wysokości 2 072 800 zł, (2) w przypadku innych podmiotów - do wysokości 4 145 600 zł. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa w zdaniu poprzednim, zamiast kary, o której mowa w tym zdaniu, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty. Ponadto, zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł. W przypadku naruszenia obowiązków, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, Komisja może nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu emitenta, zewnętrznie zarządzającego ASI lub zarządzającego z UE w rozumieniu Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego organem funduszu inwestycyjnego zamkniętego, karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł. W przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast określonej powyżej kary, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty. Zgodnie z art. 176a Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, w przypadku gdy Emitent lub wprowadzający nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki wynikające z art. 5 Ustawy o Obrocie, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł. Ponadto Rozporządzenie MAR wprowadza wiele zmian do regulacji dotyczących obowiązków informacyjnych właściwych dla spółek publicznych, m. in. w zakresie: (i) publikacji informacji poufnych, (ii) raportowania o transakcjach osób pełniących funkcje zarządcze, (iii) działań mających na celu zapobieganie nadużyciom i manipulacjom na rynku, (iv) raportowania transakcji podejrzanych, oraz (v) konfliktu interesów.

Spółka nie może zagwarantować, że w przyszłości KNF nie nałoży wskazanych powyżej sankcji na Spółkę. Nałożenie sankcji na Spółkę, a nawet samo wszczęcie przez KNF postępowania w przedmiocie nałożenia sankcji na Spółkę może negatywnie wpłynąć na jej reputację i jej postrzeganie przez aktualnych i potencjalnych klientów oraz inwestorów, a także wpłynąć na płynność i cenę rynkową akcji.

3.10. Ryzyko zabezpieczenia wierzycieli w procesie podziału Marvipol S.A.

Zgodnie z art. 546 § 2 k.s.h. wierzyciele spółki dzielonej oraz spółki przejmującej, którzy zgłosiliby swoje roszczenia w okresie między dniem ogłoszenia planu podziału a dniem ogłoszenia podziału i uprawdopodobnili, że ich zaspokojenie jest zagrożone przez podział w drodze postępowania sądowego, mogą żądać, aby sąd właściwy według siedziby odpowiednio spółki dzielonej albo spółki przejmującej udzielił im stosownego zabezpieczenia ich roszczeń, jeżeli zabezpieczenie takie nie zostało ustanowione przez spółkę uczestniczącą w podziale. W przypadku realizacji procesu podziału Marvipol S.A. istnieje ryzyko, iż wierzyciele mogliby uzyskiwać zabezpieczenia na majątku Marvipol S.A. lub na majątku Emitenta. Na Datę Prospektu żaden z wierzycieli Spółki Dzielonej ani Emitenta nie wystąpił z żądaniem o udzielenie zabezpieczenia roszczeń, o którym mowa powyżej.

3.11. Ryzyko nieponoszenia przez Spółkę Dzieloną odpowiedzialności solidarnej za zobowiązania przypisane w planie podziału Spółce Przejmującej

Stosownie do art. 546 § 1 KSH, za zobowiązania przypisane w planie podziału spółce przejmującej lub spółce nowo zawiązanej pozostałe spółki, na które został przeniesiony majątek spółki dzielonej, odpowiadają solidarnie przez trzy lata od dnia ogłoszenia o podziale. Odpowiedzialność ta jest ograniczona do wartości aktywów netto przyznanych każdej spółce w planie podziału. Podział Marvipol S.A. ma być tzw. podziałem przez wydzielenie, a więc dokonać się w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH tj. przez przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej na Emitenta. Należy mieć przy tym na uwadze, że majątek Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol zostanie przeniesiony wyłącznie na Spółkę i w ramach Podziału nie będzie żadnej innej spółki, która otrzymałaby w ramach procesu jakiegokolwiek majątek Marvipol S.A.

W doktrynie i orzecznictwie istnieją rozbieżności odnośnie możliwości odpowiedniego zastosowania przepisu art. 546 § 1 KSH do podziału przez wydzielenie, z uwagi na fakt, iż przepis dotyczący odpowiedzialności w jego literalnym brzmieniu nie pozwala na solidarne obciążenie spółki dzielonej za zobowiązania spółki wydzielone do spółki przejmującej, gdyż wyraźnie stanowi on o odpowiedzialności solidarnej pozostałych spółek, na które został przeniesiony majątek spółki dzielonej. Spółka Dzielona nie otrzyma zaś w ramach Podziału żadnego dodatkowego majątku, a jedynie będzie posiadać aktywa i pasywa nieprzeniesione na Emitenta. Potencjalne ryzyko poniesienia odpowiedzialności wynika zaś z treści art. 529 § 2 KSH, w świetle którego do podziału przez wydzielenie stosuje się odpowiednio przepisy o podziale spółek dotyczące odpowiednio spółki przejmującej lub spółki nowo zawiązanej.

Mimo wątpliwości co do możliwości zastosowania wskazanego przepisu w przypadku Podziału, Spółka opowiada się za poglądem Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 21 kwietnia 2010 roku (V CSK 318/09), zgodnie z którym przepisy dotyczące odpowiedzialności solidarnej należy stosować odpowiednio do spółki dzielonej w przypadku podziału przez wydzielenie. Nadmienić jednak należy, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 kwietnia 2016 roku (V CSK 524/15) oraz w wyroku z dnia 24 października 2012 (III CSK 18/12) opowiedział się za odmiennym stanowiskiem i przyjął, że przepis art. 546 § 1 KSH nie stanowi podstawy odpowiedzialności spółki dzielonej za jej zobowiązania, jeżeli w planie podziału zostały one przypisane spółce przejmującej. Biorąc pod uwagę powyższe, istnieje ryzyko nieponoszenia przez Spółkę Dzieloną odpowiedzialności solidarnej za zobowiązania przypisane w planie podziału Spółce Przejmującej.

3.12. Ryzyko niedojścia Podziału do skutku

Istnieje szereg warunków, od których uzależnione jest należyte i skuteczne dokonanie Podziału. Do jego przeprowadzenia niezbędna jest realizacja czynności wskazanych w planowanym harmonogramie działań w ramach Podziału, zamieszczonym w części III Prospektu – Dokument Rejestracyjny, pkt. 5.1.6. Brak realizacji czynności wskazanych w części III Prospektu – Dokument Rejestracyjny, pkt. 5.1.6. (tj. w szczególności: brak zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego Memorandum Informacyjnego, brak podjęcia przez walne zgromadzenia akcjonariuszy Emitenta oraz Spółki Dzielonej uchwał podziałowych, odmowa dematerializacji Akcji Istniejących przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., odmowa wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., brak złożenia przez Emitenta stosownego wniosku o wpis do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Podziału w terminie 12 miesięcy od dnia podjęcia przez walne zgromadzenia akcjonariuszy Emitenta oraz Spółki Dzielonej uchwał podziałowych, odmowa wpisu Podziału przez właściwy sąd rejestrowy do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego), może doprowadzić do niedojścia Podziału do skutku.

Zamiarem Emitenta oraz Spółki Dzielonej jest jednak przeprowadzenie wszelkich niezbędnych działań zgodnie z planowanym harmonogramem, najszybciej, jak to będzie możliwe. W tym celu Spółka Dzielona oraz Spółka Przejmująca zamierzają składać do odpowiednich instytucji właściwe wnioski oraz podejmować stosowne kroki prawne niezwłocznie po zaistnieniu okoliczności umożliwiających dane działanie.

CZĘŚĆ III - DOKUMENT REJESTRACYJNY

1. Osoby odpowiedzialne

1.1. Emitent

Informacje o Emitencie

Nazwa (firma):	Marvipol Development S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	02-285 Warszawa, ul. Szyszkowa nr 35/37
Numer telefonu:	+48 22 27 55 249
Numer faksu:	+48 22 53 65 001
Adres internetowy:	www . marvipoldevelopment.pl
e-mail	marvipol.development @ marvipol.pl

W imieniu Emitenta działają następujące osoby fizyczne:

- Mariusz Książek – Prezes Zarządu
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu

OŚWIADCZENIE STOSOWNIE DO ROZPORZĄDZENIA KOMISJI (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r.

Działając w imieniu Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, będąc odpowiedzialnymi za informacje zawarte w Prospekcie, zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, niniejszym oświadczamy, że informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Członek Zarządu

1.2. Spółka Dzielona

Informacje o Spółce Dzielonej

Nazwa (firma):	Marvipol S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	00-838 Warszawa, ul. Prosta 32
Numer telefonu:	+48 22 53 65 000
Numer faksu:	+48 22 53 65 001
Adres internetowy:	www . marvipol.pl
e-mail	Marvipol @ marvipol.pl

W imieniu Spółki Dzielonej działają następujące osoby fizyczne:

- Mariusz Książek – Prezes Zarządu
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu

**OŚWIADCZENIE
STOSOWNIE DO ROZPORZĄDZENIA KOMISJI (WE)
nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r.**

Działając w imieniu Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, będąc odpowiedzialnymi za informacje o Marvipol S.A., Oddziale Marvipol oraz Grupie Oddziału Marvipol zawarte w Prospekcie, zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, niniejszym oświadczamy, że informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Członek Zarządu

1.3. Firma inwestycyjna

Informacje o firmie inwestycyjnej

Nazwa (firma):	Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.
Nazwa skrócona:	DM BOŚ SA
Siedziba:	Warszawa
Adres:	00-517 Warszawa, ul. Marszałkowska 78/80
Numer telefonu:	+48 (22) 504 30 00
Numer faksu:	+48 (22) 504 31 00
Adres internetowy:	www . bossa.pl

Osoby działające w imieniu Oferującego

W imieniu Oferującego działają następujące osoby:

- Radosław Olszewski – Prezes Zarządu
- Agnieszka Wyszomirska – Prokurent

OŚWIADCZENIE
STOSOWNIE DO ROZPORZĄDZENIA KOMISJI (WE)
nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r.

Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna, z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadcza, że zgodnie z najlepszą wiedzą Firmy Inwestycyjnej i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu spółki Marvipol Development S.A. za które Firma Inwestycyjna ponosi odpowiedzialność tj. w następujących częściach Dokumentu Ofertowego: w pkt. 2 (Czynniki ryzyka związane z Akcjami) oraz w pkt 6 (Dopuszczenie akcji do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu) są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że informacje zawarte w tych częściach nie pomijają niczego, co mogłyby wpływać na jego znaczenie.

Radosław Olszewski
Prezes Zarządu

Agnieszka Wyszomirska
Prokurent

1.4. Doradca prawny

Informacje o Doradcy prawnym

Nazwa (firma):	BDO Legal Łańcuch i Wspólnicy Sp. k.
Siedziba:	Kraków
Adres:	30 – 102 Kraków, ul. Morawskiego 5
Numer telefonu:	+48 (12) 423 23 23
Numer faksu:	+48 (12) 429 41 17
Adres internetowy:	www . bdolegal.pl
e-mail	office @ bdolegal.pl

Osoby działające w imieniu Doradcy prawnego

W imieniu Doradcy prawnego działają następujące osoby:

- radca prawny Dorota Szlachetko - Reiter – komplementariusz;
- radca prawny Paweł Duda – komandytariusz, prokurent;

**OŚWIADCZENIE
STOSOWNIE DO ROZPORZĄDZENIA KOMISJI (WE)
nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r.**

BDO Legal Łańcuch i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie, niniejszym oświadcza, że zgodnie z najlepszą wiedzą Doradcy prawnego i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu spółki Marvipol Development S.A. za które Doradca prawny ponosi odpowiedzialność tj. w następujących częściach Dokumentu Rejestracyjnego: pkt 16, pkt 18, pkt 21 oraz w następujących częściach Dokumentu Ofertowego: pkt 4, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że informacje zawarte w tych częściach nie pomijają niczego, co mogłyby wpływać na jego znaczenie.

Dorota Szlachetko - Reiter

komplementariusz

Paweł Duda

komandytariusz, prokurent

1.5. Doradca Finansowy

Informacje o Doradcy Finansowym

Nazwa (firma):	CARDA Consultancy S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	00-116 Warszawa, ul. Świętokrzyska 30/63
Numer telefonu:	+48 535 53 22 00
Adres internetowy:	www . cardal.pl
e-mail	Biuro @ carda.pl

Osoby działające w imieniu Doradcy Finansowego

W imieniu Doradcy finansowego działa następująca osoba:

- Ada Kluzek – Prezes Zarządu

OŚWIADCZENIE
STOSOWNIE DO ROZPORZĄDZENIA KOMISJI (WE)
nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r.

CARDA Consultancy S.A. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadcza, że zgodnie z najlepszą wiedzą Doradcy Finansowego i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Prospektu spółki Marvipol Development S.A. w sporządzaniu których Doradca Finansowy brał udział, tj. w Części II Czynniki Ryzyka: pkt 1 oraz pkt 2, w częściach Dokumentu Rejestracyjnego: pkt 5.2, pkt 6.1 - 6.3, pkt 6.5, oraz pkt 23, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że informacje zawarte w tych częściach Prospektu nie pomijają niczego, co mogłyby wpływać na jego znaczenie.

Ada Kluzek
Prezes Zarządu

2. Biegli Rewidenci

2.1. Nazwy oraz adresy biegłych rewidentów

Podmiot uprawniony do badania historycznych informacji finansowych Emitenta

Badanie jednostkowych historycznych informacji finansowych Emitenta obejmujących rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 r., dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 r. oraz za okres od dnia 25 listopada 2014 r. (data powstania Emitenta) do dnia 31 grudnia 2014 r. sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przeprowadziła spółka CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie 00-336 przy ul. Kopernika 34, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 3767 i wydała opinię bez zastrzeżeń z ich badania.

W imieniu CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. badanie ww. jednostkowych historycznych informacji finansowych Emitenta zostało przeprowadzone przez biegłego rewidenta Krzysztofa Wasilewskiego, Kluczowego Biegłego Rewidenta wpisanego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę biegłych rewidentów pod numerem ewidencyjnym 10077.

Podmiot uprawniony do badania historycznych informacji finansowych Grupy Oddziału Marvipol

Badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy Oddziału Marvipol obejmujących rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 r. oraz dane porównawcze za okres od dnia 1 października 2015 r. (data utworzenia Oddziału Marvipol) do dnia 31 grudnia 2015 r. sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przeprowadziła spółka CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie 00-336 przy ul. Kopernika 34, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 3767 i wydała opinię bez zastrzeżeń z ich badania.

W imieniu CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. badanie ww. skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy Oddziału Marvipol zostało przeprowadzone przez biegłego rewidenta Krzysztofa Wasilewskiego, Kluczowego Biegłego Rewidenta wpisanego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę biegłych rewidentów pod numerem ewidencyjnym 10077.

Podmiot uprawniony do badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za lata 2014-2016, sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, przeprowadziła spółka CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie 00-336 przy ul. Kopernika 34, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 3767 i wydała opinie bez zastrzeżeń z ich badania.

W imieniu CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. badanie:

- skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok 2014 zostało przeprowadzone przez biegłego rewidenta Krzysztofa Wasilewskiego, Kluczowego Biegłego Rewidenta wpisanego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę biegłych rewidentów pod numerem ewidencyjnym 10077;
- skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok 2015 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok 2016 zostało przeprowadzone przez biegłego rewidenta Jędrzeja Szalachę, Kluczowego Biegłego Rewidenta wpisanego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę biegłych rewidentów pod numerem ewidencyjnym 11505.

2.2. Informacje na temat rezygnacji, zwolnienia lub zmiany biegłego rewidenta

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Emitenta nie miały miejsca rezygnacja, zwolnienie lub niewybranie biegłego rewidenta na następny rok do badania Sprawozdań Finansowych Emitenta.

W okresie objętym skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi Grupy Oddziału Marvipol nie miały miejsca rezygnacja, zwolnienie lub niewybranie biegłego rewidenta na następny rok do badania Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Grupy Oddziału Marvipol.

W okresie objętym skonsolidowanymi sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. nie miały miejsca rezygnacja, zwolnienie lub niewybranie biegłego rewidenta na następny rok do badania Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

3. Wybrane dane finansowe

Niniejszy pkt należy analizować łącznie, z uwzględnieniem:

- faktów i okoliczności zamieszczonych w pkt 9.1 części III Prospektu „Złożona historia finansowa”,
- informacji zamieszczonych w pkt 9 Części III Prospektu „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej”,
- informacji zamieszczonych w pkt 20. Części III Prospektu „Informacje finansowe”.

Zaprezentowane poniżej wybrane historyczne oraz śródroczne informacje finansowe zostały sporządzone na podstawie informacji finansowych, które obejmują:

- sprawozdanie finansowe Emitenta za lata obrotowe 2014 – 2016 (**„Roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta”**).
Roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta zostały zbadane przez biegłego rewidenta.
- skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol za lata obrotowe 2014 - 2016 (**„Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol”**).

Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol zostały zbadane przez biegłego rewidenta.

- skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 października do 31 grudnia 2015 roku oraz za rok 2016 (**„Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie”**).

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie zostało zbadane przez biegłego rewidenta.

- Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Marvipol Development S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 oraz 2016 roku (**„Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Emitenta”**).

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Emitenta było przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta.

- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 oraz 2016 roku (**„Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol”**).

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol było przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta.

- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 oraz 2016 roku (**„Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie”**).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie było przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta.

Prezentacja danych w układzie, który przedstawia odrębnie dane Emitenta, Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie, zdaniem Zarządu Emitenta jest wymagana w związku ze złożoną historią finansową Emitenta. Ponadto, taka prezentacja danych i informacji finansowych pozwala na lepsze zrozumienie historii Emitenta oraz wpływu na przyszłe dane jakie będzie prezentował Emitent w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych związanych z planowaną transakcją połączenia Emitenta z działalnością Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie.

Ponadto zamieszczone w niniejszym rozdziale informacje należy analizować łącznie z innymi danymi finansowymi przedstawionymi w pozostałych rozdziałach Prospektu, szczególnie z czynnikami ryzyka przedstawionymi w części II Prospektu „Czynniki ryzyka”.

3.1. Wybrane informacje finansowe ze sprawozdań finansowych Emitenta

Tabela: Wybrane pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej – Aktywa (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa trwałe	9	2	16	2	1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	2	16	2	1
Aktywa obrotowe	1 068	423	613	447	100
Należności z tytułu podatku dochodowego	33	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	0	0	47	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 007	423	613	400	100
Aktywa razem	1 077	425	629	449	101

Źródło: Emitent

Tabela: Wybrane pozycje ze sprawozdanie z sytuacji finansowej – Kapitały własne i zobowiązania (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Kapitał własny	992	422	587	433	96
Kapitał zakładowy	101	100	101	100	100
Kapitał zapasowy	547	0	547	0	0
Zyski zatrzymane	344	322	-61	333	-4
Zobowiązania razem	85	3	42	16	5
Zobowiązania długoterminowe razem	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe razem	85	3	42	16	5
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	76	3	42	13	1
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0	0	0	0
Rezerwy	9	0	0	3	4
Kapitał własny i zobowiązania razem	1 077	425	629	449	101

Źródło: Emitent

Tabela: Wybrane pozycje ze sprawozdania z całkowitych dochodów (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH2016	2016	2015	2014*
Przychody operacyjne razem	698	0	0	449	0
Przychody ze sprzedaży	698	0	0	449	0
Koszty operacyjne razem	-197	-11	-77	-33	-5
Zużycie materiałów i energii	0	0	0	-5	0
Usługi obce	-177	-6	-53	-15	-4
Koszty świadczeń pracowniczych	-14	0	-5	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	-6	-5	-19	0	0
Zyski z inwestycji	0	0	0	-13	-1
Zysk / (strata) na działalności operacyjnej	501	-11	-77	416	-5
Koszty finansowe	0	0	0	0	0
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	501	-11	-77	416	-5
Podatek dochodowy	96	0	-16	79	-1
Zysk / (strata) netto z działalności kontynuowanej	405	-11	-61	337	-4
Wynik netto z działalności zaniechanej	0	0	0	0	0
Zysk / (strata) netto	405	-11	-61	337	-4

* za okres od dnia zawikszania Emitenta, tj. 25.11.2014 r. do dnia 31.12.2014 r.

Źródło: Emitent

Tabela: Wybrane pozycje ze sprawozdania z przepływów pieniężnych (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014*
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	394	23	-2	300	0
Zysk netto za okres	405	-11	-61	337	-4
Korekty	-11	34	59	-37	4
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	-28	47	47	-47	0
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	9	-3	-3	-1	4
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	34	-10	29	12	1
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	0	0	0	-1	-1
Podatek dochodowy	-26	0	-14	0	0
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0	0	0	0	0
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0	0	215	0	100
Wpływy netto z emisji akcji	0	0	215	0	100
Przepływy pieniężne netto, razem	394	23	213	300	100
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	613	400	400	100	0
Środki pieniężne na koniec okresu	1 007	423	613	400	100
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0	0	0	0

* za okres od dnia zawikszania Emitenta, tj. 25.11.2014 r. do dnia 31.12.2014 r.

Źródło: Emitent

Tabela: Wybrane dane finansowe Emitenta (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
EAT*	405	-11	-61	337	-4
Przychody ze sprzedaży*	698	0	0	449	0
Kapitały własne - ogółem	992	422	587	433	96
Suma aktywów	1 077	425	629	449	101

* dane za 2014 rok dotyczą okresu od dnia zawiązania Emitenta, tj. 25.11.2014 r. do dnia 31.12.2014 r.

Źródło: Emitent

Emitent definiuje EAT jako wartość równą wynikowi finansowemu netto z działalności kontynuowanej.

3.2. Wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Wybrane informacje finansowe, wszędzie tam gdzie nie zostało to wyraźnie podkreślone, pochodzą z Rocznych oraz Śródrocznych Skonsolidowanych Sprawozdań Finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol.

Tabela: Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów w podziale na okresy (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2017*	IH 2016	IH 2016*	2016	2016*	2 015	2015*	2 014	2014*
Działalność kontynuowana										
Przychody ze sprzedaży	357 436	384 115	293 463	359 113	653 868	878 142	411 451	695 253	738 508	748 171
Pozostałe przychody operacyjne	3 241	4 877	507	3 520	3 737	14 233	2 305	7 970	11 734	13 039
Przychody z działalności kontynuowanej	360 677	388 992	293 970	362 633	657 605	892 375	413 756	703 223	750 242	761 210
Amortyzacja	-509	-1 108	-294	-1 063	-607	-2 364	-750	-3 064	-2 157	-2 987
Zużycie materiałów i energii	-1 262	-1 858	-872	-2 208	-1 895	-3 896	-1 774	-4 484	-3 269	-4 767
Usługi obce	-13 576	-43 459	-10 579	-70 484	-36 654	-231 215	-15 672	-254 848	-353 733	-355 417
Koszty świadczeń pracowniczych	-6 603	-8 419	-5 097	-7 974	-12 638	-16 434	-11 490	-17 683	-12 466	-16 201
Wartość sprzedanych towarów i usług	-295 646	-295 646	-248 034	-248 034	-539 188	-539 188	-345 858	-345 894	-273 898	-273 926
Pozostałe koszty operacyjne	-12 784	-20 433	-3 278	-9 138	-7 543	-25 686	-7 842	-34 432	-30 372	-31 365
Zyski z inwestycji	273	1 970	572	3 770	977	16 136	414	1 800	-241	-241
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	0	13 836	0	3 034	0	8 438	0	3 407	0	0
Wynik na zbyciu akcji własnych	0	0	0	0	0	0	-363	-363	0	0
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	0	0	0	0	0	0	-132	4 568	0	0
Zysk / (strata) na działalności operacyjnej	30 570	33 875	26 388	30 536	60 057	98 166	30 289	52 230	74 106	76 306
Koszty finansowe	-1 615	-12 074	-754	-7 289	-1 661	-18 153	-2 046	-14 484	-17 475	-17 535
Zysk/ (strata) przed opodatkowaniem	28 955	21 801	25 634	23 247	58 396	80 013	28 243	37 746	56 631	58 771
Podatek dochodowy	-2 705	16 336	-3 225	-3 843	-11 663	-10 995	-3 201	-5 403	-10 426	-10 833
Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy	26 250	38 137	22 409	19 404	46 733	69 018	25 042	32 343	46 205	47 938
Działalność wydzielana	11 887		-2 977		16 745		2 444		0	
Działalność zaniechana	0		-28		5 540		1 179		1733	
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	0		0		0		3 678		0	
Wynik finansowy netto	38 137	38 137	19 404	19 404	69 018	69 018	32 343	32 343	47 938	47 938

*dane sporządzone z pominięciem prezentacji zgodnej z MSSF 5 „Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana” w celu zobrazowania wpływu na sprawozdanie z całkowitych dochodów podziału Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. przez wydzielenie oraz działalności zaniechanej.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej – Aktywa (w tys. zł)

Aktywa	30.06.2017	30.06.2017*	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2016*	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa trwałe	81 654	236 446	191 954	47 742	162 229	199 037	152 458
Rzeczowe aktywa trwałe	55 756	61 952	57 734	29 095	35 574	53 142	56 850
Wartości niematerialne	931	1 276	1254	808	1 253	888	840
Prawa wieczystego użytkowania gruntów	3 018	3 018	3 093	3 056	3 056	3 131	3 206
Nieruchomości inwestycyjne	0	2 805	76 284	0	2 805	78 678	76 054

Aktywa	30.06.2017	30.06.2017*	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2016*	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	8 126	8 126	5 356	6 397	6 397	4 099	3 520
Pozostałe należności długoterminowe	76	143	840	75	120	840	76
Pozostałe inwestycje długoterminowe	0	136 862	37 635	160	95 755	33 460	2 285
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13 747	22 264	9 758	8 151	17 269	24 799	9 627
Aktywa obrotowe	289 787	897 229	776 820	255 872	805 623	664 152	679 848
Zapasy	135 901	604 958	498 264	71 911	410 894	445 445	522 659
Inwestycje krótkoterminowe	5748	5748	5 800	0	0	9 000	0
Należności z tytułu podatku dochodowego	63	65	192	292	329	908	1 928
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	91 679	117 918	62 006	70 668	88 757	48 043	67 027
Aktywa z tytułu zwrotów kosztów napraw gwarancyjnych	12 982	12 982	9 557	7 941	7 941	5 384	4 589
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43 414	155 558	201 001	105 060	297 702	155 372	83 645
Aktywa przeznaczone do wydzielenia	762 234	0	0	664 238	0	0	0
AKTYWA RAZEM	1 133 675	1 133 675	968 774	967 852	967 852	863 189	832 306

* dane sporządzone z pominięciem prezentacji zgodnej z MSSF 5 „Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana” w celu zobrazowania wpływu na sprawozdanie z sytuacji majątkowej podziału Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. przez wydzielenie oraz działalności zaniechanej.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej – Kapitał własny i zobowiązania (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2017*	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2016*	31.12.2015	31.12.2014
Kapitał własny	394 570	394 570	340 891	390 505	390 505	326 058	292 899
Kapitał zakładowy	8 310	8 310	8 310	8 310	8 310	8 310	8 310
Kapitał zapasowy	348 123	348 123	296 118	268 346	268 346	268 346	207 615
Kapitał rezerwowy	0	0	17 059	44 831	44 831	17 059	29 852
Akcje własne	0	0	0	0	0	0	-816
Zyski zatrzymane	38 137	38 137	19 404	69 018	69 018	32 343	47 938
Zobowiązania razem	290 041	739 105	627 883	254 410	577 347	537 131	539 407
Zobowiązania długoterminowe razem	57 254	223 062	273 397	86 264	261 043	254 846	225 666
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	46 678	106 537	97 723	76 896	108 773	60 396	72 199
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 097	1 652	523	80	463	672	1 604
Pozostałe zobowiązania	0	278	1 392	0	278	2 143	821
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	1 354	10 822	30 033	2 891	32 114	49 630	33 636
Rezerwy	8 125	8 125	5 356	6 397	6 397	4 099	3 520
Zobowiązania z tytułu obligacji	0	95 648	138 370	0	113 018	137 906	113 886
Zobowiązania krótkoterminowe razem	232 787	516 043	354 486	168 146	316 304	282 285	313 741
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	1736	20 775	7399	0	0	33 476	50 551
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	423	686	695	54	251	934	1 046
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	7 288	7 356	1902	4 965	7 617	204	235
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	210 270	252 535	197 505	154 900	203 382	125 711	134 892
Przychody przyszłych okresów	0	187 297	135 255	190	68 651	95 818	81 864
Rezerwy	13 070	15 070	9 635	8 037	8 038	5 499	4 739
Zobowiązania z tytułu obligacji	0	32 324	2 095	0	28 365	20 643	40 414
Zobowiązania przeznaczone do wydzielenia	449 064	0	0	322 937	0	0	0
Kapitał własny i zobowiązania razem	1 133 675	1 133 675	968 774	967 852	967 852	863 189	832 306

* dane sporządzone z pominięciem prezentacji zgodnej z MSSF 5 „Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana” w celu zobrazowania wpływu na sprawozdanie z sytuacji majątkowej podziału Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. przez wydzielenie oraz działalności zaniechanej.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
Przepływy środków pieniężnych z działalności operac.	-92 160	59 283	99 395	133 044	148 440
Zysk netto za okres	38 137	19 404	69 018	32 343	47 938
Korekty	-130 297	39 879	30 377	100 701	100 502
Amortyzacja	1 108	1 063	2 364	3 064	2 987
Amortyzacja prawa wieczystego użytkowania	38	38	75	75	75
Przychody z tytułu odsetek	-1 736	-470	-1 276	-1 593	-185
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0	-1 148	9	1 593
Koszty finansowe	5 477	5 602	10 669	10 992	14 137
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	-51	0	-6 279	0	-1 381
Likwidacja środków trwałych i WNI	90	0	373	517	199
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0	-10 221	0	0
Udział w wyniku wspólnych przedsięwzięć	-13 836	-3 034	-8 438	-3 407	0
Wynik na sprzedaży jednostek zależnych	0	0	0	-4 569	0
Zmiana stanu pozostałych aktywów i zobowiązań sprzedanych jednostek	0	0	0	-11 078	0
Wynik na sprzedaży akcji własnych	0	0	0	363	0
Odpis na należności z tyt. Pożyczki	0	0	0	2 294	0
Podatek dochodowy	-16 336	3 843	10 995	5 403	10 833
Zmiana stanu zapasów	-205 881	-52 261	35 109	79 989	201 992
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	-29 183	-13 963	-39 994	18 220	5 357
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	1 991	-37	-19	-35	-260
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów	15 083	66 472	75 805	-7 859	-37 403
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	118 645	39 437	-27 167	13 954	-89 295
Niezrealizowane różnice kursowe	3 998	-1 031	1 799	0	0
Wartość firmy -jednostki zależne	-9	0	0	0	0
Koszty emisji obligacji	254	464	718	1 033	1 459
Podatek zwrócony	1 398	908	912	1 928	1 740
Podatek zapłacony	-11 347	-6 893	-13 900	-8 599	-8 813
Rozliczenie obligacji serii D	0	0	0	0	-2 533
Pozostałe korekty	0	-259	0	0	0
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwest.	-49 075	-67	66 272	-19 971	-51
Odsetki otrzymane	425	441	517	1 025	0
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0	0	22 220	0
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	648	0	27 822	340	4 101
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0	86 133	0	0
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	-14 442	-3 627	-5 782	-8 055	-3 952
Wpływy z wykupu obligacji	0	3 200	9 000	0	0
Pożyczki spłacone	230	0	502	1 264	0
Pożyczki udzielone	-30 190	-81	-51 887	-28 198	-200
Nabycie aktywów finansowych	-5 746	0	-33	-9 020	0
Sprzedaż akcji własnych	0	0	0	453	0
Przepływy środków pieniężnych z działalności finans.	-909	-13 587	-23 337	-41 346	-98 400
Wpływy netto z emisji akcji	0	0	0	0	0
Wpływy netto z emisji obligacji	0	0	0	72 324	65 342
Wykup obligacji w terminie	-13 000	-18 397	-18 397	-69 880	-110 577
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	68 372	15 404	75 135	60 818	17 290
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	-49 833	-4 154	-63 713	-89 696	-47 297
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-306	-388	-1 077	-1 917	-1 355
Odsetki zapłacone	-6 142	-6 052	-10 714	-12 995	-21 803
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom	0	0	-4 571	0	0
Przepływy pieniężne netto, razem	-142 144	45 629	142 330	71 727	49 989
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	297 702	155 372	155 372	83 645	33 656
Środki pieniężne na koniec okresu	155 558	201 001	297 702	155 372	83 645
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	35 352	18 366	21 782	13 547	9 893

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2017*	IH 2016	IH 2016*	2016	2016*	2015	2015*	2014	2014*
EAT	26 250	38 137	22 409	19 404	46 733	69 018	25 042	32 343	46 205	47 938
Przychody ze sprzedaży	357 436	384 115	293 463	359 113	653 868	878 142	411 451	695 253	738 508	748 171
Kapitały własne – ogółem	394 570	394 570	340 891	340 891	390 505	390 505	326 058	326 058	292 899	292 899
Suma aktywów	1 133 675	1 133 675	968 774	968 774	967 852	967 852	863 189	863 189	832 306	832 306

* dane sporządzone z pominięciem prezentacji zgodnej z MSSF 5 „Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana” w celu zobrazowania wpływu na sprawozdanie z sytuacji majątkowej podziału Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. przez wydzielenie oraz działalności zaniechanej.

Źródło: Marvipol S.A.

Grupa Kapitałowa Marvipol definiuje EAT jako wartość równą wynikowi finansowemu netto z działalności kontynuowanej.

3.3. Wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie

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

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
Aktywa trwałe	154 792	151 503	114 486	157 690	149 577
Rzeczowe aktywa trwałe	6 196	30 650	6 479	26 219	31 701
Wartości niematerialne	345	480	445	114	114
Nieruchomości inwestycyjne	2 805	76 284	2 805	78 678	78 687
Pozostałe należności długoterminowe	67	764	44	765	765
Pozostałe inwestycje długoterminowe	136 862	37 177	95 595	33 090	29 480
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 517	6 148	9 118	18 824	8 830
Aktywa obrotowe	615 623	579 094	578 456	553 126	625 810
Zapasy	469 057	402 089	344 882	388 330	469 071
Należności z tytułu podatku dochodowego	2	33	37	18	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	34 420	33 479	40 895	20 042	28 376
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	112 144	143 493	192 642	144 736	128 363
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	17 736	0	0	0	0
Aktywa razem	788 151	730 597	692 942	710 816	775 387

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Sprawozdanie z sytuacji finansowej – Kapitały własne i zobowiązania (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
Kapitał własny razem	339 087	300 576	347 200	285 564	255 777
Kapitał zakładowy	0	0	0	0	0
Kapitał wydzielony	228 126	248 126	248 126	232 126	219 522
Inne kapitały	38 188	38 188	38 188	38 188	38 188
Zyski zatrzymane	72 773	14 262	60 886	15 250	-1 933
Zobowiązania razem	449 064	430 021	345 742	425 252	519 610
Zobowiązania długoterminowe razem	165 808	266 858	174 779	245 150	251 506
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	59 859	91 185	31 877	53 502	91 499
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	555	321	383	407	238
Pozostałe zobowiązania	278	1 393	278	2 144	1 073
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	9 468	35 589	29 223	51 191	34 043
Zobowiązania z tytułu obligacji	95 648	138 370	113 018	137 906	124 653
Zobowiązania krótkoterminowe razem	283 256	163 163	170 963	180 102	268 104
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	19 039	1 867	0	26 963	0
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	263	177	197	229	156
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	68	4	2 652	4	5
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	42 265	23 785	71 288	36 703	66 150
Przychody przyszłych okresów	187 297	135 235	68 461	95 505	178 649
Rezerwy	2 000	0	0	55	34
Zobowiązania z tytułu obligacji	32 324	2 095	28 365	20 643	23 110
Kapitał własny i zobowiązania razem	788 151	730 597	692 942	710 816	775 387

Źródło: Marvipol S.A.

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

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015*
Działalność kontynuowana				
Przychody operacyjne	28 315	68 154	253 228	169 816
Przychody ze sprzedaży	26 679	65 458	225 634	166 456
Pozostałe przychody operacyjne	1 636	2 696	27 594	3 360
Koszty operacyjne razem	-25 010	-63 691	-205 888	-149 962
Amortyzacja	-599	-757	-1 632	-362
Zużycie materiałów i energii	-596	-969	-1 336	-429
Usługi obce	-29 883	-58 567	-193 445	-139 656
Koszty świadczeń pracowniczych	-1 816	-2 877	-3 796	-957
Pozostałe koszty operacyjne	-7 649	-5 644	-17 838	-13 946
Zyski z inwestycji	1 697	2 089	3 721	958
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	13 836	3 034	8 438	3 407
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	0	0	0	1 023
Wynik na działalności operacyjnej	3 305	4 463	47 340	19 854
Koszty finansowe	-10 459	-5 040	-10 182	-2 782
Wynik finansowy przed opodatkowaniem	-7 154	-577	37 158	17 072
Podatek dochodowy	19 041	-381	2 938	-4 252
Wynik netto z działalności kontynuowanej za okres	11 887	-958	40 096	12 820
Wynik na transakcjach z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	0	-2 019	-23 351	0
Całkowite dochody po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	11 887	-2 977	16 745	12 820
Działalność zaniechana	0	-28	5 540	4 363
Wynik finansowy netto	11 887	-986	45 636	17 183

* za okres od dnia powstania Oddziału Marvipol, tj. 01.10.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

Zwracamy uwagę na fakt, że pomiędzy wynikiem finansowym wykazywanym jako wynik finansowy działalności wydzielanej prezentowanej w pkt. 3.2. „Wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.”, a wynikiem finansowym netto działalności wydzielanej – Grupy Oddziału Marvipol, w kwocie prezentowanej w niniejszym ppkt., występuje rozbieżność w kwocie 23.351 tys. zł w roku 2016 oraz minus 2.019 tys. zł za pierwsze półrocze 2016 roku.

Rozbieżność ta wynika z faktu, że wynik finansowy działalności wydzielanej w pkt. 3.2. jest korygowany o transakcje z podmiotami Grupy Kapitałowej Marvipol nieobjętymi wydzieleniem. W konsekwencji wyeliminowanie korekt konsolidacyjnych, w związku ze sporządzeniem odrębnych Sprawozdań Finansowych Grupy Oddziału Marvipol, jakie miały miejsce pomiędzy działalnością wydzieloną a działalnością kontynuowaną i potraktowanie transakcji objętych korektami jako transakcji z podmiotami trzecimi, wpływa bezpośrednio na wynik finansowy netto Grupy Oddziału Marvipol.

W szczególności wydzielane transakcje jakie miały miejsce w roku 2016 pomiędzy działalnością wydzielaną oraz działalnością kontynuowaną Grupy Kapitałowej Marvipol, które wpłynęły łącznie na kwotę 23.351 tys. zł obejmują:

- sprzedaż w grudniu 2016 roku przez Marvipol TM sp. z o.o. – spółkę z Grupy Oddziału Marvipol na rzecz Lotus Warszawa sp. z o.o. (obecnie: British Automotive TM sp. z o.o., spółki z Grupy Centrali Marvipol) prawa do znaków towarowych „BAG British Automotive Gdańsk”, „BAH British Automotive Holding”, „BAP British Automotive Polska”, „BAC British Automotive Centrum”, „BAW British Automotive Warszawa”, „BAŁ British Automotive Łódź”, „BAS British Automotive Supply” oraz „BA British Automotive” za łączną cenę 17.482 tys. zł netto. – transakcja opisana została w pkt. 9.7.4.4. „Transakcje jednorazowe wpływające na działalność Grupy Oddziału Marvipol”, oraz ponadto
- wynik uzyskany na udzielaniu przez Marvipol TM sp. z o.o. – spółka z Grupy Oddziału Marvipol licencji na korzystanie ze znaków towarowych, o których mowa w punkcie powyżej, spółkom Grupy Centrali Marvipol w roku 2016 do daty ich sprzedaży.

Tabela: Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2 015*
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-59 692	-3 546	52 836	-15 140
Zysk netto za okres	11 887	-986	45 636	17 183
Amortyzacja	599	769	1 757	546
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	-1 671	-464	-1 260	-492
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0	-39	9

Zysk ze sprzedaży NI	0	0	-10 221	0
Koszty finansowe	4 496	4 866	10 215	2 810
Różnice kursowe niezrealizowane	3 987	-1 031	1 802	-966
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	-51	0	-6 383	0
Likwidacja środków trwałych	0	0	0	70
Podatek dochodowy	-19 041	618	-668	4 363
Zmiana stanu zapasów	-141 911	-13 759	44 006	81 099
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	-16 353	-13 436	-20 132	8 334
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	2 000	-55	-55	21
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych	-6 217	-13 669	32 719	-28 376
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	118 836	39 730	-27 044	-83 144
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych (JV)	-13 836	-3 034	-8 438	-3 407
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek	0	0	0	2 294
Podatek zwrócony	1 076	203	49	0
Podatek zapłacony	-3 738	-3 762	-9 013	-18
Wynik na sprzedaży jednostek zależnych	0	0	0	-4 700
Zmiana stanu pozostałych aktywów i zobowiązań sprzedanych jednostek zależnych	0	0	0	-11 019
Koszty emisji obligacji	254	464	717	253
Wartość firmy jednostki zależne	-9	0	0	0
Pozostałe	0	0	-812	0
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-29 540	-2 732	60 036	22 639
Odsetki otrzymane	354	441	484	238
Wpływy z tytułu sprzedaży WNIP	0	0	0	369
Wpływy z tytułu sprzedaży ST	648	0	27 822	0
Wpływy z tytułu sprzedaży NI	0	0	86 133	0
Wpływy ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	0	0	5	22 000
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	0	0	-51	0
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	-439	-3 173	-2 776	-1 232
Pożyczki udzielone	-30 103	0	-51 581	0
Spłata udzielonych pożyczek	0	0	0	1 264
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	8 734	5 035	-64 966	8 874
Zasilenie z Centrali	0	16 000	16 000	12 604
Środki przekazane do Centrali	-20 000	0	0	0
Wpływy netto z emisji obligacji	0	0	0	13 000
Wykup obligacji w terminie	-13 000	-18 397	-18 397	-3 396
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	61 484	12 587	11 646	0
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	-14 463	0	-63 713	-11 034
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-126	-138	-242	-61
Odsetki zapłacone	-5 161	-5 017	-10 260	-2 239
Przepływy pieniężne netto, razem	-80 498	-1 243	47 906	16 373
Środki pieniężne na początek okresu	192 642	144 736	144 736	128 363
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ekwiwalentów	0	0	0	0
Środki pieniężne na koniec okresu	112 144	143 493	192 642	144 736
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	35 352	18 366	21 782	13 547

* za okres od dnia powstania Oddziału Marvipol, tj. 01.10.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Wybrane dane finansowe (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015
EAT*	11 887	-958	40 096	12 820
Przychody ze sprzedaży*	26 679	65 458	225 634	166 456
Kapitały własne - ogółem	339 087	300 576	347 200	285 564
Suma aktywów	788 151	730 597	692 942	710 816

* dane za 2015 rok dotyczą okresu od dnia powstania Oddziału Marvipol, tj. 01.10.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

Grupa definiuje EAT jako wartość równą wynikowi finansowemu netto z działalności kontynuowanej.

4. Czynniki ryzyka

Opis czynników ryzyka związanych z działalnością Emitenta został zamieszczony w Części II Prospektu emisyjnego.

5. Informacje o Emitencie

5.1. Historia i rozwój Emitenta

5.1.1. Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta

Prawną (statutową) nazwą Emitenta jest firma Emitenta określona w Statucie jako: Marvipol Development Spółka Akcyjna. Zgodnie z art. 305 §2 Kodeksu spółek handlowych oraz zgodnie z § 1 ust. 2 Statutu w obrocie Emitent może używać skrótu firmy w brzmieniu Marvipol Development S.A. Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 grudnia 2014 roku pod nazwą M Automotive Holding S.A. Na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 31 maja 2016 roku nazwa Emitenta została zmieniona na Marvipol Development S.A. Zmiana nazwy została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 czerwca 2016 roku.

5.1.2. Miejsce rejestracji Emitenta oraz jego numer rejestracyjny

Emitent został wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 grudnia 2014 roku, pod nazwą M Automotive Holding S.A., pod numerem KRS: 0000534585. Na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 31 maja 2016 roku nazwa Emitenta została zmieniona na Marvipol Development S.A. Zmiana nazwy została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 czerwca 2016 roku. Na Datę Prospektu księgi rejestrowe Emitenta w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego są prowadzone przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

W celu identyfikacji Emitentowi nadano numer identyfikacji podatkowej NIP: 5272726050 oraz statystyczny numer identyfikacyjny Regon: 360331494.

5.1.3. Data utworzenia Emitenta oraz czas na jaki został utworzony, chyba że na czas nieokreślony

Emitent został zawiązany na podstawie aktu zawiązania Spółki z dnia 25 listopada 2014 roku przez spółkę Marvipol S.A. oraz spółkę Książek Holding Sp. z o.o.

Emitent został wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 grudnia 2014 roku pod numerem KRS: 0000534585.

Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 grudnia 2014 roku pod nazwą M Automotive Holding S.A. Na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 31 maja 2016 roku nazwa Emitenta została zmieniona na Marvipol Development S.A. Zmiana nazwy została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 czerwca 2016 roku.

Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

5.1.4. Siedziba i forma Prawna emitenta, przepisy prawa, na podstawie których i zgodnie z którymi działa emitent, kraj siedziby oraz adres i numer telefonu jego siedziby (lub głównego miejsca prowadzenia działalności, jeśli jest ono inne niż siedziba)

Siedziba Emitenta	Miasto Warszawa
Forma prawna Emitenta	Spółka Akcyjna
Przepisy na podstawie których i zgodnie z którymi działa Emitent	Emitent działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz Statutu Spółki
Kraj siedziby Emitenta	Polska

Dane teleadresowe Emitenta	ul. Szyszkowa 35/37 02 – 285 Warszawa Tel.: + 48 (22) 27 55 249 Fax.: + 48 (22) 53 65 001 E - mail: marvipol.development @ marvipol.pl (*) Adres internetowy: www . marvipoldevelopment.pl (*)
----------------------------	---

(*) Zarządy Emitenta oraz Spółki Dzielonej zamierzają od Dnia Podziału zmienić adres strony internetowej Emitenta na: [www . marvipol.pl](http://www.marvipol.pl) (dotychczasowa strona internetowa Spółki Dzielonej). Jednocześnie zamiarem Zarządu Spółki Dzielonej jest dokonanie zmiany nazwy spółki z dotychczasowej nazwy (Marvipol S.A.) na British Automotive Holding S.A. Zarząd Spółki Dzielonej zamierza zarekomendować walnemu zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki Dzielonej podjęcie uchwały w sprawie zmiany nazwy Spółki Dzielonej na British Automotive Holding S.A. na tym samym walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki Dzielonej, na którym zostanie podjęta uchwała podziałowa. Intencją Zarządu Spółki Dzielonej jest posługiwanie się przez Spółkę Dzieloną od Dnia Podziału następującym adresem strony internetowej: [www . ba-holding.pl](http://www.ba-holding.pl).

5.1.5. Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta

Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta (Marvipol Development S.A.):

Emitent został zawiązany pod nazwą M Automotive Holding S.A. na podstawie aktu zawiązania Spółki z dnia 25 listopada 2014 roku przez spółkę Marvipol S.A. oraz spółkę Książek Holding Sp. z o.o. Emitent został wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 grudnia 2014 roku pod numerem KRS: 0000534585.

Na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 31 maja 2016 roku nazwa Emitenta została zmieniona na Marvipol Development S.A. Zmiana nazwy została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 czerwca 2016 roku.

W dniu 17 sierpnia 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta podjęło uchwałę nr 6 w sprawie scalenia akcji Spółki, podwyższenia kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany statutu Spółki, na podstawie której to uchwały: (1) podwyższona została wartość nominalna akcji Spółki serii A z dotychczasowej kwoty 0,20 zł (słownie: dwadzieścia groszy) do kwoty 1,00 zł (słownie: jeden złoty) poprzez scalenie (połączenie) akcji w ten sposób, że każde 5 (słownie: pięć) akcji Spółki o wartości nominalnej 0,20 zł (słownie: dwadzieścia groszy) łączą się w 1 (słownie: jedną) akcję o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) – połączenie akcji Spółki nastąpiło bez zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki, (2) kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z dotychczasowej kwoty 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) do kwoty 101.000,00 zł (słownie: sto jeden tysięcy złotych), to jest o kwotę 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) w drodze emisji 1.000 (słownie: jeden tysiąc) nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 złotych (słownie: jeden złoty) każda. Scalenie akcji oraz podwyższenie kapitału zakładowego dokonane na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 17 sierpnia 2016 roku zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 1 września 2016 roku.

W dniu 31 sierpnia 2016 roku Zarząd spółki Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie (Spółka Dzielona) oraz Zarząd spółki Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.) z siedzibą w Warszawie (Spółka Przejmująca) działając na podstawie art. 533 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, sporządzony zgodnie z art. 534 KSH.

Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Marvipol S.A. (Spółka Dzielona):

Przedsiębiorstwo Marvipol powstało w 1996 r., działając początkowo w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, a po przekształceniu dokonanym w 2006 r., w formie spółki akcyjnej. Założycielem firmy był m.in. Mariusz Książek, większościowy współwłaściciel Marvipol, przez większość historii firmy pełniący funkcję jej prezesa. Od 2008 r. Marvipol S.A. ma status spółki publicznej notowanej na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Od początku swojego istnienia Marvipol S.A. (poprzednio Marvipol Sp. z o.o.) działa na rynku nieruchomości. Początkowo firma specjalizowała się w świadczeniu usług na rzecz podmiotów trzecich związanych ze wstępnymi etapami projektów deweloperskich, w szczególności pozyskiwaniem gruntów pod budownictwo mieszkaniowe i komercyjne, przygotowaniem niezbędnej dokumentacji oraz przygotowaniem inwestycji do rozpoczęcia pod kątem prawnym, jak również szeroko rozumianym doradztwem i pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, stopniowo rozszerzając działalność o realizację własnych projektów deweloperskich. W 1997 r. Marvipol Sp. z o.o. nabył działkę zlokalizowaną przy ul. Stawki 3A w Warszawie, na której firma zrealizowała swoją pierwszą inwestycję mieszkaniową, Stawki Residence, oddaną do użytkowania w 2002 r.

Strategia rozwoju Marvipol S.A. (poprzednio Marvipol Sp. z o.o.) w segmencie deweloperskim od początku istnienia zakładała realizację projektów o podwyższonym standardzie w każdym z segmentów, w którym firma była obecna. Od początku istnienia firmy projekty mieszkaniowe Marvipol realizowane są w formule niepowiązanego kapitałowo z Marvipol generalnego wykonawcy. Do końca pierwszej dekady XXI wieku Marvipol S.A. zrealizował 14 projektów mieszkaniowych, z 94 tys. powierzchni użytkowej.

W 1997 r. Marvipol S.A. rozszerzył działalność o segment myjni samochodowych, oddając do użytku pierwszy z obiektów Robo Wash, zlokalizowany przy ul. Słonimskiego (w sąsiedztwie Dworca Gdańskiego) w Warszawie. Koncepcja Robo Wash zakładała prowadzenie w Warszawie sieci punktów kompleksowej ręcznej pielęgnacji samochodów Robo Wash Center, uzupełnieniem dla których w późniejszym okresie stały się myjnie samoobsługowe Robo Wash Express. Do 2006 r. Marvipol S.A. uruchomił w Warszawie 6 obiektów Robo Wash Center. W kolejnych latach liczba myjni w ramach sieci wzrosła do 8 dzięki uruchomieniu myjni Robo Wash Express w Koninie i Warszawie.

W 2003 r. Marvipol S.A. zdecydował się rozszerzyć działalność o import i sprzedaż ekskluzywnych brytyjskich samochodów Jaguar i Land Rover. W 2003 r. Marvipol S.A. objął większościowy pakiet udziałów w firmie JLR Polska sp. z o.o., która w 2004 r. została importerem samochodów Land Rover. W 2004 r. Grupa Marvipol stała się importerem samochodów Jaguar, przejmując firmę Jaguar Poland Sp. z o.o. Obok importu samochodów Jaguar i Land Rover, Marvipol S.A., poprzez spółki zależne, rozwijał również działalność dilerką, otwierając salony w Warszawie, Trójmieście i Łodzi. Budując niemal od podstaw rynkową pozycję i świadomość marek Jaguar i Land Rover w Polsce, rozwijając sieć dilerką, systematycznie podnosząc jakość świadczonych na rzecz klientów usług serwisowych, Grupa Marvipol zwiększyła od 2006 r. przychody ze sprzedaży samochodów Jaguar i Land Rover oraz części zamiennych i usług serwisowych o blisko 240%, do ponad 400 mln zł. Uzupełniając portfolio o kolejne prestiżowe marki z brytyjskim rodowodem, w 2009 r. Grupa Marvipol stała się wyłącznym dystrybutorem Aston Martin oraz Caterham.

W 2007 r. Grupa Marvipol rozpoczęła realizację pierwszego w historii projektu komercyjnego – Prosta Tower, budynku biurowego klasy A., zlokalizowanego w dynamicznie rozwijającym się kwartale biurowym w rejonie Ronda Daszyńskiego na warszawskiej Woli. Budynek o ikonicznej fasadzie, zaprojektowany pod kierownictwem prof. Stefana Kuryłowicza, został oddany do użytkowania w 2011 r.

W 2008 r. akcje Marvipol S.A. zostały dopuszczone do obrotów na rynku głównym GPW. Debiutu giełdowego, wobec niekorzystnych warunków rynkowych wynikających z pogłębiającego się globalnego kryzysu, wpływających negatywnie na wyceny spółek, nie poprzedziła oferta publiczna akcji.

W 2009 r., w obliczu odbudowującego się popytu na rynku mieszkaniowym, Zarząd Marvipol S.A. podjął strategiczną decyzję o modyfikacji dotychczasowej strategii rozwoju segmentu deweloperskiego i wzrostu skali działalności, finansowanej m.in. przy wykorzystaniu długu korporacyjnego. W latach 2010-2011 Marvipol S.A. pozyskał z emisji obligacji ponad 200 mln zł, przeznaczając pozyskane środki na zakup nieruchomości pod nowe inwestycje, z rekordowymi w skali dotychczasowej działalności projektami: Osiedle Zielona Italia na stołecznych Włochach (blisko 900 lokali) oraz Central Park Ursynów (ponad 2,3 tys. lokali). Podjęcie działania zaowocowało skokowym wzrostem liczby zawartych umów sprzedaży lokali, do rekordowych 776 w 2014 r. oraz dynamicznym wzrostem przychodów, do 414 mln zł w 2014 r.

W celu dywersyfikacji źródeł finansowania działalności i wzmocnienia fundamentów finansowych Grupy Marvipol, w 2013 r. przeprowadzona została oferta prywatna akcji Marvipol S.A., w ramach której wiodące instytucje finansowe oraz inwestorzy indywidualni nabyli akcje o wartości 35 mln zł.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom akcjonariuszy mniejszościowych w 2014 r. rozpoczęły się prace koncepcyjne zmierzające do podziału Grupy Marvipol na dwa niezależne, notowane na rynku głównym GPW, podmioty – deweloperski i motoryzacyjny. Wobec pozytywnych efektów analiz zarząd Marvipol S.A. w listopadzie 2014 r. podjął uchwałę o podjęciu działań formalno-prawnych oraz operacyjnych związanych z podziałem Marvipol S.A.

W 2014 r. Zarząd Marvipol S.A. przyjął strategię rozwoju segmentu motoryzacyjnego Grupy Marvipol pt. 2000+, której celem strategicznym jest skokowy wzrost wolumenu sprzedaży samochodów marek Jaguar i Land Rover, kluczowych marek z portfolio Grupy Marvipol. Konsekwentna realizacja założeń strategii zaowocowała zauważalnym wzrostem sprzedaży już w roku 2015, kiedy to wolumen sprzedaży spółki zależnej Marvipol S.A., będącej generalnym importerem Jaguar Land Rover, do dilerów Jaguar Land Rover, wzrósł w średniorocznym tempie 16%, do 1.268 sztuk. Rok 2016 przyniósł dalszą poprawę wyników sprzedażowych i rekordowe 2.081, tj. o 64% więcej niż w roku poprzednim, samochodów sprzedanych przez spółkę zależną Marvipol S.A. do sieci dilerkiej.

W 2015 r., w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej, Grupa Marvipol zdecydowała się rozszerzyć zakres działalności o realizację projektów magazynowych. W 2015 r. Grupa Marvipol, w ramach wspólnego przedsięwzięcia z Panattoni Europe, rozpoczęła realizację dwóch projektów w kompleksie magazynowo-logistycznym Panattoni Park Warsaw. W 2015 r. Marvipol S.A. podjął decyzję o zmianie koncepcji podziału – zgodnie z uchwałą zarządu Marvipol S.A. z dnia 3 września 2015 r. podział ma nastąpić poprzez wydzielenie majątku związanego z prowadzeniem działalności deweloperskiej. Jako następstwo tej decyzji, w dniu 1 października 2015 r. zarząd Marvipol S.A. podjął decyzję o wydzieleniu Oddziału Marvipol. Ponadto w 2015 roku, w ramach projektu podziału grupy kapitałowej, Marvipol S.A. zdecydował się również na sprzedaż sieci myjni Robo Wash, sfinalizowaną w grudniu 2015 r.

W 2016 r. Grupa Marvipol, kontynuując strategiczną współpracę z Grupą Panattoni w segmencie magazynowym, w ramach wspólnego przedsięwzięcia, rozpoczęła realizację trzech projektów w kompleksie magazynowo-logistycznym w gminie Grodzisk Mazowiecki oraz jedną w rejonie aglomeracji katowickiej. Pod koniec 2016 roku sfinalizowana została ponadto sprzedaż budynku Prosta Tower za cenę 26,8 mln Euro.

W 2017 r. Grupa Kapitałowa Marvipol zawiązała kolejne dwa wspólne przedsięwzięcia z Grupą Panattoni – jedno w celu realizacji inwestycji magazynowej w okolicach Krakowa oraz jedno w celu realizacji inwestycji magazynowej w okolicach Łodzi. Ponadto w maju 2017 r. Marvipol S.A. zawarł z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. list intencyjny dotyczący dalszej współpracy w zakresie realizacji wspólnych przedsięwzięć polegających na budowie parków magazynowo-logistycznych. W sierpniu 2017 roku Marvipol S.A. dokonał emisji obligacji, pozyskując środki brutto w wysokości 80.080 tys. zł. Również w sierpniu 2017 r. Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. dokonała sprzedaży dwóch inwestycji magazynowych tworzących Panattoni Park Warsaw. Przedmiotem zawartej w dniu 31 sierpnia 2017 r. z MEP Industrial Centre Warsaw Sp. z o.o. (poprzednia firma spółki: Shipston Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie była sprzedaż przedsiębiorstwa (w rozumieniu art. 55¹ Kodeksu Cywilnego), realizującej ww. inwestycje, spółki Industrial Center 37 sp. z o.o., a wartość przedmiotu umowy po skorygowaniu m.in. o należności, zobowiązania i środki pieniężne, wyniosła 31.6 mln EUR. Tym samym proces inwestycyjny Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w pierwsze dwie inwestycje magazynowe został zakończony sukcesem.

Na przestrzeni 20 lat od powstania Marvipol S.A. stał się jednym z wiodących przedsiębiorstw na rynkach nieruchomości i motoryzacji w Polsce. W dowód uznania za profesjonalizm, wysoką jakość oferowanych produktów i usług, rzetelność i postawę rynkową Marvipol S.A. m.in.:

- trzykrotnie uzyskał Certyfikat Dewelopera, przyznawany przez Krajową Izbę Budownictwa,
- był kilkakrotnie nominowany do Godła Promocyjnego „Teraz Polska”,
- znajdował się w czołówce rankingów firm deweloperskich, publikowanych przez „Rzeczpospolitą”, „Muratora” czy tygodnik „Wprost”,
- w 2008 roku otrzymał statuetkę „Kryształowy Deweloper 2007” jako jedna z 15 firm działających na polskim rynku budownictwa mieszkaniowego, która zakresem swojej działalności wpływa na jakość realizacji inwestycji i wysoki standard wykończenia, a także szczególnie dba o zewnętrzny wizerunek firmy,
- w 2011 roku w uznaniu wyników finansowych oraz jakości świadczonych usług otrzymał tytuł Gazeli Biznesu w dorocznym rankingu organizowanym przez „Puls Biznesu”,
- w 2014 roku otrzymał wyróżnienie Finansista Roku za doskonałe wyniki finansowe wydane przez Gazetę Finansową,
- w 2015 roku otrzymał nagrodę specjalną Lider Polskiej Gospodarki przyznaną decyzją Rady Programowej, Patronów i Organizatorów Ogólnopolskiego Programu Umacniania Sylwetki i Marki Polskiej Gospodarki za wkład w kształtowanie architektury i wysoką jakość inwestycji deweloperskich oraz nagrodę Orły Polskiego Budownictwa 2015 w kategorii usługi deweloperskie przyznaną decyzją Kapituły i Organizatorów konkursu Orły Polskiego Budownictwa,
- w 2016 otrzymał wyróżnienie Diament Polskiej Jakości przyznane decyzją Rady Programowej i Organizatorów Ogólnopolskiego Programu Umacniania Sylwetki i Marki Polskiej Gospodarki.

Na wyróżnienia ze strony rynkowych ekspertów oraz samych klientów zasłużyły też same inwestycje deweloperskie spółki i spółek zależnych. Firma kilkakrotnie otrzymała Medal Europejski. W 2007 roku została laureatem konkursu promującego piękno w architekturze oraz wysoką jakość wykonania „Złoty Żuraw”. Apartamentowiec Villa Marina, zlokalizowany na ul. Wilanowskiej, został uznany za najładniejszy budynek, który powstał na Mokotowie w roku 2007. Prosta Tower otrzymała nagrodę I stopnia jako "Budowa Roku 2011" w kategorii Obiekty administracyjno-biurowe oraz wyróżnienie w międzynarodowym konkursie CEMEX Building Award na najciekawsze budynki z betonu zrealizowane na świecie. W 2014 roku natomiast inwestycja Hill Park Apartments otrzymała wyróżnienie CIJ Awards Residential Luxury Development of The Year 2014.

Kalendarium najważniejszych wydarzeń zestawione zostało w tabeli poniżej:

1996	<ul style="list-style-type: none"> • Utworzenie Marvipol Sp. z o.o. – początkowo świadczącej usług związanych z wczesnymi etapami procesu deweloperskiego
1997	<ul style="list-style-type: none"> • Rozszerzenie działalności o segmenty myjni samochodowych - utworzenie pierwszego punktu pod nazwą Robo Wash Center przy ul. Słonimskiego w Warszawie • Nabycie gruntu przy ul. Stawki w Warszawie przeznaczonego do realizacji projektu „Stawki Residence”
2000	<ul style="list-style-type: none"> • Rozpoczęcie samodzielnych realizacji projektów deweloperskich o charakterze mieszkaniowym
2002	<ul style="list-style-type: none"> • Zakończenie projektu „Stawki Residence”; PU: 4.307 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 49 • Zakończenie projektu „Dom pod Klonem” przy ulicy Wrzeciono 33 w Warszawie, powierzchnia użytkowa (PU): 5.018 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 123
2003	<ul style="list-style-type: none"> • Zakończenie projektu „Międzynarodowa Residence” przy ulicy Międzynarodowej 50 A w Warszawie, PU: 5.651 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 100 • Rozszerzenie działalności o segment sprzedaży samochodów luksusowych (import oraz utworzenie sieci dealerskiej), objęcie większościowego pakietu udziałów w firmie JLR Polska sp. z o.o.
2004	<ul style="list-style-type: none"> • Uzyskanie przez JLR Polska sp. z o.o. statusu generalnego importera Land Rover • Zakup spółki Jaguar Polska sp. z o.o., generalnego importera Jaguar • Zakończenie projektu „Bielański Dom” przy ulicy Wrzeciono 5 w Warszawie, PU: 7.436 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 148
2005	<ul style="list-style-type: none"> • Zakończenie projektu „Dom przy Agorze” zrealizowanego przy ulicy Przy Agorze 28: PU: 8.142 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 144
2006	<ul style="list-style-type: none"> • Zakończenie projektu „Kazimierzowska Residence” przy ulicy Kazimierzowskiej 43: PU: 10.982 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 118 • Przekształcenie Marvipol spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną • Zakończenie projektu „Villa Marina” przy Alei Wilanowskiej 208: PU: 5.849 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 75
2007	<ul style="list-style-type: none"> • Rozpoczęcie projektu „Prosta Tower” przy ulicy Prostej 32 w Warszawie • Zakończenie projektu „Villa Cameratta” przy ulicy Drogomilskiej 20: PU: 3.353 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 55 • Emisja obligacji serii A, wartość emisji: 30 mln zł
2008	<ul style="list-style-type: none"> • 19 czerwca - debiut na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. • Zakończenie inwestycji „Osiedle Płatany” przy ulicy Ryżowej 42/44: PU: 18.451 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 316

	<ul style="list-style-type: none"> Zakończenie inwestycji „Mokotów Residence” przy ulicy Pory 61: PU: 9.079 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 119
2009	<ul style="list-style-type: none"> Zakończenie projektu „Villa Avanti” przy ulicy Grenadierów 29: PU: 2.914 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 39 Zakończenie projektu „Wiatraczna Residence” przy ulicy Wiatraczna 15 w Warszawie: PU: 10.515 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 166 Zakończenie projektu „Melody Park” przy ulicy Puławskiej 257 w Warszawie: PU: 22.575 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 308 Rozszerzenie portfolio samochodów oferowanych przez spółki z Grupy Marvipol o marki Aston Martin i Caterham.
2010	<ul style="list-style-type: none"> Zakończenie projektu „Villa Cavaletti” przy Alei Wyścigowej 39 w Warszawie: PU: 3.354 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 39 Emisja obligacji serii B, wartość emisji: 39,4 mln zł Emisja obligacji serii C, wartość emisji: 14,45 mln zł Emisja obligacji serii E, wartość emisji: 19,25 mln zł Emisja obligacji serii F, wartość emisji: 30 mln zł Emisja obligacji serii G, wartość emisji: 10 mln zł
2011	<ul style="list-style-type: none"> Zakończenie projektu „Prosta Tower” przy ulicy Prostej 32 w Warszawie, powierzchnia biurowa 6.060 m² Zakończenie I etapu inwestycji Apartamenty Mokotów Park przy ulicy Bernardyńska 16 a; PU: 9.110 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 130 Rozszerzenie portfolio samochodów oferowanych przez spółki z Grupy Marvipol o markę Lotus Emisja obligacji serii D, wartość emisji: 30,79 mln zł Emisja obligacji serii H, wartość emisji: 20 mln zł Emisja obligacji serii I, wartość emisji: 39,06 mln zł
2012	<ul style="list-style-type: none"> Zakończenie I etapu projektu „Osiedle Zielona Italia” przy ulicy Obywatelskiej 13: PU: 25.320 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 434
2013	<ul style="list-style-type: none"> Zakończenie I etapu projektu „Hill Park Apartments” przy ulicy Pasymskiej 7: PU: 9.504 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 52 Emisja obligacji serii K, wartość emisji: 16,02 mln zł Emisja obligacji serii L, wartość emisji: 28,98 mln zł Emisja obligacji serii M, wartość emisji: 4 mln zł Emisja obligacji serii N, wartość emisji: 60 mln zł Oferta prywatna akcji Marvipol S.A., sprzedaż 3,26 mln istniejących oraz 4,63 mln nowych akcji Marvipol S.A., odpowiadających 18,9 proc. akcji w kapitale spółki Zakończenie II etapu inwestycji „Apartamenty Mokotów Park” przy ulicy Bernardyńskiej 16 a; PU: 21.470 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 303 Zakończenie projektu „Bielany Residence” przy ulicy Sokratesa 9 w Warszawie, PU: 22.758 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 396
2014	<ul style="list-style-type: none"> Zakończenie projektu „Rezydencja ArtEco” przy ulicy Jasnodworskiej 3; PU: 18.156 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 314 Zakończenie II etapu projektu „Osiedle Zielona Italia” przy ulicy Obywatelskiej 13: PU: 5.000 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 82 Zakończenie III etapu projektu „Osiedle Zielona Italia” przy ulicy Obywatelskiej 13: PU: 22.185 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 375 Emisja obligacji serii O i P, wartość emisji: 26,65 mln zł

	<ul style="list-style-type: none"> Podjęcie przez zarząd Marvipol S.A. uchwały o zamiarze podziału przez wydzielenie, poprzez przeniesienie majątku związanego z działalnością motoryzacyjną na Emitenta
2015	<ul style="list-style-type: none"> Zakończenie etapu IA projektu „Central Park Ursynów” przy ulicy Kłobuckiej 8; PU: 24.244 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 471 Zawarcie z Panattoni Development Europe sp. z o.o. umowy ws. wspólnej realizacji dwóch projektów w kompleksie magazynowo-logistycznym Panattoni Park Warsaw Emisja obligacji serii S, wartość emisji: 60 mln zł Podjęcie przez zarząd Maripol S.A. uchwały o zmianie uchwały z dnia 28 listopada 2014 r. o podjęciu prac nad podziałem Marvipol S.A. – zmiana koncepcji podziału – podjęcie decyzji o wydzieleniu majątku związanego z działalnością deweloperską Powstanie Oddziału Marvipol Sprzedaż 100% udziałów w spółce Robo Wash sp. z o.o., zakończenie działalności w segmencie myjni samochodowych
2016	<ul style="list-style-type: none"> Zakończenie etapu IB projektu „Central Park Ursynów” przy ulicy Kłobuckiej 8; PU: 21.626 m², liczba mieszkań i lokali użytkowych: 440 Zawarcie przez spółki z Grupy Marvipol z Jaguar Land Rover Limited umów regulujących współpracę w zakresie autoryzowanego importu, dystrybucji i obsługi samochodów Jaguar i Land Rover Zakończenie dwóch inwestycji magazynowych w kompleksie „Panattoni Park Warsaw” Zawarcie z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umów regulujących realizację wspólnego przedsięwzięcia – poprzez spółkę PDC Industrial Center 60 sp. z o.o., które zrealizuje inwestycję polegającą na wybudowaniu, w ramach trzech projektów, obiektów magazynowych posadowionych na nieruchomościach zlokalizowanych w gminie Grodzisk Mazowiecki Przyjęcie planu podziału Marvipol S.A. Zawarcie z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umów regulujących realizację wspólnego przedsięwzięcia – poprzez spółkę PDC Industrial Center 63 sp. z o.o., które zrealizuje inwestycję magazynową w rejonie aglomeracji katowickiej Sprzedaż budynku Prosta Tower
2017	<ul style="list-style-type: none"> Zawarcie z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umów regulujących realizację wspólnego przedsięwzięcia – poprzez spółkę PDC Industrial Center 72 sp. z o.o., które zrealizuje inwestycję magazynową w okolicach Krakowa Zawarcie z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. listu intencyjnego dotyczącego dalszej współpracy w zakresie realizacji wspólnych przedsięwzięć polegających na budowie parków magazynowo-logistycznych Emisja obligacji serii T, wartość emisji: 80,08 mln zł Zawarcie z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umów regulujących realizację wspólnego przedsięwzięcia – poprzez spółkę PDC Industrial Center 80 sp. z o.o., które zrealizuje inwestycję magazynową w okolicach Łodzi Sprzedaż przedsiębiorstwa Industria Center 37 sp. z o.o. obejmującego dwie inwestycje magazynowe tworzące „Panattoni Park Warsaw”

5.1.6. Opis procesu podziału spółki dzielonej

Opis procesu Podziału Spółki Dzielonej:

Niniejszy Prospekt został sporządzony w związku z procesem Podziału Spółki Dzielonej, który został rozpoczęty w dniu 31 sierpnia 2016 roku. W tym dniu Zarząd Spółki Dzielonej oraz Zarząd Emitenta (Spółka Przejmująca), działając na podstawie art. 533 § 1 KSH, uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału Spółki Dzielonej, sporządzony zgodnie z art. 534 KSH. W tym samym dniu Plan Podziału został opublikowany przez Spółkę Dzieloną raportem bieżącym nr 50/2016, a także Plan Podziału zgodnie z art. 535 § 3 KSH, został ogłoszony przez Spółkę Dzieloną oraz Emitenta (Spółkę Przejmującą) na stronie

internetowej Spółki Dzielonej (www.marvipol.pl) oraz na stronie internetowej Spółki Przejmującej (www.marvipoldevelopment.pl). Zgodnie z Planem Podziału, w ramach podziału Spółki Dzielonej, część działalności Spółki Dzielonej stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonująca jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie (Oddział Marvipol) prowadząca działalność deweloperską, zostanie przeniesiona na Spółkę Przejmującą, podczas gdy pozostała część działalności Spółki Dzielonej, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadząca działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostanie w majątku Spółki Dzielonej. Podział Spółki Dzielonej nastąpi w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 KSH, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą części majątku Spółki Dzielonej. Akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol, obejmą 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcje zwykłe na okaziciela Spółki Przejmującej serii C, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda i o łącznej wartości nominalnej 41.551.852 zł (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa złote) wyemitowanych w związku z podziałem Spółki Dzielonej, przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki Dzielonej przypada 1 (jedna) akcja Spółki Przejmującej. Oznacza to, że z tytułu posiadania każdej jednej akcji Spółki Dzielonej, akcjonariusz Spółki Dzielonej otrzyma 1 (jedną) akcję serii C Spółki Przejmującej, zachowując dotychczas posiadane akcje Spółki Dzielonej oraz łącznie za 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcji Spółki Dzielonej, akcjonariusze Spółki Dzielonej otrzymają 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcji Spółki Przejmującej.

Emitent oraz Spółka Dzielona zamierzają przeprowadzić proces Podziału w następujący sposób:

1. przed podjęciem przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki Dzielonej uchwały w sprawie podziału Spółki Dzielonej oraz przed podjęciem przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Emitenta uchwały w sprawie podziału Spółki Dzielonej:
 - a) Komisja Nadzoru Finansowego wyda decyzję w sprawie zatwierdzenia niniejszego Prospektu przygotowanego w związku z ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących;
 - b) Komisja Nadzoru Finansowego wyda na podstawie art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej decyzję w sprawie zatwierdzenia Memorandum Informacyjnego przygotowanego w związku z ofertą publiczną Akcji Podziałowych wydawanych przez Emitenta akcjonariuszom Spółki Dzielonej w ramach procesu Podziału oraz ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Podziałowych;
2. przed Dniem Podziału (rejestracją w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w ramach emisji Akcji Podziałowych dokonanej w ramach procesu Podziału Spółki Dzielonej):
 - a) zostanie złożony wniosek do KDPW w celu przyznania przez KDPW Emitentowi statusu uczestnika KDPW w typie Emitent oraz przyjęcia do depozytu papierów wartościowych Akcji Istniejących pod warunkiem wprowadzenia tych Akcji Istniejących do obrotu w ASO (Emitent przewiduje możliwość złożenia niniejszego wniosku do KDPW przed podjęciem uchwał podziałowych), a następnie w efekcie złożonego wniosku Zarząd KDPW podejmie uchwałę, w której przyzna Emitentowi status uczestnika KDPW w typie Emitent oraz przyjmie do depozytu papierów wartościowych Akcje Istniejące pod warunkiem wprowadzenia tych Akcji Istniejących do obrotu w ASO;
 - b) po podjęciu przez Zarząd KDPW uchwały, w której KDPW przyzna Emitentowi status uczestnika KDPW w typie Emitent oraz przyjmie do depozytu papierów wartościowych Akcje Istniejące pod warunkiem wprowadzenia tych Akcji Istniejących do obrotu w ASO, zostanie złożony wniosek do GPW w celu wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO (Emitent przewiduje możliwość złożenia niniejszego wniosku do GPW przed podjęciem uchwał podziałowych), w efekcie którego to wniosku Zarząd GPW podejmie uchwałę w sprawie wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO. Jednocześnie Zarząd Emitenta wskazuje, iż nie zamierza składać do GPW wniosku o wyznaczenie pierwszego dnia notowania Akcji Istniejących w ASO, w związku z powyższym Akcje Istniejące w ocenie Emitenta nie będą notowane w ASO. Zamiarem bowiem Emitenta jest wprowadzenie Akcji Istniejących do obrotu w ASO bez podejmowania czynności celem wyznaczenia pierwszego dnia notowania Akcji Istniejących. Równocześnie Emitent zastrzega, iż ostatecznie Emitent nie wyklucza możliwości przejściowego notowania Akcji Istniejących w ASO, przy czym intencją Emitenta jest, aby po Dniu Podziału wszystkie wyemitowane akcje przez Emitenta (Akcje Istniejące oraz Akcje Podziałowe) zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW;
 - c) następnie po podjęciu uchwały przez Zarząd GPW w sprawie wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO, Akcje Istniejące zostaną zarejestrowane w KDPW (Akcje Istniejące zostaną zdematerializowane);
 - d) następnie po zarejestrowaniu w KDPW Akcji Istniejących, Emitent złoży wniosek do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w sprawie rejestracji Podziału poprzez rejestrację podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w związku z emisją Akcji Podziałowych;
3. po Dniu Podziału:
 - a) zostanie złożony wniosek do KDPW w celu przyjęcia do depozytu papierów wartościowych Akcji Podziałowych pod warunkiem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących oraz wszystkich Akcji

Podziałowych, a także w celu wyznaczenia przez KDPW dnia referencyjnego, o którym mowa w §219 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, a następnie w efekcie złożonego wniosku Zarząd KDPW podejmie uchwałę, w której przyjmie do depozytu papierów wartościowych Akcje Podziałowe pod warunkiem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących oraz wszystkich Akcji Podziałowych, a także wyznaczy dzień referencyjny, o którym mowa w §219 Szczegółowych Zasad Działania KDPW;

- b) po podjęciu przez Zarząd KDPW uchwały, o której mowa w punkcie 3 ust. a) powyżej, zostanie złożony do GPW wniosek w sprawie dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących oraz Akcji Podziałowych oraz w sprawie wykluczenia Akcji Istniejących z obrotu w ASO, a następnie w efekcie złożonego wniosku Zarząd GPW podejmie uchwałę w sprawie dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących oraz Akcji Podziałowych, a także Zarząd GPW podejmie uchwałę w sprawie wykluczenia Akcji Istniejących z obrotu w ASO;
- c) następnie po podjęciu uchwał przez Zarząd GPW zgodnie z punktem 3 ust. b) powyżej, Akcje Podziałowe zostaną zarejestrowane w KDPW (Akcje Podziałowe zostaną zdematerializowane).

Planowany harmonogram działań w ramach Podziału:

Poniżej przedstawiamy planowany ogólny harmonogram działań w ramach procesu Podziału (planowane daty wskazane w tabeli mogą ulec zmianie po zatwierdzeniu Prospektu, na co Emitent oraz Spółka Dzielona mogą nie mieć wpływu):

Lp.	Czynność	Planowany termin
1.	Zatwierdzenie przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu emisyjnego Emitenta sporządzonego w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wszystkich Akcji Istniejących (akcje serii A i serii B).	do 8.11.2017 r.
2.	Publikacja przez Emitenta prospektu emisyjnego.	do 9.11.2017 r.
3.	Zatwierdzenie przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego sporządzonego zgodnie z art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej w związku z zamiarem przeprowadzenia przez Emitenta oferty publicznej Akcji serii C w ramach Podziału oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Akcji serii C.	do 8.11.2017 r.
4.	Publikacja przez Emitenta memorandum informacyjnego sporządzonego zgodnie z art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej.	do 9.11.2017 r.
5.	Podjęcie przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki Dzielonej uchwały podziałowej.	20.11.2017 r.
6.	Podjęcie przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki Przejmującej uchwały podziałowej.	20.11.2017 r.
7.	Podjęcie przez Zarząd KDPW uchwały, w której KDPW przyzna Spółce Przejmującej status uczestnika KDPW w typie Emitent, a także przyjmie do depozytu papierów wartościowych wszystkie Akcje Istniejące (akcje serii A i serii B) pod warunkiem wprowadzenia tych akcji do obrotu w ASO.	do 23.11.2017 r.
8.	Podjęcie przez Zarząd GPW uchwały w sprawie wprowadzenia wszystkich Akcji Istniejących (akcje serii A i seria B) do obrotu w ASO.	do 28.11.2017 r.
9.	Rejestracja w depozycie KDPW wszystkich Akcji Istniejących (akcje serii A i serii B).	do 1.12.2017 r.
10.	Wpis do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej dokonanego w związku z podziałem Spółki Dzielonej (dzień wydzielenia).	do 5.12.2017 r.
11.	Podjęcie przez Zarząd KDPW uchwały, w której KDPW przyjmie do depozytu papierów wartościowych wszystkie Akcje Podziałowe (akcje serii C) pod warunkiem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich akcji serii A, B i C (wszystkie Akcje Istniejące oraz Akcje Podziałowe), a także wyznaczy dzień referencyjny, o którym mowa w §219 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.	do 7.12.2017 r.
12.	Podjęcie przez Zarząd GPW uchwał: (1) w sprawie dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących (akcje serii A i seria B) oraz wszystkich Akcji Podziałowych oraz (2) w sprawie wykluczenia akcji serii A i serii B z obrotu w ASO.	do 20.12.2017 r.
13.	Rejestracja w depozycie KDPW wszystkich Akcji Podziałowych.	do 27.12.2017 r.

14.	Podjęcie przez Zarząd GPW uchwały w sprawie wprowadzenia wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę Przejmującą (zarówno Akcji Istniejących, jak również Akcji Podziałowych) do obrotu na rynku regulowanym.	do 27.12.2017 r.
15.	Pierwsze notowanie wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę Przejmującą na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.	do 29.12.2017 r.

Wyjaśnienia w zakresie prezentowanych informacji finansowych w związku z Podziałem:

a) Złożona historia finansowa

Opisana w pkt. 5.1.5 części III Prospektu planowana transakcja podziału Marvipol S.A. i przeniesienia majątku Oddziału Marvipol na Emitenta powoduje, iż Emitent poczynił znaczące zobowiązania w rozumieniu art. 4a Rozporządzenia 809/2004. W związku z tym Emitent, jako spółka przejmująca, jest podmiotem o złożonej historii finansowej w rozumieniu art. 4a Rozporządzenia 809/2004. W konsekwencji konieczne jest włączenie do Prospektu określonych informacji finansowych dotyczących jednostki innej niż Emitent celem spełnienia wymogu określonego w art. 5 ust. 1 Dyrektywy 2003/71/WE. Zarządu zdecydował, że w celu oddania obrazu sytuacji gospodarczej, finansowej i majątkowej oraz perspektywy rozwoju Emitenta oraz Oddziału Marvipol jako historyczne informacje finansowe należy zaprezentować:

- zbadane przez biegłego rewidenta historyczne jednostkowe informacje finansowe Emitenta (spółka nie tworzy grupy kapitałowej) obejmujące okres od początku działalności Marvipol Development tj. za okres od 25 listopada do 31 grudnia 2014 oraz za rok 2015 i 2016 („**Roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta**”). Historyczne informacje finansowe zostaną przedstawione w formie zgodnej z formą, jaka zostanie przyjęta w kolejnym opublikowanym sprawozdaniu finansowym tj. zgodnie z MSSF;
- zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Marvipol S.A. obejmujące ostatnie 3 lata obrotowe tj. lata 2014-2016 („**Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol**”);
- zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Oddziału Marvipol za okres od dnia wydzielenia Oddziału tj. od dnia 1 października do 31 grudnia 2015 roku oraz za rok 2016 („**Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie**”),
- poddane przeglądowi biegłego rewidenta: (1) Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Marvipol Development S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 wraz z danymi za okres porównawczy („**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Emitenta**”), (2) śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. wraz z danymi za okres porównawczy („**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol**”), (3) śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. oraz wraz z danymi za okres porównawczy („**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie**”).

Zaprezentowany w Prospekcie przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej został sporządzony na podstawie wyżej wymienionych informacji finansowych z uwzględnieniem uwag zawartych w pkt 9.2., 9.3. oraz 9.4. części III Prospektu.

b) Rozliczenie połączenia w oparciu o MSSF

Transakcja przeniesienia majątku Oddział Marvipol na Marvipol Development ma charakter transakcji połączenia jednostek pod wspólną kontrolą. Zgodnie z par. 2 lit. c MSSF 3, standard ten nie ma zastosowania do połączeń jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą (zgodnie z par. B1-B4 Załącznika B do MSSF 3).

Aktualnie w MSSF brak jest regulacji lub wskazówek jak należy rozliczać transakcje połączeń między jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą. W takim wypadku, przy wyborze metody rozliczenia, Zarząd kierował się przepisami par. 10-12 MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów". Zgodnie z par. 10 MSR 8 w przypadku braku standardu bądź interpretacji mających bezpośrednie zastosowanie do danej transakcji, innego zdarzenia lub warunku, kierownictwo jednostki kieruje się osądem przy opracowaniu i stosowaniu zasad (polityki) rachunkowości, które prowadzą do uzyskania informacji, które są:

- przydatne dla użytkowników w procesie podejmowania decyzji gospodarczych; oraz
- wiarygodne, czyli takie, dzięki którym sprawozdanie finansowe:
 - i. wiernie przedstawia sytuację finansową i wyniki finansowe oraz przepływy pieniężne jednostki,
 - ii. odzwierciedla ekonomiczną treść transakcji, innych zdarzeń i warunków, a nie tylko formę prawną,
 - iii. jest obiektywne, czyli bezstronne,

- iv. jest zgodne z zasadą ostrożnej wyceny,
- v. jest kompletne we wszystkich istotnych aspektach.

Przy dokonywaniu osądu, o którym mówi par. 10 MSR 8, Zarząd, zachowując poniżej ustaloną kolejność, uwzględnił i rozważył możliwość zastosowania następujących źródeł:

- wymogi i wytyczne zawarte w standardach oraz interpretacjach dotyczących podobnych i powiązanych zagadnień (czyli np. MSSF 3);
- definicje, kryteria ujmowania i wyceny aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów określone w Założeniach koncepcyjnych MSSF, w zakresie sporządzania i prezentacji sprawozdań finansowych;
- najaktualniejsze regulacje innych podmiotów tworzących standardy na podstawie podobnych założeń koncepcyjnych, literaturę rachunkowości i przyjęte rozwiązania branżowe w tym zakresie.

W związku z brakiem określonych zasad rozliczania połączeń pod wspólną kontrolą Zarząd określił za najbardziej właściwą metodę, metodę połączenia odwrotnego określoną w MSSF 3 (par 13-18 zał. B do MSSF 3), gdzie jako podmiot przejmujący z punktu widzenia rachunkowego ustalono Oddział Marvipol. Zarząd rozważał również zastosowanie tzw. metody łączenia udziałów, która nie jest zdefiniowana w MSSF, a jest przykładowo opisana w art. 44c ustawy o rachunkowości. Ze względu na istotę połączenia, w którym podmiotem prowadzącym szeroką działalność i podmiotem przejmującym od strony biznesowej jest Oddział Marvipol, zastosowanie metody łączenia udziałów nie jest w ocenie Zarządu podejściem właściwym ponieważ nie odzwierciedla istniejącego braku równowagi pomiędzy podmiotami. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że ewentualne zastosowanie metody łączenia udziałów nie miałoby wpływu na wartość poszczególnych aktywów i zobowiązań, a tym samym łączną wartość kapitałów własnych. Wynika to z faktu, iż podmiot przejmowany z perspektywy przejęcia odwrotnego, a więc Emitent, nie posiada składników aktywów i zobowiązań, których wartość godziwa odbiega od wartości księgowej wynikającej ze sprawozdań finansowych. W praktyce więc, w ramach rozliczenia przejęcia odwrotnego, sumowane są wartości księgowe aktywów i zobowiązań Oddziału Marvipol i Emitenta, co jest procesem de facto takim samym jak zastosowanie metody łączenia udziałów.

c) Istotne informacje dotyczące sprawozdań finansowych Oddziału Marvipol

Zasady rachunkowości, które będą zastosowane do rozliczenia połączenia Emitenta z Oddziałem Marvipol (metoda połączenia odwrotnego), a także wymogi związane ze złożoną historią finansową, wymagają aby w Prospekcie emisyjnym zamieścić zbadane przez biegłego rewidenta historyczne informacje finansowe Grupy Oddziału Marvipol za ostatnie 3 lata obrotowe sporządzone zgodnie z pkt 20.1 zał. I do Rozporządzenia 809/2004.

Jednocześnie, w ocenie Zarządu, najwcześniejszą datą, którą można uznać za początek działalności Oddziału Marvipol (podmiotu przejmującego w rozumieniu przejęcia odwrotnego na podstawie MSSF 3) jest 1 października 2015 roku. Przyjmując więc, że informacje dotyczące Grupy Oddziału Marvipol powinny być traktowane jako historyczne informacje finansowe Emitenta, to informacje takie mogą być przygotowane w pełni wiarygodnie, w oparciu o dane pochodzące z wyodrębnionych ksiąg rachunkowych Oddziału, za okres rozpoczynający się powyższą datą.

W związku z brakiem wyodrębnionego Oddziału przed 1 października 2015 roku, nie istniała w Marvipol S.A. zorganizowana część przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów prawa podatkowego, jak również w potocznym znaczeniu tej definicji. W konsekwencji Marvipol S.A. nie posiadał wyodrębnionych kont księgowych pozwalających na w pełni odrębną rejestrację zdarzeń gospodarczych dotyczących Centrali oraz Oddziału. W konsekwencji przed dniem 1 października 2015 roku, w Marvipol S.A. nie występowała odrębność zarówno organizacyjna, jak i finansowa, nie prowadzono odrębnej polityki finansowej dla poszczególnych obszarów działalności. Szczególnie dotyczy to przepływów finansowych pomiędzy poszczególnymi działalnościami i wykorzystania zewnętrznych źródeł finansowania. W rezultacie nie ma więc możliwości obiektywnej alokacji źródeł finansowania oraz przepływów pieniężnych pomiędzy działalnością motoryzacyjną i deweloperską, w szczególności roku 2014.

Zarząd uznał również że nie można oprzeć sprawozdań finansowych za pełny rok 2015 oraz 2014 na wyodrębnionych w sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. segmentach operacyjnych. Bazą do wydzielenia Oddziału była wprowadzie działalność segmentu deweloperskiego oraz segmentu najmu oraz myjni prezentowanych w sprawozdaniach finansowych Marvipol S.A. i Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. zgodnie z MSSF 8, należy jednak stwierdzić, że Oddział Marvipol i Grupa Oddziału Marvipol nie jest w 100% tożsama z segmentami deweloperskim, najmu oraz myjni. Zgodnie ze sprawozdaniami finansowymi Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. znacząca część aktywów i zobowiązań w latach 2014 i 2015 nie była przypisana do żadnego z segmentów. Wartość aktywów i zobowiązań nieprzypisanych do żadnego z segmentów była w poszczególnych latach znacząca pod względem wartościowym.

W świetle przytoczonych powyżej argumentów Zarząd uznał, że przed dniem 1 października 2015 roku nie jest możliwe dokonanie podziału wszystkich transakcji w księgach Marvipol S.A. za lata poprzednie, tak aby stworzyć sprawozdania

finansowe, które odzwierciedlałyby założenia ustalone dla planowanego podziału i dawałyby rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Oddziału.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że Oddział Marvipol nie jest w świetle prawa podmiotem odrębnym od Marvipol S.A. Dlatego też należy przy sporządzeniu sprawozdania finansowego Oddziału Marvipol zastosować szereg specyficznych rozwiązań. W szczególności dotyczy to sposobu ujęcia w sprawozdaniach finansowych Oddziału Marvipol aktywów netto (rozumianych jako różnica pomiędzy aktywami, a zobowiązaniami), przekazanych decyzją Zarządu do Oddziału. Przekazanie aktywów netto jest odpowiednikiem zasilenia Oddziału kapitałem. Formalnie bowiem wydzielone dla Oddziału środki (zarówno te wydzielone z dniem 1 października 2015, jak i przekazane później, w trakcie roku 2016) zostaną przekształcone na kapitał w momencie zarejestrowania połączenia Oddziału Marvipol z Emitentem. W związku z powyższym odpowiednie wartości zostały w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Oddziału Marvipol przypisane do pozycji „Kapitały”.

5.2. Inwestycje

5.2.1. Opis głównych inwestycji

Inwestycje Grupy Oddziału Marvipol

W poniższej tabeli przedstawiono wydatki inwestycyjne Grupy Oddziału Marvipol w okresie objętym historycznymi danymi finansowymi tj. w latach 2014 – 2016 i 2017 do Dnia zatwierdzenia Prospektu. Pozycje te dotyczą inwestycji w rozumieniu księgowym i tak należy rozumieć to określenie w niniejszym punkcie. Nie obejmują inwestycji o charakterze deweloperskim, gdyż inwestycje deweloperskie są działalnością operacyjną Grupy Oddziału Marvipol i opisane są w pkt 6 części III Prospektu.

Tabela 1. Inwestycje Grupy Oddziału Marvipol (w tys. zł)

	2017- do dnia zatwierdzenia	struktura	2016	Struktura	2015	struktura	2014	struktura
Środki trwałe, w tym:	839	1,7%	2 598	4,8%	2 138	7,2%	2 158	99,1%
budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	-	0,0%	-	0,0%	53	0,2%	-	0,0%
urządzenia techniczne i maszyny	74	0,2%	-	0,0%	1 020	3,4%	99	4,5%
środki transportu	364	0,8%	900	1,6%	654	2,2%	-	0,0%
inne środki trwałe	8	0,0%	1 040	1,9%	94	0,3%	189	8,7%
Inwestycje w obce środki trwałe	393	0,8%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Środki trwałe w budowie	0	0,0%	658	1,2%	317	1,1%	1 870	85,9%
Wartości niematerialne i prawne, w tym:	33	0,1%	412	0,8%	356	1,2%	-	0,0%
Oprogramowanie	33	0,1%	412	0,8%	356	1,2%	-	0,0%
Aktywa finansowe, w tym:	23	0,0%	51	0,1%	19	0,1%	-	0,0%
udziały	23	0,0%	51	0,1%	19	0,1%	-	0,0%
Pożyczki udzielone	47 630	98,2%	51 581	94,4%	27 065	91,5%	20	0,9%
Razem	48 525	100,0%	54 642	100,0%	29 578	100,0%	2 178	100,0%

Źródło: Marvipol S.A.

W omawianym okresie nakłady inwestycyjne ponoszone przez Grupę Oddziału Marvipol dotyczyły środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, aktywów finansowych oraz udzielonych pożyczek. Inwestycje, poza inwestycjami w środki transportu częściowo finansowanych leasingiem, finansowane były ze środków własnych Grupy Oddziału Marvipol.

Inwestycje w budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej wystąpiły jedynie w 2015 roku i dotyczyły lokalu Biura Sprzedaży CPU.

Nakłady inwestycyjne na urządzenia techniczne i maszyny były ponoszone przez Grupę Oddziału Marvipol w latach 2014 - 2015 oraz w roku 2017 (w okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do Daty Prospektu) i stanowiły odpowiednio 4,5%, 3,4% i 0,2% wszystkich nakładów poniesionych przez Grupę Oddziału Marvipol w w/w okresach. Pozycja ta obejmuje nakłady na centralę telefoniczną w 2015 roku, pozostałe wyposażenie w latach 2014-2015 i urządzenie wielofunkcyjne oraz komputery w roku 2017.

Tabela 2. Urządzenia techniczne i maszyny – wyszczególnienie (w tys. zł)

Urządzenia techniczne i maszyny	2017- do dnia zatwierdzenia	2016	2015	2014
Centrala telefoniczna	0	0	67	0
Urządzenie wielofunkcyjne laserowe OKI	8	0	0	0
Pozostałe wyposażenie	0	0	953	99
Komputery	66	0	0	0
Razem	74	0	1 020	99

Źródło: Marvipol S.A.

Nakłady na środki transportu dotyczyły zakupów samochodów przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol w kwotach odpowiednio: 654 tys. zł w roku 2015 – w całości sfinansowane leasingiem; 900 tys. zł w roku 2016, z czego kwota 715 tys. zł pochodziła ze środków własnych Grupy Oddziału Marvipol, a kwota 185 tys. zł z leasingu; oraz 364 tys. zł w okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do Daty Prospektu w całości sfinansowane leasingiem.

Nakłady na inne środki trwałe w latach 2014-2016 stanowiły odpowiednio 8,7%, 0,3%, 1,9% wszystkich nakładów inwestycyjnych ponoszonych przez Grupę Oddziału Marvipol w poszczególnych okresach. Poniżej szczegółowe dane dotyczące tej pozycji.

Tabela 3. Inne środki trwałe – wyszczególnienie (w tys. zł)

Inne środki trwałe	2017- do dnia zatwierdzenia	2016	2015	2014
Wyposażenie biura	8	342	0	0
Pozostałe wyposażenie	0	698	94	189
Razem	8	1 040	94	189

Źródło: Marvipol S.A.

Inwestycje w obce środki trwałe wystąpiły w 2017 roku i dotyczyły aranżacji I piętra w budynku Prosta Tower.

Nakłady na środki trwałe w budowie dotyczyły Biura sprzedaży Riviera Park, aranżacji budynku Prosta Tower oraz Pawilonu Handlowego CPU. Szczegóły dotyczące kwot w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 4. Środki trwałe w budowie – wyszczególnienie (w tys. zł)

Środki trwałe w budowie	2017- do dnia zatwierdzenia	2016	2015	2014
Biuro sprzedaży Riviera Park	0	589	124	0
Zaliczki -zmiany aranżacji Prosta Tower	0	69	0	0
Pawilon Handlowy CPU	0	0	193	1 870
Razem	0	658	317	1 870

Źródło: Marvipol S.A.

Inwestycje w wartości niematerialne i prawne dotyczyły przede wszystkim zakupu różnorodnych programów komputerowych na użytek własny Grupy Oddziału Marvipol.

W latach 2015 – 2016 i 2017 roku do Dnia zatwierdzenia Prospektu największe nakłady dotyczyły udzielonych pożyczek i stanowiły one odpowiednio 91,5%, 94,4% i 98,2% wszystkich inwestycji Grupy Oddziału Marvipol w poszczególnych okresach. W 2014 roku nakłady Grupy Oddziału Marvipol z tego tytułu wyniosły 20 tys. zł i stanowiły 0,9% całości nakładów inwestycyjnych poniesionych w tym okresie. Pożyczki te związane były przede wszystkim z działalnością logistyczno-magazynową i udzielane były w głównej mierze na rzecz realizujących inwestycje magazynowe spółek celowych. Poniżej przedstawiono wyszczególnienie udzielonych pożyczek w omawianym okresie.

Tabela 5. Pożyczki udzielone przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol – wyszczególnienie (w tys. zł)

Pożyczki udzielone	2017 - do dnia zatwierdzenia	2016	2015	2014
Cosinda Holdings Ltd	0	0	10	20
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	0	0	27 055	0
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	4 495	32 700	0	0
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	1 396	18 881	0	0
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	24 213	0	0	0
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	17 526	0	0	0
Razem	47 630	51 581	27 065	20

Źródło: Marvipol S.A.

Inwestycje w udziały dotyczą nabycia udziałów spółek współkontrolowanych. Szczegółowe zestawienie poniesionych nakładów przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 6. Udziały – wyszczególnienie (w tys. zł)

Udziały	2017 - do dnia zatwierdzenia	2016	2015	2014
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	0	0	19	0
Projekt 888 Sp. z o.o.	0	25	0	0
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	0	13	0	0
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	0	13	0	0
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	9	0	0	0
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	14	0	0	0
Razem	23	51	19	0

Źródło: Marvipol S.A.

Inwestycje Emitenta

W okresie 2014 – 2016 i 2017 roku do Daty Prospektu Emitent nie poniósł żadnych znaczących nakładów związanych z inwestycjami.

5.2.2. Obecnie prowadzone inwestycje

Obecnie Grupa Oddziału Marvipol oraz Emitent nie prowadzą żadnych znaczących inwestycji.

5.2.3. Główne inwestycje w przyszłości

Organy zarządzające Grupy Oddziału Marvipol oraz Emitenta nie podjęły żadnych wiążących zobowiązań odnośnie znaczących inwestycji w przyszłości.

6. Zarys ogólny działalności

Kluczowe znaczenie dla przyszłej działalności Emitenta będzie miało przejęcie dotychczasowej działalności deweloperskiej mieszkaniowej i magazynowej wydzielanych z podmiotu Marvipol S.A. Z tego względu w opisie zarysu ogólnego działalności, główny nacisk położony jest nie na historyczny i obecnie zaniechany przedmiot działalności Emitenta – tj. usługi pośrednictwa ubezpieczeniowego, lecz na działalność Oddziału Marvipol, wydzielaną z Marvipol S.A. i przenoszoną do Spółki. W 2017 roku do Daty Prospektu Emitent osiągnął przychody z działalności związanej z pośrednictwem w sprzedaży nieruchomości, jednak z uwagi na brak jej powtarzalności Emitent traktuje ją jako zdarzenie jednorazowe.

6.1. Działalność podstawowa

6.1.1. Podstawowe obszary działalności. Główne kategorie sprzedawanych dóbr lub świadczonych usług

6.1.1.1. Marvipol Development S.A.

Emitent został zawiązany w listopadzie 2014 r. i w 2014 roku nie prowadził działalności operacyjnej. Rozpoczął ją w drugim półroczu 2015 roku i z końcem 2015 ją zakończył. W tym okresie zajmował się działalnością pośrednictwa ubezpieczeniowego. W 2016 roku działalność operacyjna nie była prowadzona.

Zaprzestanie działalności ubezpieczeniowej przez Emitenta wynikało ze zmiany koncepcji dotyczącej podziału Marvipol S.A. Pierwotnie, zgodnie z uchwałą zarządu Marvipol S.A. z dnia 28 listopada 2014 roku o zamiarze podziału przez wydzielenie, na Emitenta przeniesiony miał zostać majątek związany z działalnością motoryzacyjną Marvipol S.A. Uchwałą z dnia 3 września 2015 roku Zarząd Marvipol S.A. postanowił, iż wydzieleniu na Emitenta podlegał będzie majątek związany z wszelką działalnością w obszarze nieruchomości. Zgodnie z głównym celem podziału, jakim jest rozdzielenie dwóch odmiennych rodzajów działalności prowadzonych przez spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. – prowadzenie przez Emitenta działalności pośrednictwa ubezpieczeniowego, komplementarnego do działalności sprzedaży samochodów w ramach segmentu motoryzacyjnego – zostało zaprzestane.

Marvipol Development S.A. (dawniej M Automotive Holding S.A.) współpracując z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A., na podstawie umowy agencyjnej, proponowała za pośrednictwem spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. (te spółki to: British Automotive Centrum Sp. z o.o., British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. i British Automotive Łódź Sp. z o.o.), na podstawie otrzymanego i przekazanego pełnomocnictwa, zakup przez klientów segmentu motoryzacyjnego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. ubezpieczeń, przede wszystkim dotyczących nabywanych samochodów.

Proces sprzedaży polis ubezpieczeniowych przez Emitenta polegał na przedstawianiu klientowi spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. prowadzących działalność motoryzacyjną, nabywającemu samochód nowy bądź używany, oferty ubezpieczyciela, z którym Emitent posiadał umowę, oraz zawarcie z takim klientem w imieniu towarzystwa umowy ubezpieczeniowej. W przypadku uzyskania informacji od klienta, iż jego obecny ubezpieczyciel oferuje lepsze warunki, pośrednik działający w imieniu Emitenta przekazywał klientowi kompleksowe informacje o zakresie chronionych ryzyk oraz wskazywał różnice w ofertach ubezpieczeń majątkowych dostępnych na rynku polskim. Głównym bowiem czynnikiem, którym kierują się nabywcy ubezpieczeń majątkowych jest cena polisy, która stanowi również odzwierciedlenie asekurowanych ryzyk. W przypadku, gdy klient dokonał decyzji o zmianie ubezpieczyciela, pośrednik działający w imieniu Emitenta przygotowywał odpowiednie dokumenty oraz zawierał z klientem umowę ubezpieczeniową.

Kolejnym elementem modelu biznesowego była systematyczna weryfikacja terminów upływu ważności polis klientów Emitenta posiadających umowę ubezpieczeniową i kontakt przed ich upływem z klientem w celu ich przedłużenia na kolejny okres ubezpieczeniowy.

Emitent działał w oparciu o strukturę profesjonalnych pośredników ubezpieczeniowych, objętych licencją Komisji Nadzoru Finansowego, którzy działali na zlecenie Spółki, oraz o system weryfikacji wewnętrznej Emitenta.

Sprzedaż ubezpieczeń odbywała się w salonach sprzedaży samochodów spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.:

- British Automotive Centrum sp. z o.o. – al. Waszyngtona 50 oraz ul. Witosa 51, Warszawa;
- British Automotive Gdańsk sp. z o.o. – ul. Abrahama 5, Gdańsk;
- British Automotive Łódź sp. z o.o. – ul. Przybyszewskiego 176/178, Łódź.

Umowę agencyjną z towarzystwem ubezpieczeniowym rozwiązano na mocy porozumienia stron z dniem 31.12.2015 r.

W 2017 roku do Daty Prospektu Emitent osiągnął przychody z działalności związanej z pośrednictwem w sprzedaży nieruchomości, jednak z uwagi na brak jej powtarzalności Emitent traktuje ją jako zdarzenie jednorazowe.

Tabela: Wybrane dane finansowe Marvipol Development S.A. (w tys. zł)*

	I H 2017 r.	I H 2016 r.	2016 r.	2015 r.	2014 r.*
przychody	698	0	0	449	0
wynik z działalności operacyjnej	501	-11	-77	416	-5
zysk netto	405	-11	-77	337	-4

* od 24.11.2014 r., tj. od dnia utworzenia Emitenta.

Źródło: Emitent

Tabela: Podział wartościowy udzielonych ubezpieczeń ze względu na terytorium

Miasto	Kwota (tys. zł)	Udział %
Gdańsk	75	16,71%
Łódź	27	6,01%
Warszawa	347	77,28%
Razem	449	100,00%

Źródło: Emitent

W analizowanym okresie prawie 70% wszystkich umów podpisano w Warszawie i stanowiły one przeszło 77% wartości przychodów Emitenta, z czego ponad 91% dotyczyła pojazdów używanych.

Tabela: Polisy ubezpieczeniowe z podziałem na kategorie pojazdów (liczba)

Kategoria	Warszawa	Gdańsk	Łódź	Razem
Nowe	36	8	3	47
Używane	390	126	59	575
Razem	426	134	62	622

Źródło: Emitent

6.1.1.2. Działalność Grupy Oddziału Marvipol

Działalność wydzielana z Marvipol S.A., tj. działalność prowadzona przez Oddział Marvipol i przenoszona do Emitenta obejmuje segment deweloperski Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. (w tym deweloperka mieszkaniowa oraz deweloperka magazynowa). Do 2016 roku była to również działalność najmu powierzchni komercyjnych, a do 2015 roku dodatkowo działalność myjni samochodowych, które zostały w w/w okresach zaniechane.

W Centrali Marvipol pozostaje działalność segmentu motoryzacyjnego.

Przenoszone segmenty nieruchomościowe obejmują dwie główne kategorie:

- działalność deweloperska w obszarze mieszkaniowym;
- działalność deweloperska w obszarze centrów magazynowych.

Tabela: Przychody według segmentów działalności Grupy Oddziału Marvipol – dane skonsolidowane (w tys. zł)

Segment działalności	IH 2017 przegląd	IH 2016 przegląd	2016 zbadane	2015 zbadane	2014 zbadane
Działalność deweloperska - mieszkaniowa	26 054	64 564	225 634	269 759	398 535
- w tym przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych	23 628	59 507	217 023	262 425	391 351
Działalność deweloperska - centra logistyczno-magazynowe (poprzez udział w zyskach spółek współkontrolowanych) *	13 836	3 034	8 438	3 407	0
Działalność najmu powierzchni komercyjnych	625	3 105	4 521	5 208	7 451
Działalność myjni samochodowych	0	0	0	10 262	9 663
Przychody razem	40 515	70 703	238 593	288 636	415 649

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

* przychody ujmowane w sprawozdaniach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. jako udziały w zyskach spółek współkontrolowanych w ramach segmentu „Działalność deweloperska”

Tabela: Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych według inwestycji (w tys. zł)

Segment działalności	I H 2017	I H 2016	2016	2015	2014
Bielany Residence	8	2 520	3 406	18 580	97 338
Hill Park Apartments	7 062	13 731	28 989	18 309	6 365
Osiedle Zielona Italia	340	5 178	7 409	26 343	131 330
Apartamenty Mokotów Park	2 687	964	1 080	22 748	69 614
Art Eco	-	13 121	13 236	44 777	86 618
Wiatraczna	-	-	-	47	86
Central Park Ursynów 1a	3 469	23 992	30 092	131 621	-
Central Park Ursynów 1b	10 062	-	132 811	-	-
Przychody razem	23 628	59 507	217 023	262 425	391 351

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Marvipol S.A.

A. Deweloperka mieszkaniowa

Proces realizacji przedsięwzięć deweloperskich

Wieloletnie doświadczenie w realizacji inwestycji deweloperskich na rynku warszawskim umożliwiło Spółce Dzielonej wypracowanie efektywnych procedur i stworzenie wydajnego modelu prowadzenia biznesu. Poniżej przedstawiony, najczęściej występujący model biznesowy będzie kontynuowany przez Emitenta, po przeniesieniu Oddziału Marvipol do Spółki, przy czym dotychczasowe funkcje realizowane w historycznym modelu biznesowym przez Marvipol S.A. przejmie Emitent.

Identyfikacja gruntów pozyskiwanych pod inwestycje deweloperskie

Pozyskanie odpowiednich nieruchomości gruntowych pod zabudowę jest jednym z ważniejszych zadań spółek z Grupy Oddziału Marvipol, determinującym jej dalszy rozwój. Do momentu przeniesienia Oddziału Marvipol do Emitenta, zakupem nieruchomości gruntowych na potrzeby realizacji nowych przedsięwzięć deweloperskich zajmował się Marvipol S.A., bezpośrednio lub za pośrednictwem swoich spółek zależnych powołanych do prowadzenia działalności deweloperskiej. Od początku swojej działalności Marvipol S.A. zrealizował szereg transakcji nabycia nieruchomości gruntowych na terenie całej Warszawy, a w czerwcu 2017 roku, Grupa Oddziału Marvipol nabyła w Gdańsku pierwszą nieruchomość pod inwestycję deweloperską mieszkaniową poza stolicą. W momencie wniesienia Oddziału Marvipol do Emitenta, osoby zatrudnione w Marvipol S.A., na podstawie art. 23¹ Kodeksu Pracy, staną się pracownikami Emitenta. Nie dojdzie zatem do zmiany modelu biznesowego. Wspomniane osoby posiadają aktualne rozeznanie w zakresie terenów inwestycyjnych w stolicy oraz udokumentowane, wieloletnie doświadczenie w realizacji tego typu transakcji.

Dzięki wieloletniej działalności w segmencie deweloperskim, Spółka Dzielona oraz marka "Marvipol" i marki pochodne są postrzegane przez właścicieli gruntów oraz pośredników nieruchomościowych jako wiarygodny partner w transakcji sprzedaży nieruchomości. Reputacja ta nie jest zagrożona w momencie rozdzielenia działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., również dzięki przeniesieniu na Emitenta praw do posługiwania się dotychczasowymi markami deweloperskimi Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Podział jest bowiem traktowany przez Marvipol S.A. jako krok ku większej transparentności prowadzonych przedsięwzięć, mających na celu zwiększenie efektywności działalności obu segmentów biznesowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Marvipol S.A. prowadzi stały monitoring sytuacji na polskim rynku gruntów inwestycyjnych, z szczególnym uwzględnieniem rynku warszawskiego, oraz stara się wyszukiwać potencjalnie atrakcyjne działki. Jednocześnie w zakresie identyfikacji atrakcyjnych działek korzysta z usług pośredników (współpraca wyłącznie na zasadzie wynagrodzenia prowizyjnego od faktycznie zrealizowanych transakcji). Marvipol S.A. poddaje analizie do kilkunastu działek miesięcznie, z czego dla kilku, co do których analizy wykazały zasadność dalszych działań, sporządzany jest wstępny biznesplan/studium wykonalności, na podstawie którego zarząd Spółki Dzielonej podejmuje decyzje dotyczące dalszych działań w odniesieniu do danego gruntu (oceniana jest atrakcyjność inwestycyjna, m.in. liczba m² powierzchni mieszkaniowej, która podlegać będzie sprzedaży, możliwe do uzyskania ceny m² mieszkania, itp.)

Ocena atrakcyjności gruntu w aspekcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego

Przed zakupem danego gruntu każdorazowo przeprowadza się badanie due-diligence, które obejmuje analizę prawną, geologiczną i ocenę potrzeb w zakresie rozbudowy infrastruktury (czynniki te określają w dużym zakresie koszty realizacji inwestycji). Zarząd Spółki Dzielonej, we współpracy ze specjalistami ds. nieruchomości, działem sprzedaży i marketingu oraz działem inwestycji, przeprowadza analizę techniczno-finansową w celu określenia odpowiedniego charakteru produktu oraz oceny potencjalnej jego zyskowności. Na tym etapie wykonywane są wstępne projekty architektoniczne, pomagające zespołowi prowadzącemu prace w zakresie analizy techniczno-finansowej w przygotowaniu strategii marketingowej. Taka procedura znacznie zmniejsza ryzyko nieudanego przedsięwzięcia.

Podstawową zasadą, jaką w odniesieniu do działalności deweloperskiej kieruje się Spółka Dzielona, jest realizacja inwestycji deweloperskich cechujących się dobrą lokalizacją, projektem architektonicznym oraz wysoką jakością wykończenia. Ta polityka realizacji przedsięwzięć deweloperskich pozostanie, po wniesieniu Oddziału Marvipol do Emitenta, niezmieniona.

Zakup gruntu

Jeśli dana działka przejdzie pozytywnie wewnętrzną procedurę oceny, Marvipol S.A., lub jego spółka zależna, podpisuje przedwstępną umowę kupna/sprzedaży nieruchomości, której wykonanie uzależnione jest co najmniej od pozytywnego wyniku audytu jej stanu prawnego. Warunki zakupu terenu mogą być rozszerzone w zależności od indywidualnych uwarunkowań nieruchomości m.in. w obszarze właścicielskim, administracyjnym, planistycznym, etc. Wykonanie przedwstępnej umowy sprzedaży może być zatem uwarunkowane od regulacji stanu prawnego, działań w zakresie uzyskania różnego rodzaju niezbędnych decyzji administracyjnych, uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy też satysfakcjonujących parametrów warunków zabudowy, które powinny co najmniej spełniać założenia przyjęte w analizach, na podstawie których spółka z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. podjęła decyzje o zakupie gruntu. W wyniku stosunkowo niewielkiego pokrycia obszaru Warszawy planami zagospodarowania przestrzennego i długotrwałych procedur ich uchwalania, wiele potencjalnie atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych ma nieuregulowany status w tym zakresie, w związku z czym uzyskanie warunków zabudowy pozostaje jedyną formą wytycznych planistycznych do dalszego zagospodarowania terenu. W przypadku szczególnie atrakcyjnych działek możliwe jest zakupienie gruntu bez warunków zabudowy. Spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. aktywnie uczestniczą też w przetargach publicznych na sprzedaż nieruchomości - w takich przypadkach audyt stanu prawnego i faktycznego wykonywany jest w trakcie toczących się postępowań, a umowa sprzedaży podpisywana jest bez umów przedwstępnych i warunków zawieszających.

Prace związane z projektem architektonicznym

Pracownia architektoniczna, wybrana przez zarząd Marvipol S.A. z grona sprawdzonych na rynku deweloperskim podmiotów w toku postępowania konkursowego, tworzy projekt architektoniczny uwzględniając szczegółowe wytyczne określone w umowie o prace projektowe, w tym m.in.:

- sprzedażowe w zakresie struktury lokali, ich liczby i powierzchni, rozkładu z czytelnym podziałem na strefę nocną i dzienną;
- realizacyjne w zakresie standardu i technologii wykonania inwestycji;
- marketingowe i szereg innych wytycznych do uwzględnienia w dokumentacji projektowej.

W ramach prac projektowych prowadzone są uzgodnienia z gestorami sieci, zarządcami ulic, uzyskiwane są wszystkie konieczne opinie i decyzje wynikające z prawa miejscowego i powszechnie obowiązujących norm i przepisów.

Proces projektowy każdej inwestycji składa się z czterech etapów, kończących się wydaniem przez pracownię:

- architektonicznego projektu koncepcyjnego;
- wielobranżowego projektu koncepcyjnego;
- projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę;
- projektu wykonawczego.

Proces projektowy na każdym jego etapie monitorowany i nadzorowany jest przez pracowników lub współpracowników Marvipol S.A.

Kompletna i uzgodniona dokumentacja przekazywana jest do Działu Realizacji Marvipol S.A.

Budowa

Prowadzący inwestycję dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze konkursu i jest on odpowiedzialny za całość prac budowlanych. W procesie wyboru wykonawców ocenia się ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie. Ma to na celu zapewnienie realizacji kontraktu zgodnie z zakładanymi przez Marvipol S.A. standardami. Spółka z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. realizująca daną inwestycję zawiera z wybraną firmą kontrakt budowlany, a następnie przekazuje jej plac budowy. Nadzór nad inwestycją jest prowadzony przez pracowników Marvipol S.A. Spółka Dzielona, zarządzając całością przedsięwzięcia, dąży do terminowej realizacji poszczególnych jego etapów oraz osiągnięcia wyznaczonych celów w zakresie kosztów. Płatności na rzecz wykonawców są dokonywane etapami, zgodnie z postępem prac. Kary umowne za jakiegokolwiek opóźnienia budowy lub odstąpienia od kontraktu zapewniają z reguły terminowe wykonanie wszystkich prac budowlanych. Spółka z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. realizująca daną inwestycję, w celu zabezpieczenia się przed ewentualnymi roszczeniami z tytułu usterek i uszkodzeń w ciągu okresu gwarancji udzielanej przez wykonawcę, zatrzymuje określoną kwotę (część ceny kontraktu) w charakterze kaucji gwarancyjnej lub wymaga zabezpieczenia w postaci gwarancji bankowej.

Sprzedaż i marketing

Działania marketingowe związane z promocją nowego przedsięwzięcia deweloperskiego rozpoczynają się jeszcze przed otrzymaniem ostatecznego pozwolenia na budowę. Sprzedaż rozpoczyna się zazwyczaj po otrzymaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, ale w uzasadnionych przypadkach może być rozpoczęta już po uzyskaniu prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy. Zawierane przez spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. umowy sprzedaży zapewniają wnoszenie przez klientów wpłat w ratach proporcjonalnie do postępów prac w zakresie realizacji inwestycji.

Działania w zakresie sprzedaży i marketingu prowadzone są przede wszystkim za pośrednictwem własnego działu sprzedaży Marvipol S.A. oraz działu marketingowego działającego w spółce Marvipol TM Sp. z o.o. Działania marketingowe i promocyjne polegają na umieszczaniu reklam w prasie, uczestnictwie w targach mieszkaniowych oraz zamieszczaniu materiałów informacyjno-promocyjnych na własnej stronie internetowej oraz stronach specjalistycznych serwisów internetowych poświęconych rynkowi nieruchomości. Marka i znak firmowy Marvipol i spółek zależnych reklamowane są na ogrodzeniach i billboardach na terenie budowy, co podnosi ich rozpoznawalność na rynku.

Sprzedaż i marketing prowadzony jest przez własny zespół doradców handlowych, których wiedza i kompetencje podnoszone są w drodze wewnętrznych szkoleń. Marvipol S.A. zapewnia również pracownikom dostęp do literatury specjalistycznej oraz najnowszych raportów i opracowań dotyczących bieżącej sytuacji na rynku mieszkaniowym.

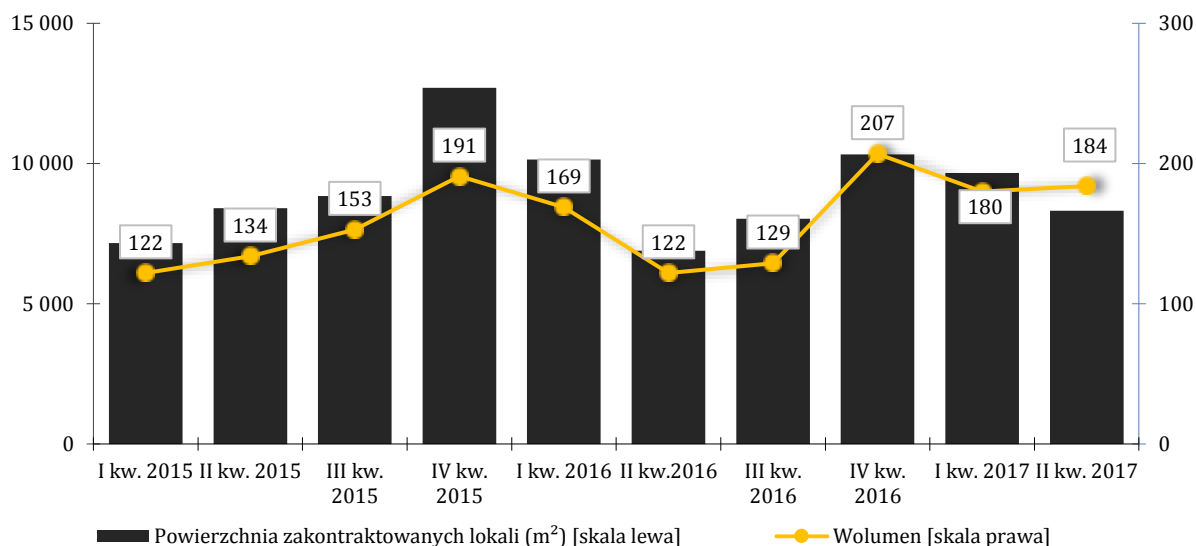
Obsługa klienta

Po podpisaniu umowy, podczas procesu obsługi posprzedażnej każdy klient ma zapewnioną opiekę dedykowanego dla inwestycji opiekuna, który informuje go o postępie prac budowlanych jego mieszkania oraz o stanie rozliczeń, a także sprawuje pieczę nad sprawami związanymi z zakupem do czasu podpisania umowy ostatecznej. Dodatkowo podczas realizacji prac budowlanych klient ma zapewnioną obsługę doradcy technicznego w zakresie zmian aranżacyjnych w lokalu, o ile zechce wprowadzić takie zmiany. Obsługa klienta zwykle nie kończy się wraz z podpisaniem aktu notarialnego sprzedaży i utworzeniem przez mieszkańców budynku wspólnoty mieszkaniowej. W ramach obsługi posprzedażowej Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. posiada wykwalifikowany dział gwarancji zajmujący się obsługą usuwania usterek w okresie rękojmi (5 lat od odbioru lokalu). Ponadto Spółka Dzielona z reguły zarządza nieruchomością jako zarząd powierzony na określony czas. Marvipol S.A. zarządza nieruchomościami w okresie od 1 roku do pięciu lat (inwestycje wieloetapowe) po zakończeniu budowy, jakkolwiek okres ten może zostać przedłużony na mocy kolejnej umowy lub skrócony, w wyniku wypowiedzenia umowy przez wspólnotę mieszkaniową.

Ukończenie budowy i przekazanie budynku do użytkowania

Po ukończeniu budowy następuje formalny odbiór ukończonego budynku. Wcześniej przeprowadzona jest przez pracowników Marvipol S.A. dodatkowa wewnętrzna kontrola lokali. Odbiór budynku oraz poszczególnych mieszkań ma kilka etapów. W różnych etapach następuje ona przy udziale zewnętrznych kontroli oraz pracowników Spółki Dzielonej, specjalistów nadzoru, którzy nadzorowali na zlecenie dewelopera prace budowlane, przedstawicieli generalnego wykonawcy oraz na końcu klienta.

Rysunek: Kontraktacja mieszkań i lokali użytkowych



Źródło: Dane Marvipol S.A.

Średni metraż zakontraktowanych mieszkań oscyluje na przestrzeni lat wokół 60 m². W 2016 roku sprzedano o 4,5% więcej mieszkań i lokali użytkowych niż w roku poprzednim. W pierwszej połowie 2017 r. w segmencie deweloperskim odnotowano 364 opłaconych umów sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych netto (po uwzględnieniu rezygnacji), wobec 291 umów w analogicznym okresie 2016 r. Łączna powierzchnia zakontraktowanych do sprzedaży lokali w pierwszej połowie 2017 roku wyniosła 18,0 tys. m². Na wzrost sprzedaży mieszkań w pierwszej połowie 2017 r. wpłynęły: wyższa niż w analogicznym okresie 2016 r. sprzedaż mieszkań w inwestycji Central Park Ursynów, w tym wprowadzonego do sprzedaży w IV kw. 2016 r. etapu CPU 3 inwestycji, komercjalizowanego pod nazwą handlową Lake Park Apartments oraz etapu CPU 4 (nazwa handlowa Harmony Park), którego sprzedaż rozpoczęła się w czerwcu br., sprzedaż lokali w Riviera Park 1 i Bemowo Residence, aktywnie sprzedawanych od II kw. 2016 r., a także wprowadzenie do sprzedaży, w czerwcu br., drugiego etapu Riviera Park.

Poniższa tabela przedstawia liczbę przedsięwzięć zrealizowanych od początku działalności Marvipol S.A., realizowanych na 30 czerwca 2017 r. oraz tych, których realizację planuje Grupa Oddziału Marvipol.

Tabela: Liczba przedsięwzięć ukończonych, realizowanych oraz planowanych

Stopień zaawansowania	Liczba	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Liczba mieszkań i lokali użytkowych do sprzedania na dzień 30.06.2017 r.	Liczba mieszkań i lokali użytkowych sprzedanych, niewydanych na dzień 30.06.2017.
ukończone	21	4 796	33	6
obecnie realizowane	6	1 413	548	865
inwestycje planowane w trakcie sprzedaży	1	405	385	20
planowane	11	1 765*	1 765*	0
Ogółem	39	8 379	2731	891

* Łączna liczba mieszkań i lokali użytkowych w planowanych inwestycjach z wyłączeniem inwestycji przy ul. Siedmiogrodzkiej, będącej w trakcie projektowania.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych od Marvipol S.A.

Grupa Oddziału Marvipol dotychczas oddała do użytku 21 inwestycji mieszkaniowych (z czego inwestycja Apartamenty Mokotów Park obejmowała 2 etapy, a inwestycja Osiedle Zielona Italia - 3), których łączna powierzchnia użytkowa wyniosła ponad 312 tys. m² oraz jedną inwestycję komercyjną (biurową).

Tabela: Zrealizowane przez Grupę Oddziału Marvipol przedsięwzięcia deweloperskie

Nazwa	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia mieszkań (m ²)	Rentowność ¹
Stawki Residence	Śródmieście	Apartamenty	2002	49	4 307	41%
Dom Pod Klonem	Bielany	Popularny	2002	123	5 018	41%
Międzynarodowa Residence	Praga-Południe	Apartamenty	2003	100	5 651	30%
Biełański Dom	Bielany	Popularny	2004	148	7 436	39%
Dom Przy Agorze	Bielany	Popularny	2005	144	8 142	24%
Kazimierzowska Residence	Mokotów	Apartamenty	2006	118	10 982	38%
Villa Marina	Mokotów	Apartamenty	2006	75	5 849	27%
Villa Cameratta	Bemowo	Popularny	2007	55	3 353	12%
Mokotów Residence	Mokotów	Apartamenty	2008	119	9 079	21%
Wiatraczna Residence	Praga-Południe	Popularny	2009	166	10 515	18%
Osiedle Platany	Włochy-Ursus	Popularny	2008	316	18 451	14%
Villa Cavaletti	Mokotów	Popularny	2010	39	3 354	44%
Villa Avanti	Praga-Południe	Popularny	2009	39	2 914	5%
Melody Park	Mokotów	Apartamenty	2009	308	22 575	24%
Prosta Tower	Śródmieście	Biurowy	2011	-	6060 ²	-
Apartamenty Mokotów Park	Mokotów	Apartamenty	2011, 2013	433	30 580	19%
Art Eco	Żoliborz	Apartamenty	2014	314	18 156	6%
Bielany Residence	Bielany	Apartamenty	2013	396	22 758	27%
Osiedle Zielona Italia	Włochy-Ursus	Popularny	2012, 2014	891	52 505	23%
Hill Park Apartments	Bielany	Apartamenty	2013	52	9 504	-9%
Central Park Ursynów Ia	Ursynów	Popularny	2015	471	24 244	24%
Central Park Ursynów Ib	Ursynów	Popularny	2016	440	21 626	24%
Ogółem				4 796	296 999	

¹ rentowność liczona jako przychody ze sprzedaży mieszkań minus koszty budowy mieszkań przypisane do inwestycji / przychody ze sprzedaży mieszkań przypisane do inwestycji, wg stanu na 30 czerwca 2017 r.

² całkowita powierzchnia biurowa

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych od Marvipol S.A.

Opis zrealizowanych przedsięwzięć deweloperskich

Stawki Residence

Budynek „Stawki Residence”, został oddany do użytku w II kwartale 2002 roku i ma charakter kameralny. Położony jest na warszawskim Muranowie, w pobliżu parku. Budynek znajduje się w pobliżu Ogrodu Krasińskich, Starego Miasta, dużego centrum handlowego Arkadia oraz stacji metra Ratusz i Dworzec Gdański. Przedsięwzięcie obejmuje 48 apartamentów o łącznej powierzchni użytkowej 4 307 m² oraz jeden lokal komercyjny. Lokale w tym budynku zaliczane są do segmentu apartamentów.

Dom Pod Klonem

Inwestycja „Dom Pod Klonem” zlokalizowana jest w pobliżu terenów zielonych (Park Biełański). Budynek został oddany do użytku w III kwartale 2002 roku. Obiekt obejmuje 118 mieszkań o łącznej powierzchni 5.018 m² oraz 5 lokali komercyjnych. Budynek ten zaliczany jest do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie. Użyte do jego wykończenia materiały, jakość rozwiązań architektonicznych zbliżają go w wielu obszarach do budynków obejmujących lokale zaliczane do segmentu apartamentów.

Międzynarodowa Residence

Budynek zlokalizowany na Saskiej Kępie przy ul. Międzynarodowej 50, około 3,5 km od ścisłego centrum Warszawy. Budynek został oddany do użytku w IV kwartale 2003 roku. Przedsięwzięcie obejmuje 100 apartamentów o łącznej powierzchni 5.651 m². Mieszkania mają zróżnicowane metraże od 25,4 do 108 m². Wszystkie mieszkania posiadają balkony, a te na ostatnim, ósmym piętrze, 80-metrowe tarasy z widokiem na panoramę miasta. Lokale mieszkalne w tym budynku zaliczane są do segmentu apartamentów.

Bielarski Dom

Inwestycja zlokalizowana jest w pobliżu Lasku Bielańskiego (dzielnica Bielany). Budynek oddany do użytku w II kwartale 2004 roku posiada osiem kondygnacji naziemnych i dwie podziemne, wewnętrzne podwórko z placem rekreacyjnym z zadaszeniem i zagospodarowaną zielenią. W budynku znajduje się 145 mieszkań o łącznej powierzchni 7.436 m² oraz 3 lokale komercyjne. Lokale mieszkalne w tej inwestycji zaliczane są do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie.

Dom Przy Agorze

„Dom Przy Agorze” na warszawskich Bielanych zlokalizowany jest w pobliżu terenów zielonych oraz posiada dogodną komunikację z centrum miasta. Wybudowany u zbiegu ulic Przy Agorze i Jana Kasprówicza ośmiopiętrowy budynek odznacza się spokojną i elegancką architekturą. W budynku znajdują się 136 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 8.142 m² oraz 8 lokali komercyjnych. Budynek został oddany do użytku w IV kwartale 2005 roku. Lokale mieszkalne w tej inwestycji zaliczane są do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie.

Kazimierzowska Residence

To dziesięciopiętrowy budynek zlokalizowany przy ulicach Różanej i Kazimierzowskiej na obszarze Starego Mokotowa. W budynku nawiązującym do nowoczesnych rozwiązań architektonicznych innych krajów powstało kilkadziesiąt apartamentów i mieszkań o wielkości do ponad 200 m². Niektóre z nich mają nieduże, prywatne oranżerie. Zakończenie prac budowlanych i oddanie budynku do użytku nastąpiło w III kwartale 2006 roku. Inwestycja obejmowała 106 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10.982 m² oraz 12 lokali komercyjnych.

Villa Marina

Na przełomie 2006 i 2007 roku do dyspozycji mieszkańców oddany został kompleks dwóch budynków usytuowanych na ogrodzonej i strzeżonej działce, w sąsiedztwie historycznej „Żółtej Karczmy” (obecnie Muzeum Historii Polskiego Ruchu Ludowego) na warszawskim Mokotowie przy al. Wilanowskiej. Przedsięwzięcie obejmowało 75 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5.849 m². Ze względu na jakość zastosowanych rozwiązań architektonicznych, standard wykończenia oraz atrakcyjną lokalizację lokale w tej inwestycji należy zaliczyć do segmentu apartamentów.

Villa Cameratta

„Villa Cameratta” to budynek na warszawskim Bemowie u zbiegu ulic: Drogomilskiej, Legendy i Powstańców Śląskich, zlokalizowany w pobliżu terenów zielonych. Cały budynek i poszczególne mieszkania powstały w wysokim standardzie. Wszystkie posiadają widne kuchnie, balkony lub loggie. W podziemnym garażu znajdują się miejsca parkingowe. Budynek oddany do użytkowania w październiku 2007 roku posiada 55 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.353 m². Mieszkania w tym budynku zaliczane są do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie.

Mokotów Residence

„Mokotów Residence” to budynek na warszawskim Mokotowie w otoczeniu terenów zielonych w pobliżu obiektów sportowych takich jak korty tenisowe, tor łyżwiarski Stegny, park wodny Warszawianka. Obiekt obejmuje dwupoziomowy parking podziemny i cichobieżne windy. Instalacje wewnętrzne zapewniają pełną kontrolę osób wchodzących do budynku, który jest ogrodzony, monitorowany i chroniony. Budynek oddany do użytkowania w III kwartale 2008 roku posiada 116 lokali mieszkalnych o powierzchni 9.079 m² oraz 3 lokale komercyjne. Ze względu na jakość zastosowanych rozwiązań architektonicznych, standard wykończenia oraz atrakcyjną lokalizację lokale w tej inwestycji zaliczane są do segmentu mieszkań o podwyższonym standardzie.

Osiedle Platany

„Osiedle Platany” to zespół trzech budynków usytuowanych na pograniczu dzielnicy Włochy i Ursus, w lokalizacjach zapewniających dobrą komunikację z centrum miasta. Każdy z budynków posiada nowoczesne, cichobieżne windy

i podziemny garaż. Budynek został oddany do użytkowania w IV kwartale 2008 roku. Inwestycja obejmuje 307 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 18.451 m² oraz 9 lokali użytkowych. Budynek zaliczany jest do segmentu mieszkań popularnych.

Wiatraczna Residence

„Wiatraczna Residence” to sześciopiętrowy budynek mieszkalny zlokalizowany w dzielnicy Praga-Południe. W budynku umieszczono też podziemny parking. Instalacje wewnętrzne zapewniają pełną kontrolę osób wchodzących na teren posesji, która jest ogrodzona, monitorowana i chroniona. Budynek oddany do użytkowania w II kwartale 2009 roku posiada 163 mieszkania o łącznej powierzchni 10.515 m² oraz 3 lokale komercyjne. Lokale w tym budynku zaliczane są do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie.

Villa Avanti

„Villa Avanti” to budynek mieszkalny z lokalami o metrażach od 50 do 120 m². Budynek składa się z dwóch części. Część pierwsza, wzdłuż ul. Grenadierów, ma postać bryły o dwóch nadziemnych poziomach: 11- i 6-kondygnacyjnym. Część druga, wzdłuż ul. Fundamentowej, ma formę bryły o wysokości 6 kondygnacji nadziemnych. Lokale położone na najwyższych kondygnacjach są dwupoziomowe, wszystkie apartamenty posiadają balkony lub tarasy, natomiast dla lokali na poziomie parteru zaplanowano ogródki. W inwestycji przewidziano 40 miejsc postojowych usytuowanych w garażu podziemnym. W części niższej planowane są także lokalne usługowe. Budynki oddano do użytkowania w IV kwartale 2009 roku. Przedsięwzięcie obejmuje 37 lokali mieszkalnych o powierzchni 2.914 m² oraz 2 lokale komercyjne. Lokale w tym budynku zaliczane są do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie. Użyte materiały wykończenia i jakość rozwiązań architektonicznych zbliżają go w wielu obszarach do budynków obejmujących lokale zaliczane do segmentu apartamentów.

Melody Park

„Melody Park” to zespół apartamentów i mieszkań o podwyższonym standardzie, który składa się z czterech niezależnych budynków połączonych dwukondygnacyjnym garażem podziemnym. Inwestycja położona jest w Parku Doliny Służewieckiej na warszawskim Mokotowie. Budowa graniczy z terenami zielonymi położonymi wzdłuż Doliny Potoku Służewieckiego. Wiele lokali ma przestronne balkony i loggie, zaś apartamenty na ostatnich kondygnacjach wyposażone są w tarasy. Obiekt jest w całości chroniony i objęty systemem monitoringu wizyjnego. Zespół obejmuje 299 lokali mieszkalnych o powierzchni 22.575 m² oraz 9 lokali użytkowych. Obiekt oddano do użytkowania w 2009 roku.

Villa Cavaletti

„Villa Cavaletti” to sześciokondygnacyjny, kameralny budynek usytuowany przy Al. Wyścigowej na Mokotowie o powierzchni mieszkań od 48 do 165 m². Budynek oddany do użytkowania w IV kwartale 2010 roku posiada 39 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.354 m². Budynek zaliczany jest do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie, jednak użyte do jego wykończenia materiały i jakość rozwiązań architektonicznych zbliżają go w wielu obszarach do budynków obejmujących lokale zaliczane do segmentu apartamentów.

Apartamenty Mokotów Park

W otulinie warszawskiego Rezerwatu Jeziorka Czerniakowskiego powstało nowoczesne osiedle „Apartamenty Mokotów Park”. Cały kompleks składa się z trzech apartamentowców – Villa Solar (oddany do użytkowania w 2011 roku), Villa Ventus i Villa Aqua (oddane do użytkowania w 2013 roku), ulokowanych w prywatnym parku nad jeziorem. Apartamenty Mokotów Park to inteligentne domy ze zdalnie sterowaną klimatyzacją, automatycznym oświetleniem, chipami RFID czy innymi funkcjami dostępnymi na życzenie. Mieszkańcom oddano do dyspozycji 416 apartamentów o powierzchni od 36,9 m² do 180,4 m². Wszystkie balkony zostały wykończone drewnem egzotycznym bangkiray z użyciem żwirowej płyty terazzo, komponującą się z drewnianymi oknami w tym samym kolorze.

Hill Park Apartments

„Hill Park Apartments” powstało na działce o powierzchni 38.395 m², na której wzniesiono 13 budynków o zróżnicowanych kształtach, kubaturze i odmiennych planach pięter oraz apartamentów. W każdym budynku mieszczą się cztery dwupoziomowe apartamenty o powierzchniach od 145 m² do 225 m², które zapewniają komfort mieszkania, taki jak w domu jednorodzinnym. Łącząc zalety mieszkania w domu rodzinnym nie obciążają mieszkańców kosztownym i czasochłonnym utrzymaniem własnego domu. W Hill Park zapewniona została usługa związana z utrzymaniem domu na najwyższym

poziomie. Inteligentne domy z klimatyzacją, instalacją kominkową położone są w pięknej willowej okolicy, wśród zieleni, a jednocześnie z dostępem do szeroko rozumianych usług i terenów rekreacyjnych. Apartamenty na niskich kondygnacjach korzystają z sąsiadujących ogródków, zaś te położone na kondygnacjach wysokich posiadają tarasy. Ruch kołowy po terenie Hill Park Apartments odbywa się wyłącznie pod ziemią, w tym również pomiędzy budynkami. Osiedle położone jest w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Młocińskiego, Parku Młocińskiego i Parku Nowa Warszawa. W pobliżu znajduje się również Las Bielański i Park Leśny Bemowo, a w dość bliskiej odległości Puszcza Kampinoska. Inwestycja składa się z 52 apartamentów o łącznej powierzchni 9.504 m². Budynki zostały oddane do użytkowania w 2013 roku.

Bielany Residence

Bielany Residence to apartamentowiec położony przy ul. Sokratesa 9 w rejonie otoczonym przez Park Bielański, Las Młociński, Park Nowa Warszawa oraz Park Bemowo, tuż przy linii metra. Inwestycja obejmuje również strefę fitness & Spa, która została ulokowana na niskich kondygnacjach budynku. Budowa obejmuje 378 apartamentów i mieszkań o podwyższonym standardzie oraz lokale handlowo-usługowe znajdujące się na parterze. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych oraz usługowych wynosi 22 758 m². Pod budynkiem zaprojektowany został dwupoziomowy podziemny garaż dla pięciuset samochodów. Inwestycja zlokalizowana jest na działce o powierzchni całkowitej 11 350 m². Budynek został przekazany do użytkowania w 2013 roku.

Art Eco

„Rezydencja Art Eco”, położona przy ul. Jasnodworskiej 3a, na warszawskim Żoliborzu, to budynek apartamentowy z usługami na poziomie parteru. Teren inwestycji obejmuje obszar 11.876 m². Bryła budynku składa się z dwóch części sześciopiętrowej i dziewięciokondygnacyjnej. Część podziemna to dwukondygnacyjny garaż na 368 miejsc postojowych. Na obszarze wewnętrznego dziedzińca zaprojektowane są place zabaw, droga pożarowa, miejsca zieleni oraz strefa sportowo-rekreacyjna. Inwestycja obejmuje 300 lokali o łącznej powierzchni 18.156 m². Obiekt został przekazany do użytkowania w 2014 roku.

Osiedle Zielona Italia I, II, III

„Osiedle Zielona Italia” położone jest w administracyjnym rejonie Nowe Włochy w Warszawie, w trójkącie ulic: Obywatelskiej, Świerszcza i Chrościckiego. W ramach przedsięwzięcia na terenie sześciu hektarów obecny jest kompleks, w którym znajduje się dziewięć budynków, rynek główny, place, własne ulice oraz place zabaw i miejsca uprawiania sportu (kort tenisowy, boiska, ścieżki do biegania). W obrębie kompleksu dostępnych jest wiele punktów usługowych i handlowych. Teren osiedla został podzielony na dwie strefy. W pierwszej znajdują się wyłącznie budynki o funkcji mieszkalnej, place zabaw, zielone skwery oraz ciągi komunikacyjne, natomiast w drugiej znajdują się budynki o funkcji mieszkalno-usługowej, centralny rynek, wieża zegarowa przy rynku oraz przedszkole. Inwestycja obejmuje 891 lokali mieszkalnych oraz komercyjnych o łącznej powierzchni 52.505 m². Pierwszy etap inwestycji oddany został do użytkowania w 2012 roku, etapy II i III – w roku 2014.

Central Park Ursynów (etap Ia oraz Ib)

W pierwszych dwóch etapach jednego z największych osiedli w Warszawie, budowanego na 11-hektarowej działce, w granicach dzielnicy Ursynowa, przy ulicy Kłobuckiej 8, oddano do użytku 911 lokali mieszkalnych oraz użytkowych. Przeważają w nich lokale dwupokojowe (metraż od 28 m² do 60 m²) oraz trzypokojowe (58 – 90 m²). Budowa osiedla mieszkaniowego wystartowała w lutym 2014 i dobiegnie końca w roku 2020. Na terenie osiedla mają powstać przestronne tereny zielone, wyposażone w ławki i ścieżki spacerowe, a także place zabaw. W okolicy znajdują się między innymi takie miejsca jak: Centrum Biznesowe Poleczki, Galeria Mokotów, Stacja Metra Ursynów, zielone tereny Fortu Zbarż, Tor Wyścigów Konnych Służewiec, Dolina Służewiecka, Port Lotniczy Okęcie, a także liczne szkoły i przedszkola. Pierwszy etap (CPU Ia) został przekazany do użytkowania w 2015 roku, drugi etap (CPU Ib) - w 2016 roku.

Opis inwestycji w trakcie realizacji

Bemowo Residence

Cała inwestycja składać się będzie z jednego budynku wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Chrzanowskiej u zbiegu ulic Szeligowskiej i Połczyńskiej. Budynek kameralny - zaplanowano jedynie 104 lokale mieszkalne z własnością gruntu, głównie 2 i 3 pokojowe, o metrażach odpowiednio: 42-49 m² i 55-67 m². Cechy charakterystyczne przedsięwzięcia to niska zabudowa, części wspólne, ogród japoński w wewnętrznej części osiedla oraz strefa wypoczynkowa. Wysoki standard inwestycji podkreślony został dodatkowo eleganckim wykończeniem klatek schodowych oraz prywatną całonocową recepcją.

W okolicy inwestycji obecne są liczne przestrzenie zieleni: Park Leśny Bemowo, Park Górczewska z amfiteatrem, Park przy Starych Jelonkach oraz liczne skwery. W najbliższej okolicy znajdują się również 2 szkoły podstawowe oraz 2 przedszkola publiczne, 3 restauracje, piekarnia oraz 2 sklepy. W sąsiedztwie inwestycji znajduje się m.in. apteka, niepubliczna przychodnia zdrowia, ośrodek fitness oraz ścieżki rowerowe. Lokalizacja inwestycji pozwala na dogodny dojazd do biznesowych rejonów Warszawy – dojazd samochodem do centrum zajmie zaledwie 10 minut. Dodatkowym atutem dla inwestycji jest planowana II linia metra – w odległości około kilometra będą znajdować się dwie stacje, przy ul. Łazurowej oraz przy ul. Półczyńskiej.

Riviera Park I

Osiedle posiadać będzie zabudowę mieszkaniową składającą się z 5 budynków. Dostęp na teren osiedla będzie zamknięty ogrodzeniem, a osiedle będzie monitorowane. W pierwszym etapie Riviera Park powstaje łącznie 190 mieszkań o powierzchni ponad 9 tys. m² oraz jeden lokal użytkowy. Docelowo w całej, czteroetapowej inwestycji zaprojektowano około 900 mieszkań o najbardziej popularnych rozkładach i powierzchniach (od 25 do 89m²). Riviera Park położona jest na tzw. Bliskiej Białoleśce w odległości ok. 700 metrów do stacji SKM. Osiedle posiadać będzie największą na Białoleśce strefę rekreacyjną: zielone tereny, ścieżki spacerowe, boisko wielofunkcyjne i/lub kort tenisowy oraz strefę zabaw dla dzieci. Sąsiedztwo Kanału Żerańskiego jest niewątpliwym atutem ze względu na możliwość letniego wypoczynku nad wodą oraz uprawnia sportów wodnych. Przewidywany termin oddania pierwszego etapu do użytkowania to I kwartał 2018 roku.

Riviera Park II

To drugi z etapów realizowanej inwestycji na warszawskim Żeraniu, w którym powstanie 211 mieszkań, z części których będzie rozciągał się widok na Kanał Żerański. Działka na której realizowany jest II etap posiada własność gruntu. Sprzedaż mieszkań ruszyła w czerwcu 2017 roku, a przewidywany termin oddania drugiego etapu do użytkowania to I kwartał 2019 roku.

Lake Park

Lake Park to część osiedla Central Park Ursynów. Położona na warszawskim Ursynowie, docelowo składać się będzie z ośmiu budynków zlokalizowanych wokół wewnętrznego jeziora i rozległych terenów zielonych. Na terenie osiedla znajdują się miejsca do rekreacji: ścieżki spacerowe i do joggingu, specjalnie wydzielona strefa do jogi oraz lodowisko. Rozwiązania urbanistyczne zastosowane w Lake Park to m.in.: podziemny ruch kołowy, system monitoringu, zagospodarowanie zieleni. Plan obejmuje mieszkania 1-5-pokojowe o metrażu od 29 do 141 m². Inwestycja położona jest tuż obok znanego toru wyścigów konnych. Dojazd do centrów biznesowych przy ul. Cybernetyki czy ul. Postępu oraz Galerii Mokotów zajmuje 5 minut samochodem.

Tabela: Inwestycje deweloperskie w trakcie realizacji na 30 czerwca 2017 r.

Nazwa	Dzielnica	Segment	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy (oddania do użytkowania)	Liczba mieszkań	Liczba lokali użytkowych	Powierzchnia mieszkań (m ²)	Powierzchnia lokali użytkowych (m ²)
Bemowo Residence	Bemowo	Apartamenty	IV kw. 2016	II kw. 2018	104	0	4 754	0
Riviera Park I	Żerań	Popularny	II kw. 2016	I kw. 2018	190	1	9 108	70
Riviera Park II	Żerań	Popularny	II kw. 2017	I kw. 2019	211	1	10 380	48
Lake Park 2a	Ursynów	Popularny Plus	IV kw. 2015	III kw. 2017	230	17	11 547	2 220
Lake Park 2b	Ursynów	Popularny Plus	IV kw. 2015	IV kw. 2017	284	1	13 688	267
Lake Park 3	Ursynów	Popularny Plus	IV kw. 2016	III kw. 2018	363	11	17 284	852
Ogółem					1 382	31	66 761	3 457

Nazwa	Liczba sprzedanych mieszkań na 30.06.2017	PUM sprzedanych mieszkań na 30.06.2017 (m ²)	Wartość sprzedanych mieszkań na 30.06.2017 (tys. zł)	Liczba sprzedanych lokali na 30.06.2017	PUM sprzedanych lokali na 30.06.2017 (m ²)	Wartość sprzedanych lokali na 30.06.2017 (tys. zł)
Bemowo Residence	78	3 553	22 339	0	0	0
Riviera Park I	92	4 695	26 001	0	0	0
Riviera Park II	9	420	2 338	0	0	0
Lake Park 2a	201	9 642	61 041	11	723	5 423
Lake Park 2b	249	11 029	73 173	0	0	0
Lake Park 3	223	9 773	61 649	2	129	979
Ogółem	852	39 112	246 541	13	852	6 402

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych od Marvipol S.A.

Opis inwestycji planowanych w trakcie sprzedaży*Harmony Park*

Harmony Park jest częścią projektu Central Park Ursynów (etapy CPU 4a i CPU 4b). Przy projektowaniu Harmony Park szczególny nacisk położono na wszechobecne, zielone przestrzenie, duże odległości między blokami oraz bardzo funkcjonalne układy mieszkań. Zabudowa w Harmony Park będzie niższa i jeszcze bardziej kameralna niż w Lake Park. Osiedle Harmony tworzyć będą 4 budynki skupione wokół dwóch prywatnych jezior, a łączenie do sprzedaży trafią 393 mieszkania. W etapie, który wszedł do sprzedaży w czerwcu 2017 r. (CPU 4a), dostępnych jest 236 mieszkań. Każde z nich posiada balkon lub loggie, bądź przestronny ogródek. Na najbardziej wymagających Klientów na osiedlu czekają apartamenty z okazałymi, nawet ponad 50-metrowymi tarasami na dachach, z widokiem na wewnętrzne jezioro i zielone otoczenie osiedla.

Tabela: Inwestycje planowane w trakcie sprzedaży na 30 czerwca 2017 r.

Nazwa	Dzielnica	Segment	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy (oddania do użytkowania)	Liczba mieszkań	Liczba lokali użytkowych	Powierzchnia mieszkań (m ²)	Powierzchnia lokali użytkowych (m ²)
Harmony Park (CPU 4)	Ursynów	Popularny Plus	IV kw. 2017	III kw. 2019	393	12	19 904	1 139

Nazwa	Liczba sprzedanych mieszkań na 30.06.2017	PUM sprzedanych mieszkań na 30.06.2017 (m ²)	Wartość sprzedanych mieszkań na 30.06.2017 (tys. zł)	Liczba sprzedanych lokali na 30.06.2017	PUM sprzedanych lokali na 30.06.2017 (m ²)	Wartość sprzedanych lokali na 30.06.2017 (tys. zł)
Harmony Park (CPU 4)	20	798	5 354	0	0	0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych od Marvipol S.A.

Opis planowanych przedsięwzięć deweloperskich

Riviera Park III, IV

Inwestycja położona w rozwijającej się mieszkaniowo części tzw. bliskiej Białołęki w rejonie ulic Płochocińskiej i Krzyżówki oraz sąsiedztwie Kanału Żerańskiego. Kierowana do klientów z segmentu popularnego, oferuje dogodną komunikacyjnie lokalizację. Inwestycja Riviera Park jest w trakcie budowy etap 1 oraz etap 2 z planowanym odpowiednio na I kw. 2018 roku i I kw. 2019 roku terminami oddania do użytkowania. Kolejne etapy (3-4) są planowane i obejmować będą łącznie ok 531 mieszkań i lokali użytkowych, w budynkach posiadających od 3 do 5 kondygnacji naziemnych wraz z parterem oraz nie posiadających kondygnacji podziemnych.

Ochota, ul. 17 Stycznia

Kameralna inwestycja na Ochocie, blisko międzynarodowego lotniska im. Fryderyka Chopina, na którą składać się będą 2 budynki zlokalizowane w rejonie skrzyżowania al. Żwirki i Wigury z ul. 17 Stycznia. W otoczeniu inwestycji przeważa niska zabudowa oraz zieleń. Inwestycja jest obecnie w fazie koncepcyjnej. 17 Stycznia to atrakcyjna lokalizacja m.in. przez odległość do rozbudowujących się w okolicy centrów biznesowych.

Powisłe, ul. Topiel

Budynek apartamentowy, położony na 0,15 ha działce, w lokalizacji ścisłego, historycznego centrum Warszawy - róg ul. Topiel i Leszczyńskiej na warszawskim Powiślu. Budynek zaprojektowany został w nowoczesnej stylistyce miejskiej z klasycznym wykończeniem z naturalnych materiałów. Jest to idealne połączenie prestiżowej lokalizacji z architekturą wpisaną w okoliczną zabudowę. Komfort życia w inwestycji podnosi również recepcja oraz elegancki i ponadczasowy wystrój klatek schodowych. Wszystkie mieszkania będą wyposażone w klimatyzację, grzejniki kanałowe i panoramiczne okna, z których będzie rozciągał się widok na Stare Miasto. Lokalizacja pełna jest zieleni i wspaniałej architektury - zabytkowej i współczesnej, a jednocześnie zaledwie 250 m od nowej stacji metra Centrum Nauki Kopernik. Łączy sąsiedztwo pełnego atrakcji centrum kulturalnego, turystycznego i biznesowego stolicy z dużymi możliwościami rekreacji. Inwestycja jest obecnie w fazie realizacji projektu budowlanego. Posiada decyzję o warunkach zabudowy..

Praga Północ, ul. Okrzei

Kameralna inwestycja dla bardziej wymagającego klienta z segmentu *premium*, położona w modnej części Pragi – rejonie Portu Praskiego. Budynek apartamentowy jest obecnie we wczesnej fazie projektowej, po uzyskaniu warunków zabudowy.

Mokotów, ul. Modzelewskiego

Na działce zlokalizowanej w chętnie wybieranej przez potencjalnych kupujących mieszkanie w Warszawie dzielnicy – Mokotowie, planowana jest budowa apartamentowca obejmującego 39 lokali mieszkalnych oraz kilka lokali użytkowych. Wysoki standard części wspólnych, naturalne materiały i dbałość o każdy szczegół tworzy niepowtarzalną architekturę apartamentowca wyróżniającą go spośród okolicznych budynków. Mieszkania wyposażone będą w grzejniki kanałowe i duże okna co zapewni komfort nawet najbardziej wymagającym. Budynek zlokalizowany w rejonie skrzyżowania ul. Woronicza i Modzelewskiego – 5 minut od metra Wierzbno, sąsiadować będzie z zabudową mieszkaniową i zielenią. Walory inwestycji podnosi prestiżowy charakter okolicy gdzie, poza wielorodzinnymi kompleksami mieszkaniowymi, usytuowane są domy jednorodzinne otoczone ogrodami, a także ambasady, rezydencje dyplomatów oraz rozległe parki.

Wola, ul. Grzybowska

Grunt usytuowany na terenie dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Wola, wewnątrz kwartału pomiędzy ul. Grzybowską, Żelazną, Łucką i Wronią, posiadający ważną decyzję o pozwoleniu na budowę. Na terenie planowana jest budowa 29 kondygnacyjnego, ponadczasowego apartamentowca z ponad 23 000 m² powierzchni użytkowej. W ofercie inwestycji Grzybowska planowane są zarówno mini apartamenty od 27 m² jak i przestronne penthousy z widokiem na Warszawę oraz lokale użytkowe. W otoczeniu znajdują się prestiżowe projekty biurowe, handlowe i mieszkaniowe. W latach 2017-2019 przewidzianych jest do realizacji w tej części Warszawy 900.000 m² powierzchni biurowych i usługowych, co czyni tą inwestycję szczególnie interesującą pod kątem inwestycyjnym. Inwestycja posiada pozwolenie na budowę.

Central Park Ursynów 5,6

Kolejne etapy inwestycji charakteryzującej się jedną z najwyższych sprzedaży w Warszawie. Cechuje ją dobra komunikacja z biurową częścią Mokotowa, atrakcyjny dla nabywców układ budynków oraz zagospodarowanie terenu (akwenty i rozwiązania

wodne). Składa się z 7 budynków, posadowionych w rejonie ul. Kłobuckiej, w sąsiedztwie toru wyścigów konnych. Inwestycja posiada pozwolenie na budowę.

Wola, ul. Siedmiogrodzka

Inwestycja zlokalizowana jest na terenie dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Wola, pomiędzy ul. Siedmiogrodzką, Karolkową i Kasprzaka. Na terenie planowana jest budowa dwóch apartamentowców z 17 i 7 - kondygnacjami o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej liczącej około 14 000 m². Apartamentowiec będzie znajdował się w pobliżu zagłębi biurowych. W latach 2017 – 2019 przewidzianych jest do realizacji w tej części Warszawy 900 000 m² powierzchni biurowych i usługowych. Lokalizacja gwarantuje również doskonały dostęp do środków komunikacji miejskiej tj. metro, autobusy czy Dworzec Centralny oraz zapewnia bogate zaplecze kulturalne, rozrywkowe czy gastronomiczne.

Gdańsk, ul. Toruńska

Gdańsk to tętniąca życiem kulturalnym i biznesowym metropolia. Miasto portowe z malowniczym nabrzeżem, o bogatej historii. Nieruchomość powstanie na działce przy ul. Toruńskiej. Cechuje ją doskonała lokalizacja - Wyspa Spichrzów to obecnie centrum biznesowe, turystyczne i wypoczynkowe. Jest to jedna z najbardziej pożądanых lokalizacji w mieście. W najbliższym otoczeniu planowanej inwestycji znajdują się liczne restauracje, obiekty kulturalno-rozrywkowe i najważniejsze zabytki miasta. Unikalna lokalizacja łączy w sobie zarówno wygodę jak i dostępność. Na powierzchni użytkowej około 4 800 m² powstaną komfortowe apartamenty mieszkalne z widokiem na Motławę. Inwestycja objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Tabela: Planowane inwestycje deweloperskie

Nazwa	Dzielnica	Segment	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy (oddania do użytkowania)	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia użytkowa (m ²)
Riviera Park E3	Żerań	Popularny	I kw. 2018	IV kw. 2019	241	12 003
Riviera Park E4	Żerań	Popularny	III kw. 2018	II kw. 2020	290	14 114
17 stycznia	Ochota	Popularny Plus	III kw. 2018	II kw. 2020	69	3 400
Topiel	Powśle	Apartamenty	IV kw. 2017	III kw. 2019	54	4 858
Okrzei	Praga Północ	Apartamenty	III kw. 2018	II kw. 2020	85	4 254
Modzelewskiego	Mokotów	Apartamenty	IV kw. 2017	III kw. 2019	44	3 470
Grzybowska	Wola	Apartamenty	IV kw. 2017	III kw. 2020	535*	23 270*
Central Park Ursynów 5	Ursynów	Popularny Plus	II kw. 2018	I kw. 2020	231	11 681
Central Park Ursynów 6	Ursynów	Popularny Plus	III kw. 2018	II kw. 2020	92	5 306
Siedmiogrodzka	Wola	Apartamenty	III kw. 2018	III kw. 2020	W trakcie projektowania	14 000*
Toruńska	Gdańsk	Popularny Plus	III kw. 2018	II kw. 2020	124*	4 800
Ogółem					1 765**	101 156

* ostateczne parametry inwestycji mogą ulec zmianie

** Łączna liczba mieszkań i lokali użytkowych w planowanych inwestycjach z wyłączeniem inwestycji przy ul. Siedmiogrodzkiej, będących w trakcie projektowania

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych od Marvipol S.A

Ponadto spółki z Grupy Oddziału Marvipol zawarły w latach 2015-2017 umowy uprawniające Grupę do zakupu nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie, których realizacja uzależniona jest m.in. od spełnienia przez sprzedających warunków dotyczących przygotowania nieruchomości do realizacji na nich inwestycji.

Strategia rozwoju w obszarze działalności deweloperskiej

Strategicznym celem Emitenta jest kontynuowanie dotychczasowej działalności Grupy Oddziału Marvipol oraz koncentracja na następujących kierunkach:

- dalsze rozszerzanie zakresu prowadzonej działalności i umacnianie pozycji na rynku warszawskim;

- konsekwentne zwiększanie liczby sprzedawanych lokali przy jednoczesnym dbaniu o rentowność prowadzonej działalności;
- dywersyfikacja prowadzonych przedsięwzięć deweloperskich w szczególności pod kątem realizacji inwestycji o charakterze mieszkaniowym, a także powierzchni magazynowych;
- dostosowanie harmonogramu realizacji kolejnych inwestycji do bieżącej i przewidywanej koniunktury na rynku nieruchomości przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Grupę Oddziału Marvipol nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności;
- dążenie do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych inwestycji deweloperskich;
- racjonalna maksymalizacja rentowności przedsięwzięć deweloperskich w ramach posiadanego przez Oddział Marvipol banku ziemi;
- dostosowanie zaplecza organizacyjno-technicznego, w tym przewidywanych zakupów gruntów pod nowe realizacje, do poziomu aktywności gospodarczej;
- konsekwentne prowadzenie polityki sprzedażowej ukierunkowanej na potrzeby klientów Grupy Oddziału Marvipol, w tym udzielanie pomocy w zakresie współpracy klientów z kredytującymi ich bankami.

Istotna część przedsięwzięć deweloperskich będzie realizowana w ramach spółek celowych. Powyższa strategia będzie realizowana również przez Emitenta.

B. Wynajem powierzchni

Marvipol S.A. do 15 grudnia 2016 r. świadczył usługi w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych. Działalność w zakresie wynajmu nieruchomości nie była działalnością podstawową Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Grupa Kapitałowa Marvipol osiągała największe przychody z wynajmu, należące do spółki zależnej Marvipol S.A., budynku biurowego „Prosta Tower” zlokalizowanego w centrum Warszawy przy ul. Prostej 32. Poza tym Grupa Kapitałowa Marvipol osiąga niewielkie przychody z wynajmu powierzchni magazynowych przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie.

„Prosta Tower” oddana została do użytku w III kwartale 2011 roku, jako budynek dedykowany przede wszystkim najemcom, którzy poszukują przestrzeni biurowych w centrum miasta i powierzchni od 150 do 600 m². Budynek ten posiada szklaną elewację zapewniającą bardzo dobre doświetlenie przestrzeni biurowej naturalnym światłem, a jego frontowa elewacja, w postaci nieregularnej tafli skonstruowanej z betonowych bloków w kształcie diamentów, jest wyróżnikiem wizualnym budynku jak również zabezpieczeniem przed bezpośrednim światłem słonecznym. „Prosta Tower” posiada osiemnaście kondygnacji naziemnych i pięciopiętrowy parking podziemny. Na parterze znajduje się strefa usługowo-handlowa z witrynami i wejściami bezpośrednio z poziomu ulicy.

„Prosta Tower” została sprzedana przez spółkę zależną Marvipol S.A. w grudniu 2016 roku za cenę 26,8 mln euro. Marvipol S.A. posiada w tym obiekcie umowy długoterminowego najmu, szczegółowo opisane w pkt 22.2 części III Prospektu.

C. Deweloperka magazynowa

Realizacja projektów magazynowych to najnowszy, perspektywiczny obszar działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Działalność deweloperska magazynowa ma w założeniu charakter inwestycyjny i prowadzona jest w Grupie Kapitałowej Marvipol S.A. jako wspólne przedsięwzięcie z Grupą Panattoni za pośrednictwem spółek celowych. Z tego względu wynik na tej działalności, zgodnie z MSSF 11, jest prezentowany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. jako udziały w zyskach spółek współkontrolowanych w ramach segmentu „Działalność deweloperska”. Wyniki finansowe spółek celowych konsolidowanych przez Grupę Kapitałową Marvipol S.A. w ramach działalności deweloperskiej magazynowej są przekształcane na każdy dzień bilansowy i za każdy okres sprawozdawczy zgodnie z MSSF. Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości, przekształcenie wiąże się z każdorazową oceną, czy nieruchomości inwestycyjne działalności deweloperskiej magazynowej spełniają warunki konieczne do wyceny według wartości godziwej zgodnie z MSR 40. W związku z powyższym, kwartalne przeszacowania są dokonywane na podstawie zakładanej rentowności całego projektu proporcjonalnie do postępów prac, mierzonych poprzez ponoszone nakłady inwestycyjne. Taka wycena korygowana jest o procentowy udział Grupy Oddziału Marvipol w podziale zysków, zgodny z umowami spółek zaangażowanych w każdy z prowadzonych projektów oraz o koszty związane z zarządzaniem i nadzorem właścicielskim Grupy.

Budownictwo magazynowe jest na ogół realizowane w jednej z następujących kategorii:

- Budownictwo na własne potrzeby;
- Budownictwo na zamówienie (BTS – build to suit);
- Budownictwo typu Multilet.

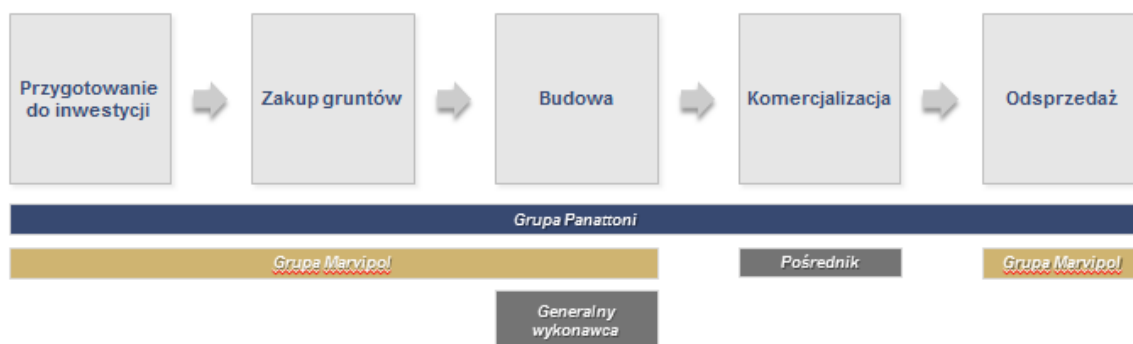
Budownictwo na własne potrzeby to stosunkowo rzadki model budownictwa deweloperskiego, gdyż nawet duże firmy logistyczne lub mające duże potrzeby logistyczne nie zawsze są w stanie utrzymywać wyspecjalizowane zespoły budownictwa logistycznego.

Budownictwo na zamówienie, to model częściej stosowany. Polega on na zamawianiu w wyspecjalizowanej firmie deweloperskiej obiektu logistyczno-magazynowego na własne potrzeby. Podobnie jednak jak w przypadku budownictwa na własne potrzeby, ten model jest realizowany zwykle przez większe podmioty lub przez grupę podmiotów. W tym modelu działa również Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. we współpracy z Panattoni realizując dwa budynki pod klucz dla Raben Logistics Polska sp. z o.o. w ramach inwestycji w Grodzisku Mazowieckim oraz budynek dla podmiotu z branży handlowej (sektor DIY) w okolicach Łodzi.

Budownictwo typu Multilet oznacza rozpoczęcie realizacji obiektu magazynowego wynajętego w niewielkim stopniu i jego dalszy wynajem w trakcie lub po zakończeniu budowy. Ten model działania jest mniej popularny niż BTS, ale z roku na rok wzrasta jego udział w rynku. Spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. we współpracy z Panattoni najczęściej realizują inwestycje w tym modelu.

Model ten obejmuje następujące etapy:

1. Przygotowanie do inwestycji
2. Zakup gruntów
3. Budowa
4. Komercjalizacja
5. Odsprzedaż



Kluczowym elementem prowadzenia inwestycji jest posiadanie właściwej nieruchomości. Liczba takich nieruchomości jest ograniczona, choć na skutek rozwoju sieci dróg ciągle pojawiają się kolejne dogodne lokalizacje. Działka budowlana pod budownictwo magazynowe musi mieć odpowiednio dużą powierzchnię, regularny kształt i być płaska. Musi być przy tym odpowiednio zlokalizowana – tj. we właściwym rejonie, z reguły w pobliżu większych ośrodków miejskich, w bezpośrednim sąsiedztwie ważnych węzłów drogowych. Główną przewagą konkurencyjną Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w tym obszarze polega na ponad dwudziestoletnim doświadczeniu w nabywaniu gruntów inwestycyjnych oraz na współpracy z Grupą Panattoni, która jest zdecydowanym liderem w Polsce w zakresie realizacji centrów logistyczno-magazynowych. Grupa Panattoni posiada bank ziemi w formie działek zlokalizowanych w kluczowych punktach. Etap przygotowania do inwestycji, prócz wyszukania działki, obejmuje ponadto projektowanie we współpracy z renomowanymi biurami architektonicznymi i uzyskanie niezbędnych zezwoleń na budowę.

Zakup gruntu realizowany jest przez spółki celowe kontrolowane przez Grupę Oddziału Marvipol oraz Grupę Panattoni. Budowa jest realizowana we współpracy z uznanymi firmami budowlanymi, których paleta jest szeroka, więc nie ma ryzyka uzależnienia od konkretnego wykonawcy.

Komercjalizacja polega na wynajęciu powierzchni magazynowych w zbudowanym centrum magazynowym zainteresowanym podmiotom. Proces ten rozpoczyna się już na etapie budowy (czasami nawet wcześniej) i zwykle kończy w okresie kilku do kilkunastu miesięcy po zakończeniu budowy. W zakresie najmu Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. współpracuje ze wszystkim wiodącymi pośrednikami w najmie powierzchni magazynowych, jak JLL, Colliers, BNP Paribas RE, Axi Immo itp. Z uwagi na

ciągle rosnące zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe oraz doświadczenie Panattoni proces komercjalizacji przebiega bardzo sprawnie.

Odsprzedaż polega na zbyciu centrum logistyczno-magazynowego inwestorowi końcowemu. Z reguły jest nim wyspecjalizowany fundusz inwestycyjny. Nieruchomości magazynowe są bardzo chętnie kupowane przez tego rodzaju inwestorów, gdyż zapewniają bardzo stabilny dochód i rentowność (*yield*), na ogół nieco wyższe niż w przypadku np. powierzchni biurowych. Inwestorami nabywającymi tego rodzaju nieruchomości są często fundusze typu REIT. Ta forma inwestowania jest popularna na świecie od ponad pół wieku. Również w Polsce prawdopodobnie pojawią się takie rozwiązania, gdy tylko pozwolą na to ramy prawne. Typowy REIT (Real Estate Investment Trust), to spółka-fundusz, lokujący swoje aktywa w nieruchomości przynoszące stałe dochody z najmu a dodatkowo uprzywilejowana pod względem podatkowym i wypłacająca systematycznie większość swoich zysków jako dywidendę. W Polsce na dzień dzisiejszy brak jest regulacji prawnych i podatkowych dla REIT, jednak ustawodawca rozpoczął pracę nad takimi rozwiązaniami – co może oznaczać zwiększenie się liczby krajowych podmiotów inwestujących w skomercjalizowane nieruchomości magazynowe.

Pierwszy projekt magazynowy realizowany był poprzez spółkę celową Industrial Center 37 sp. z o.o., której udziałowcami są spółka Marvipol Estate sp. z o.o. (kontrolujący 68% kapitału spółki) oraz PG Europe s.a r.l. (32% kapitału) z grupy Panattoni. Przedsięwzięcie było wspierane kompetencjami w zakresie projektów magazynowych przez Panattoni Development Europe, a w zakresie deweloperskim i finansowym przez Marvipol Estate sp. z o.o. i Oddział Marvipol. Marvipol Estate sp. z o.o. jest to spółka zależna Marvipol S.A., wchodząca w skład Grupy Oddziału Marvipol. Wspomniana wyżej spółka celowa Industrial Center 37 sp. z o.o. nabyła w 2015 r. grunty o łącznej powierzchni 9,55 ha, zlokalizowane przy węźle Konotopa i rozpoczęła na nich realizację, w ramach dwóch oddzielnych inwestycji, centrum magazynowo - logistycznego Panattoni Park Warsaw. Budowa kompleksu została zakończona w II kw. 2016 r. Przedsięwzięcie miało charakter inwestycyjny, tj. realizowane było z założeniem sprzedaży skomercjalizowanego obiektu i finalnym podziałem zysków na udziałowców spółki celowej, proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

Dotychczas z tytułu inwestycji Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. rozpoznała 13,96 mln zł udziału w zyskach Industrial Center 37 sp. z o.o., z czego na koniec roku 2015 rozpoznało 3,4 mln zł wyniku, w 2016 r. 8,4 mln zł, a w I półroczu 2017 r. – 2,16 mln zł.

W dniu 31 sierpnia 2017 r. Industrial Center 37 sp. z o.o. zawarła z MEP Industrial Centre Warsaw Sp. z o.o. (poprzednia firma spółki: Shipston Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży przedsiębiorstwa dotyczącej realizowanych przez Industrial Center 37 sp. z o.o. dwóch projektów logistyczno-magazynowych opisanych powyżej. Wartość przedmiotu umowy, po skorygowaniu m.in. o należności, zobowiązania i środki pieniężne, wyniosła 31.605.041 EUR. Szczegółowy opis umowy zamieszczony został w pkt 22.2 części III Prospektu.

Tabela: Centrum logistyczno-magazynowe, Konotopa

Nazwa	Region	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia magazynów (gł)	Powierzchnia biurowa (m2)	Razem
Konotopa - Inwestycja 1 (robocza nazwa 1KN)	Warszawa Okolice (Jawczyce)	październik 2015	kwiecień 2016*	23 504	1 320	24 824
Konotopa - Inwestycja 2 (robocza nazwa 2KN)	Warszawa Okolice (Jawczyce)	grudzień 2015	maj 2016*	21 067	2 606	23 673
Ogółem				44 571	3 926	48 497

* z uwagi na specyfikę projektu i dostosowywanie powierzchni do potrzeb poszczególnych najemców termin dotyczy oddania do użytkowania części hal

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych od Marvipol S.A.

Kolejny projekt magazynowy to wspólne przedsięwzięcie z grupą Panattoni poprzez spółkę celową PDC Industrial Center 60 sp. z o.o. (z 58% udziałem Oddziału Marvipol w kapitale), polegające na budowie, na podstawie umów regulujących współpracę pomiędzy stronami z sierpnia 2016 r., trzech inwestycji logistycznych, tworzących park magazynowy w gminie Grodzisk Mazowiecki. We wrześniu oraz grudniu 2016 r. PDC Industrial Center 60 sp. z o.o. nabyło nieruchomości pod realizację inwestycji, natomiast w październiku ur. wybrany został generalny wykonawca pierwszej z inwestycji, w ramach

której mają powstać 2 budynki z ok. 30 tys. m kw. powierzchni użytkowej, w formule BTS, na zamówienie spółki Raben Logistics Polska sp. z o.o. Na dzień 12 sierpnia 2017 r. zawarto umowy najmu na ponad 77% powierzchni wszystkich trzech inwestycji. Z tytułu inwestycji Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. rozpoznała w I półroczu 2017 r. 5,94 mln zł udziału w zyskach PDC Industrial Center 60 sp. z o.o.

Tabela: Centrum logistyczno-magazynowe, Grodzisk Mazowiecki

Nazwa	Region	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia magazynów (gla)*	Powierzchnia biurowa (m2)*	RAZEM
Grodzisk Mazowiecki - Inwestycja 1 (robocza nazwa 3GM)	Warszawa Okolice (Grodzisk Mazowiecki)	IV kwartał 2016	III/IV kwartał 2017	27 524	2 216	29 740
Grodzisk Mazowiecki - Inwestycja 2 (robocza nazwa 4GM)	Warszawa Okolice (Grodzisk Mazowiecki)	I kwartał 2017	IV kwartał 2017	29 748	1 220	30 968
Grodzisk Mazowiecki - Inwestycja 3 (robocza nazwa 5GM)	Warszawa Okolice (Grodzisk Mazowiecki)	II kwartał 2017	IV kwartał 2017	8 539	438	8 977
Ogółem				65 811	3 874	69 685

* z uwagi na specyfikę projektów magazynowych powierzchnie mogą ulec zmianie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych od Marvipol S.A.

Kontynuując strategiczną współpracę z Grupą Panattoni, Oddział Marvipol zawarł w grudniu 2016 r. umowy regulujące realizację wspólnego przedsięwzięcia – poprzez spółkę PDC Industrial Center 63 sp. z o.o. (z obecnie 68% udziałem Oddziału Marvipol w kapitale), które zrealizuje inwestycję magazynową na terenie aglomeracji śląskiej. W grudniu 2016 r. spółka celowa nabyła nieruchomość, na której wybudowany zostanie obiekt magazynowy o łącznej powierzchni ok. 35 tys. m². Na dzień 12 sierpnia 2017 r. zawarto umowy najmu na ponad 74% powierzchni, natomiast zakończenie budowy inwestycji planowane jest w III kwartale 2017 r. Z tytułu inwestycji Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. rozpoznała w I półroczu 2017 r. 5,74 mln zł udziału w zyskach PDC Industrial Center 63 sp. z o.o.

Tabela: Centrum logistyczno-magazynowe - aglomeracja śląska

Nazwa	Region	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia magazynów (gla)*	Powierzchnia biurowa (m2)*	RAZEM
aglomeracja śląska - Inwestycja 1 (robocza nazwa 6RŚ)	aglomeracja śląska	IV kwartał 2016	III kwartał 2017	31 998	3 000	34 998

* z uwagi na specyfikę projektów magazynowych powierzchnie mogą ulec zmianie

Źródło: Marvipol S.A.

Kolejnym wspólnym przedsięwzięciem zawiązanym w kwietniu 2017 r. jest spółka celowa PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. (z 68% udziałem Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) – spółki w 100% zależnej od Marvipol S.A., w kapitale). Spółka realizować ma inwestycję polegającą na wybudowaniu obiektu magazynowego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Krakowa, o łącznej powierzchni ok. 37 tys. m². Zakup wszystkich nieruchomości, na których jest posadowiona inwestycja miał miejsce w czerwcu 2017 r. W dniu 7 września 2017 r. PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. zawarł z Alior Bank S.A. umowę kredytu z przeznaczeniem m.in. na sfinansowanie lub refinansowanie do 75% całkowitych kosztów projektu. Opis umowy kredytu zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu. Na dzień 12 sierpnia 2017 r. 36% powierzchni projektu było wynajęte.

Tabela: Centrum logistyczno-magazynowe – okolice Krakowa

Nazwa	Region	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy	Powierzchnia magazynów (gla)*	Powierzchnia biurowa (m2)*	RAZEM
Okolice Krakowa - Inwestycja 1 (robocza nazwa 7S)	Kraków okolice	II kwartał 2017	I kwartał 2018	33 120	3 713	36 833

* z uwagi na specyfikę projektów magazynowych powierzchnie mogą ulec zmianie

Źródło: Marvipol S.A.

Oddział Marvipol planuje intensywnie rozwijać swoją aktywność w ramach segmentu magazynowego. W dniu 31 maja 2017 r. Oddział Marvipol oraz Panattoni Development Europe sp. z o.o. podpisały list intencyjny dotyczący dalszej współpracy w zakresie realizacji wspólnych przedsięwzięć polegających na budowie parków magazynowych. List zawiera ramowe założenia co do realizowanych projektów i sposobu ich realizacji, w tym:

- realizację projektów na nieruchomościach wskazanych przez Panattoni, przy czym Panattoni zobowiązało się do przedstawienia Oddziałowi Marvipol, w terminie 18 miesięcy od podpisania przedmiotowego listu, nieruchomości i założeń projektów wymagających łącznego udziału własnego Oddziału Marvipol i Panattoni o wartości co najmniej 150.000.000 PLN,
- realizację projektów poprzez spółki celowe, których wspólnikami będą Oddział Marvipol lub spółka z Grupy Oddziału Marvipol oraz Panattoni lub spółka z grupy kapitałowej Panattoni, tj. realizacja projektów stanowić będzie wspólne przedsięwzięcia w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

Zgodnie z postanowieniami ww. listu, szczegółowe zasady współpracy i finansowania projektów zostaną każdorazowo określone w umowie inwestycyjnej i umowie wspólników danej spółki celowej oraz w umowie spółki celowej.

W dniu 17 lipca 2017 r. spółka z Grupy Oddziału Marvipol - Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) z siedzibą w Warszawie oraz Panattoni Development Europe sp. z o.o. (Panattoni) podpisały list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowo – logistycznych, posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Łodzi. List zawiera wstępne ustalenia dotyczące realizacji projektu, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów. W dniu 18 sierpnia 2017 r. Panattoni Development Europe sp. z o.o. podpisała z PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, będącą spółką zależną spółki Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) z siedzibą w Warszawie, umowę deweloperską dotyczącą realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowo – logistycznych, posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Łodzi. Na mocy zawartej umowy, PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. zleciła Panattoni koordynowanie i monitorowanie prac związanych z realizacją wyżej opisanego projektu. Umowa została zawarta z zastrzeżeniem warunku zawieszającego, jakim jest nie dokonanie przez PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. nabycia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt. Umowy nabycia przedmiotowych nieruchomości zostały zawarte w dniu 22 sierpnia 2017 r. Opis umów zawartych w związku z realizacją projektu zamieszczony został w pkt 22.2 części III Prospektu.

Ponadto w dniu 10 października 2017 r. Marvipol Logistics S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Panattoni Development Europe sp. z o.o. podpisały list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowo – logistycznych, posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Warszawy. List zawiera wstępne ustalenia dotyczące realizacji projektu, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów.

6.1.2. Nowe produkty i usługi

6.1.2.1. Marvipol Development S.A.

Emitent nie wprowadzał nowych istotnych produktów lub usług, nie prowadzi i nie planuje obecnie prowadzenia prac nad opracowaniem takich produktów lub usług, za wyjątkiem działalności deweloperskiej i związanej z nieruchomościami, prowadzonej wcześniej przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol (Działalność Wydzielana). Na podstawie umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami zawartej przez Emitenta z jednostką z Grupy Oddziału Marvipol - Projekt 09 Sp. z o.o. (aktualnie: Marvipol Development 6 Sp. z o.o.), Emitent za świadczone usługi uzyskał w I kwartale 2017 roku (wobec nabycia nieruchomości przez Projekt 09 sp. z o.o. (aktualnie: Marvipol Development 6 Sp. z o.o.)) z tytułu umowy wynagrodzenie w kwocie 858.499,11 zł brutto (z VAT). Opisana powyżej transakcja miała jednak charakter jednorazowy. Zdaniem Emitenta pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości nie będzie systematycznym i istotnym obszarem jego działalności, choć nie wyklucza on okazjonalnego świadczenia tego typu usług na rzecz spółek z Grupy Oddziału Marvipol. Na dzień sporządzania Prospektu nie zostały podjęte żadne wiążące decyzje w zakresie kontynuowania tego typu działalności co oznacza brak strategii oraz struktur niezbędnych dla świadczenia usług pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości.

6.1.2.2. Działalność Wydzielana

W 2015 roku Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. rozszerzyła swoją działalność o deweloperkę magazynową (Grupa Oddziału Marvipol prowadzi tę działalność poprzez spółki celowe wspólne z Grupą Panattoni), z założenia jest to działalność inwestycyjna.

Ponadto w roku 2016 Zarząd Marvipol S.A. zdecydował o podziale przedsiębiorstwa, by w efekcie zwiększyć transparentność działalności deweloperskiej oraz działalności motoryzacyjnej. Po podziale, z racji przekazanego majątku, główną działalnością operacyjną Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. będą:

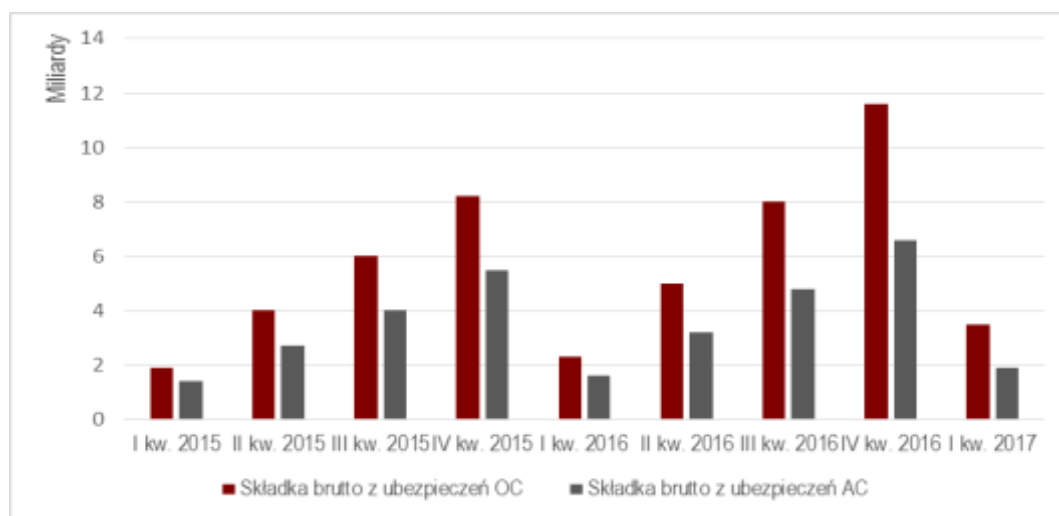
- a) budowa i sprzedaż mieszkań w segmentach „popularnym” oraz „apartamentowym”;
- b) budowa centrów logistyczno-magazynowych, ich komercjalizacja, oraz docelowo sprzedaż.

6.2. Główne rynki

Emitent nie prowadzi już działalności pośrednictwa ubezpieczeniowego i nie planuje podjęcia takiej aktywności gospodarczej, jednak jego historyczne informacje finansowe odnoszą się do działalności na tym rynku. W związku z powyższym przedstawiona została krótka charakterystyka polskiego rynku.

Na rynku polskim składki brutto z tytułu ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej (OC), przewyższają zawsze składki z tytułu AC. Wynika to z obowiązkowego charakteru składek OC.

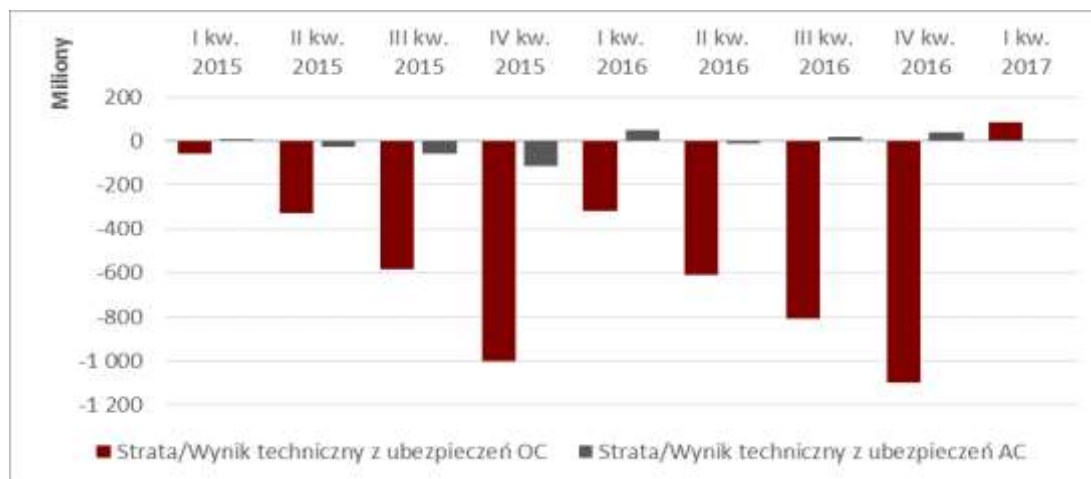
Rysunek: Składki przypisane brutto z tytułu ubezpieczeń OC oraz AC w ujęciu kwartalnym od 2015 roku w Polsce



Źródło: Polska Izba Ubezpieczeń, raporty kwartalne

Składki z tytułu ubezpieczenia OC z reguły nie pokrywały ubezpieczycielom wypłacanych odszkodowań. Dlatego, między innymi w wyniku działań KNF, na rok 2017 należy się spodziewać skokowego wzrostu składek OC.

Rysunek: Wypracowany wynik techniczny na działalności ubezpieczeniowej towarzystw ubezpieczeniowych w Polsce - OC oraz AC



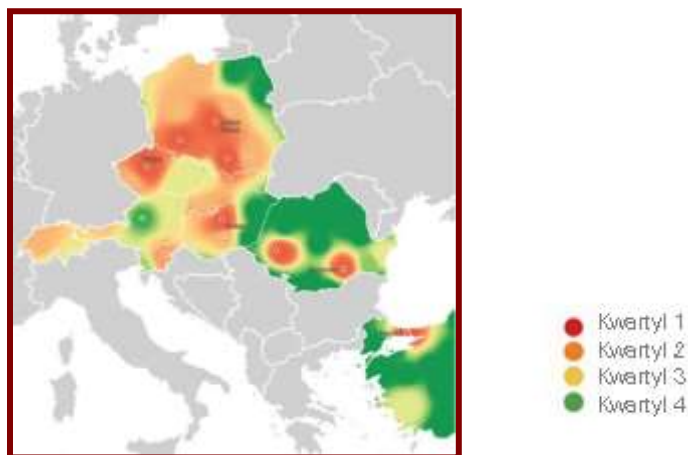
Źródło: Polska Izba Ubezpieczeń, raporty kwartalne

Od dnia 1 stycznia 2016 r. obowiązuje znowelizowana Ustawa o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej. Jej nowy kształt wynika między innymi z konieczności ujednolicenia porządku prawnego przepisów krajów członkowskich Unii Europejskiej. W nowelizacji tej ujęto nowe regulacje odnośnie działalności w zakresie ubezpieczeń osobowych oraz majątkowych oraz działalności reasekuracyjnej. Dodatkowo, ustanowione zostały nowe zasady wykonywania zawodu aktuarusza, pełnienia nadzoru nad zakładami oferującymi ubezpieczenia, pełnienia nadzoru ubezpieczeniowego i zakładami reasekuracji w grupach oraz organizacji funkcjonowania ubezpieczeniowego samorządu gospodarczego. Dzięki powyższym działalność ubezpieczeniowa docelowo ma spowodować, by klienci towarzystw ubezpieczeniowych byli bardziej chronieni.

Rynek centrów logistyczno-magazynowych

Polska jest uważana za wyjątkowo atrakcyjny teren pod lokalizację logistyczne, co ilustruje poniższy rysunek. Powodowane jest to lokalizacją Polski w centralnej części Europy, posiadaniem własnego dużego rynku zbytu, coraz lepiej już rozwiniętą siecią dróg, a równocześnie posiadaniem wykwalifikowanych pracowników o niższych wymaganiach płacowych niż np. w sąsiednich Niemczech. Centra logistyczne w Polsce realizują zlecenia na potrzeby rynku krajowego, a także w znacznym stopniu na potrzeby całej Europy, z istotnym udziałem Niemiec. Dlatego często również zagraniczne przedsiębiorstwa lokują swoje centrale logistyczne właśnie w Polsce, a proces ten nabiera intensyfikacji.

Rysunek: Atrakcyjność lokalizacji logistycznych na przełomie 2015 i 2016 roku w Europie Środkowo-Wschodniej.



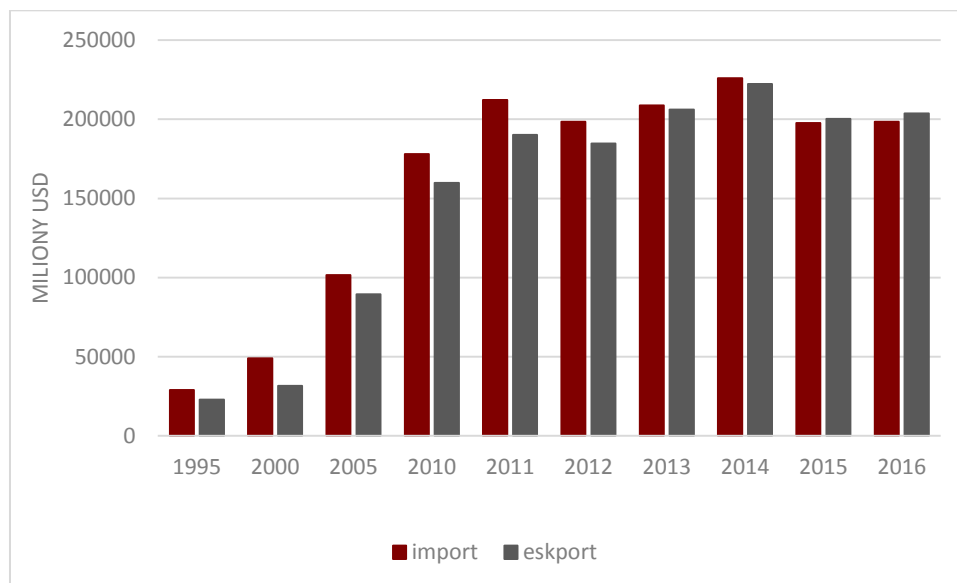
Źródło: Rozwój sieci nieruchomości logistycznych w Europie, Prologis Research – luty 2016r.

Powyższy rysunek przedstawia ranking najważniejszych lokalizacji logistycznych w Europie Środkowo-Wschodniej na przełomie 2015 i 2016 roku, łącznie obejmuje on 15 regionów spośród których poszczególne kwartyle oznaczono w legendzie odpowiednimi kolorami. Z raportu opracowanego przez Prologis, opublikowanego w lutym 2016 roku, wynika, iż Polska Centralna jest lokalizacją najbardziej pożądaną, jeśli chodzi o rozwój centrów logistyczno-magazynowych w Europie środkowej i wschodniej. Za nią plasują się Stambuł, Praga, Bukareszt oraz Budapeszt. W szczególności atrakcyjna jest wyodrębniona w raporcie *Cushman & Wakefield 2kw. 2016r. Rynek powierzchni magazynowych w Polsce*, część nazwana tam „Warszawa Okolice”. Obejmuje ono sąsiedztwo Warszawy w okolicy kilkudziesięciu kilometrów, ale bez samego miasta Warszawy, ujmowanego jako odrębna kategoria „Warszawa Miasto”.

Głównymi czynnikami wpływającymi na lokalizację centrów logistyczno-magazynowych w Europie są: bliskość głównych ośrodków gospodarczych, obecność nowoczesnej i sprawnie funkcjonującej infrastruktury, dostęp do kluczowych szlaków tranzytowych oraz koszty nieruchomości i pracy.

Od 1 maja 2004 roku – na mocy Traktatu akcesyjnego – towary produkowane w krajach Unii Europejskiej mogą być swobodnie przewożone, w ramach jej granic, bez opodatkowania i opóźnień spowodowanych kontrolą celną. Spowodowało to oczekiwanie co do wzrostu przepływu towarów pomiędzy członkami Unii Europejskiej, a tym samym wzrost zapotrzebowania na usługi logistyczne.

Rysunek: Obroty handlu zagranicznego (ceny bieżące)



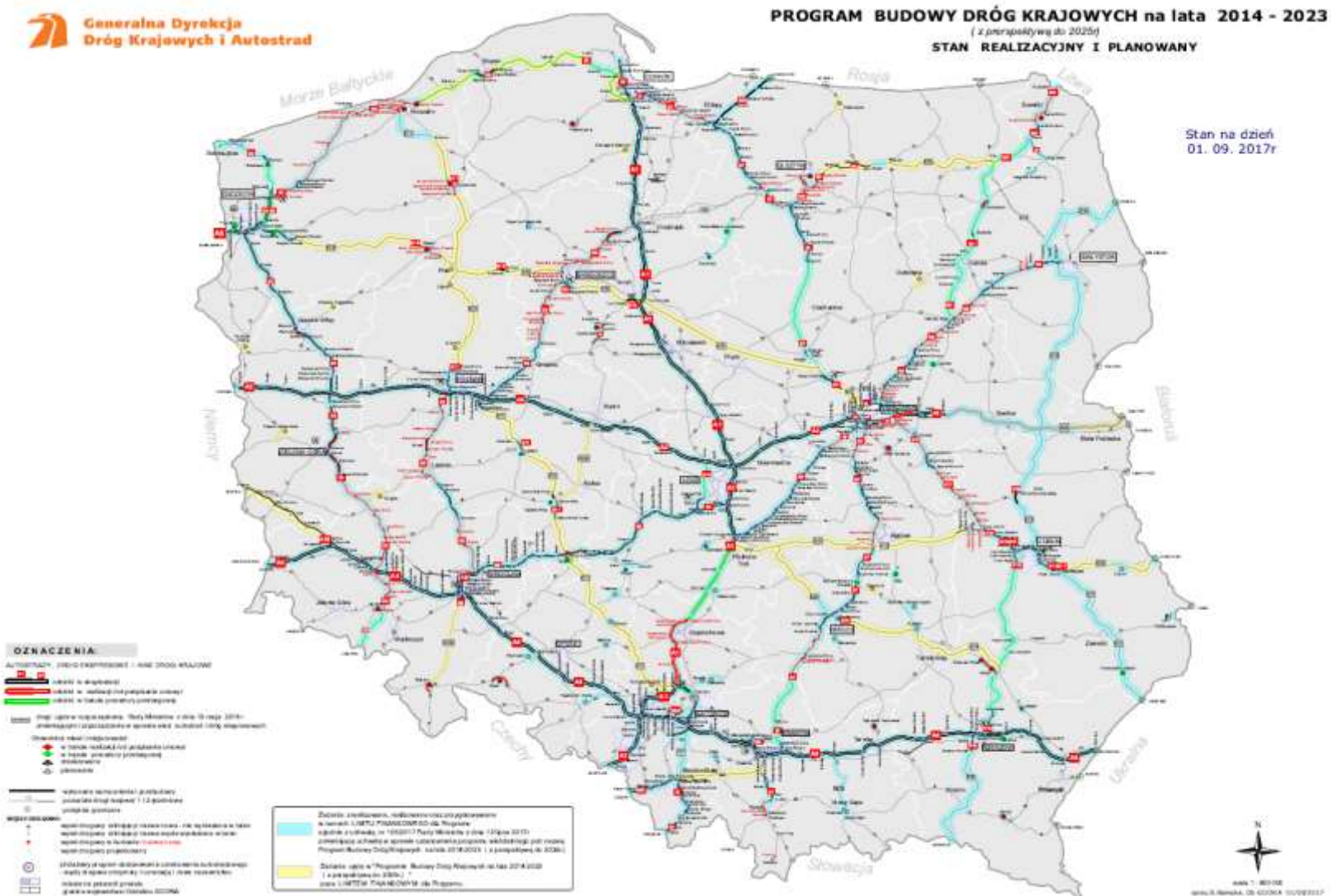
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Polska, z racji swojego położenia geograficznego, ma dostęp do wielu rynków krajów europejskich. Zachodnia część kraju jest coraz gęściej zabudowywana przez budynki wielko powierzchniowe z racji graniczenia z największą gospodarką Europy – Niemcami. Natomiast Polska Centralna jest bardzo dobrze położona jako magazyn wszelkiego rodzaju dóbr zasilających potrzeby mieszkańców Europy Środkowo-Wschodniej.

Program budowy dróg krajowych w Polsce na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.), przyjęty we wrześniu 2015 r., zgodnie ze zmianami wprowadzonymi w lipcu 2017 roku, przewiduje zwiększenie gęstości dróg ekspresowych z 3,9km/1.000km² do 12km/1.000km², a w przypadku gęstości sieci autostrad i dróg ekspresowych planowany wzrost wynosi z 8,7km/1.000km² do 17,5km/1.000km². Szacowany poziom wydatków na realizację zadań określonych w ww. programie, w ramach Krajowego Funduszu Drogowego, określono na poziomie około 149,5 mld zł, z czego na zadania realizowane w ramach perspektywy UE 2014-2020 przewidziana jest kwota 135 mld zł. Program przewiduje budowę nowych dróg ekspresowych i autostrad o łącznej długości 2.750 km oraz 43 nowych obwodnic.

Przewozy ładunków realizowane przez przedsiębiorstwa transportu samochodowego w Polsce wyniosły w 2016 roku 761 mln ton, jest to wzrost o prawie 8% r/r. Natomiast wzrost ten wynosi aż 35% w porównaniu do roku 2010. Polscy przewoźnicy realizują obecnie przewozy nie tylko na potrzeby rynku krajowego, ale są istotnym podmiotem w zakresie przewozów na terenie całej Unii Europejskiej.

Rysunek: Program budowy dróg krajowych na lata 2014-2023



Źródło: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, stan na dzień 1 września 2017 r.

Dodatkowo, trzeba mieć również na uwadze fakt, iż w ostatnim czasie na popularności zyskuje idea stworzenia tzw. „Nowego Jedwabnego Szlaku”, czyli połączenia Azji oraz Europy poprzez sieci szybkich kolei, nowoczesne autostrady czy infrastrukturę informatyczną. Idealnym miejscem rozładunkowym ma być Polska Centralna oraz Łódź, która ma zapewnić dostęp przewoźnikom chińskim do krajów europejskich. Bodźcem do wznowienia tej idei jest podważenie hegemonii Stanów Zjednoczonych na arenie międzynarodowej, obniżenie roli handlu morskiego oraz chęć uniezależnienia się Państwa Środka od cieśniny Malakka, przez którą przepływa zdecydowana większość eksportowanych produktów. Osobista wizyta prezydenta Chińskiej Republiki Ludowej w Warszawie w celu spotkania z prezydentem Polski Andrzejem Dudą jest dobrą oznaką na prognozy, iż w najbliższych latach możemy spodziewać się wzrostu znaczenia Polski jako partnera handlowego Chin w Europie.

Z kolei innym projektem, w którym Polska odgrywa znaczącą rolę jest trasa tzw. „Via Carpathia” – docelowo łącząca wybrzeże Morza Bałtyckiego z Morzem Egejskim oraz Czarnym. Ten szlak komunikacyjny ma łamać dotychczasową zasadę przebiegu szlaków na osi wschód-zachód. Autostrada S19 przebiegać ma przez wschodnią część kraju, która na chwilę obecną, nie jest tak gęsto zabudowana drogami szybkiego ruchu jak zachodnia część Polski.

Oczekiwana jest również aktywizacja transportu morskiego i żeglugi śródlądowej w Polsce - w 2016 r. było to tylko 0,7% w całej gałęzi transportu, co odbiega znacznie od średniej europejskiej. Poprawa działalności żeglugi śródlądowej uzależniona jest od parametrów eksploatacyjnych dróg wodnych, które wzięte są pod uwagę przy rządowej strategii rozwoju transportu do roku 2020. Nadto, dodatkowym projektem jest Kanał żeglugowy Nowy Świat na Mierzei Wiślanej, który ma na celu połączyć Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską i rozwój portu elbląskiego – przeznaczone na to środki wynosić będą 880 mln zł w okresie 2016-2022 r.

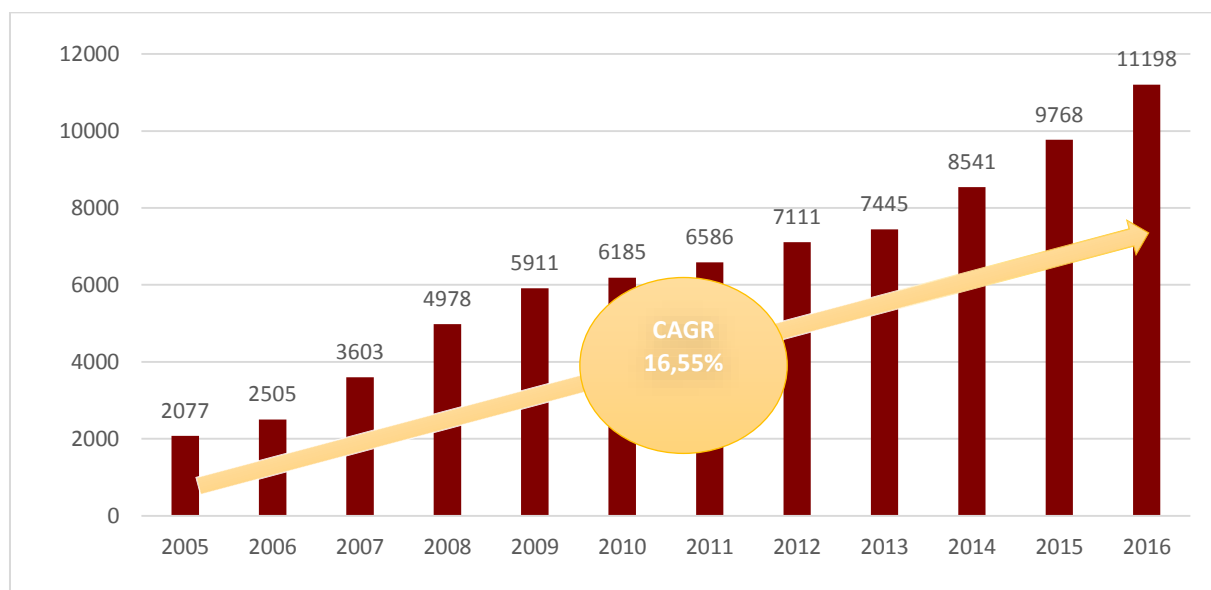
Kolejnym ogniwem rozwoju infrastruktury w Polsce jest plan budowy Centralnego Portu Lotniczego, prawdopodobnie, między Warszawą, a Łodzią. Obecne lotnisko im. F. Chopina w Warszawie obciążone jest znaczącymi ograniczeniami, np. związanymi z ochroną środowiska (ochroną przed hałasem), a także możliwości jego rozbudowy. Zatem, rozbudowa Centralnego Portu Lotniczego przyczyniłaby się do wzrostu przepustowości oraz konkurencyjności polskiej infrastruktury pośród krajów Europy Środkowo-Wschodniej.

Popyt (na najem oraz inwestycyjny)

Popyt na powierzchnie magazynowe wciąż utrzymuje się na wysokim poziomie. W całym 2016 roku odnotowano transakcje na 3,09 mln m² powierzchni, co stanowi wzrost w porównaniu do 2015 roku o 38%. W pierwszym półroczu 2017 roku odnotowano transakcje na 1,72 mln m² – był to najlepszy półroczny wynik jaki odnotowano od początku istnienia nowoczesnego rynku magazynowego w Polsce.

Rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce od lat rozwija się bardzo dynamicznie. Średnia roczna stopa wzrostu (CAGR) w latach 2005-2016 kształtowała się na poziomie 16,55%. Po I półroczu 2017 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wyniosły 11,9 mln m².

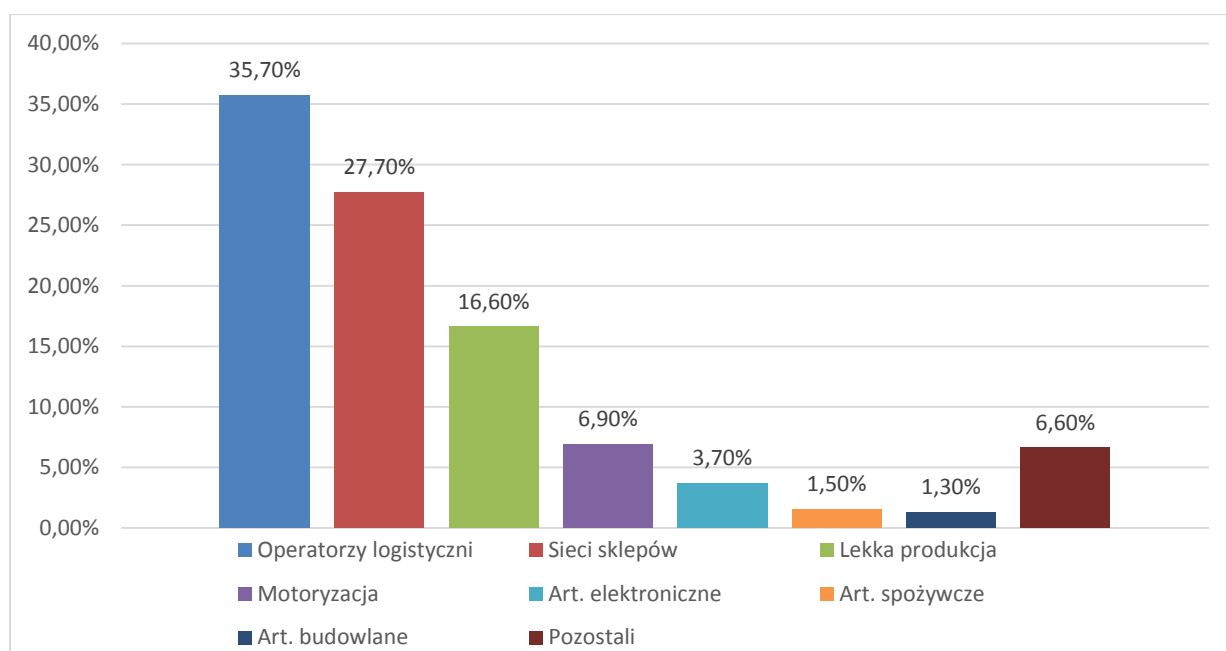
Rynek powierzchni magazynowych w Polsce skupiony jest wokół Warszawy. Regiony Warszawa Miasto i Warszawa Okolice to łącznie ok. 27,2% rynku na koniec pierwszego półrocza 2017 r. (28,3% rynku na koniec 2016 r.). Drugim co do wielkości rynkiem regionalnym jest aglomeracja górnośląska, gdzie na koniec czerwca 2017 r. istniało ok. 17,2% dostępnej powierzchni magazynowej w Polsce (17,5% rynku na koniec 2016 r.). Znaczącymi rynkami są również Poznań, Polska Centralna oraz Wrocław z odpowiednio 15,6%, 14,2% oraz 12,0% udziałem na 30 czerwca 2017 r. w rynku.

Rysunek: Zasoby powierzchni magazynowej [tys. m²]

Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportów JLL, magazyny.pl

Najbardziej aktywnymi najemcami powierzchni magazynowych w I połowie br. roku byli operatorzy logistyczni (35,70%), sieci sklepów (27,70%), lekka produkcja (16,60%) i motoryzacja (6,90%).

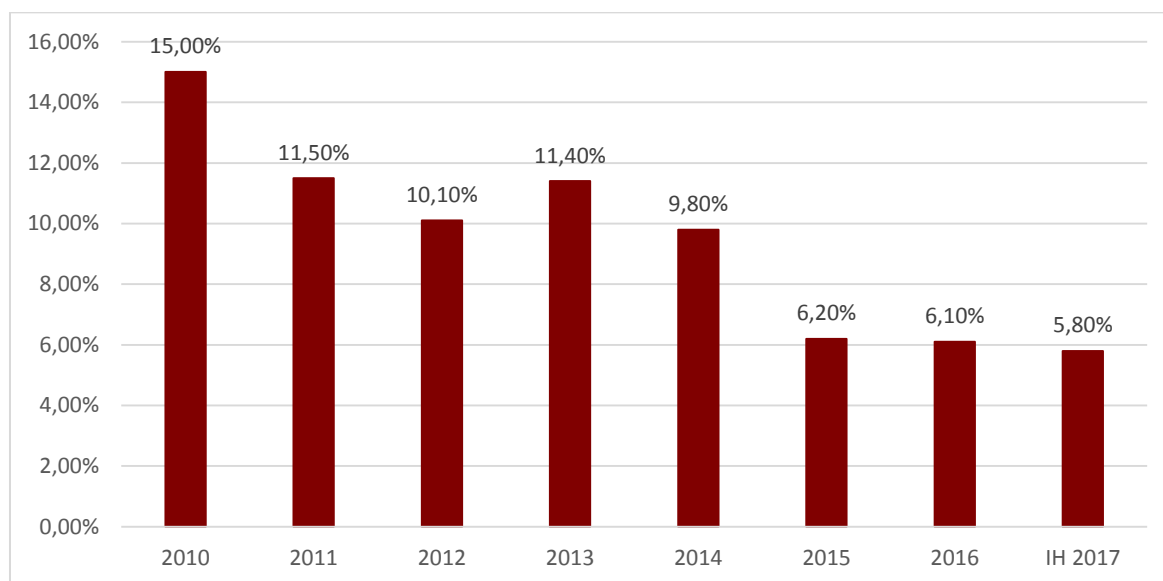
Rysunek: Popyt brutto na powierzchnie magazynowe w I półroczu 2017 r. według branży najemcy.



Źródło: opracowanie własne na podstawie raportów JLL, magazyny.pl

Udział wolnej powierzchni magazynowej w Polsce sukcesywnie się obniża, natomiast od 2015 roku utrzymuje się na zbliżonym poziomie. Wyjątkiem był rok 2013, na koniec, którego wskaźnik pustostanów wzrósł o 1,3 pp. rdr. (844 tys. m² dostępnej od zaraz powierzchni na koniec 2013 r. wobec 713 tys. m² na koniec 2012 r.). Było to głównie efektem dotarcia do Polski drugiej fali spowolnienia gospodarczego, co odbiło się również na rynku powierzchni magazynowych oraz to efekt dużej rotacji najemców (niektórzy z nich postanowili opuścić obiekty komercyjne i wprowadzić się do własnych budynków, były także przypadki upadłości, natomiast nowi najemcy najczęściej wybierali współpracę z deweloperami przy budowie nowych obiektów). Na koniec pierwszego półrocza 2017 r. wskaźnik pustostanów wyniósł w Polsce średnio 5,8%.

Rysunek: Wskaźniki pustostanów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportów JLL, magazyny.pl

Kolejnym czynnikiem jest popyt o charakterze inwestycyjnym. Fundusze nieruchomościowe działające zarówno w Europie, jak i w skali światowej, na przestrzeni ostatnich lat dokonywały licznych transakcji na terenie kraju. Przykładowo w 2014 r., fundusz Blackstone Group za pośrednictwem swojej europejskiej platformy logistycznej Logisor, nabył w Polsce za kwotę 118,2 mln EUR portfel nieruchomości logistycznych od Standard Life Investments, a za około 140 mln EUR, portfel nieruchomości Panattoni (Panattoni Park Business Center Łódź, Panattoni Park Łódź East, Panattoni Park Wrocław II, Panattoni Park Gdańsk) nabył PZU Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sektora Nieruchomości 2. Niemiecki inwestor WestInvest Gesellschaft natomiast pod koniec 2015 r. dokonał transakcji kupna magazynów o wartości 90 mln EUR¹. Terytorialna atrakcyjność Polski powoduje zwiększającą się obecność globalnych podmiotów specjalizujących się w inwestycjach nieruchomościowych, a trend ten ulega intensyfikacji. Postępująca globalizacja i chęć zagranicznych inwestorów do dywersyfikacji ryzyka swoich przedsięwzięć przekłada się na presję popytową.

W latach 2012-2016 wartość transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości magazynowych potroiła się w porównaniu do wolumenu odnotowywanego w latach 2004-2011. Zachęcenie wysokimi wynikami transakcji zawartych w 2010 i 2011 r. właściciele nieruchomości skorzystali z pozytywnego trendu obniżających się stóp kapitalizacji. Spowodowało to następnie wystawienie na rynek w 2012 i 2013 r. obiektów „core” i „core+”.

Wzrost płynności rynku spowodował, że sektor ten odnotował wzrost atrakcyjności i ogromne zainteresowanie rynku inwestycyjnego, w szczególności ze strony międzynarodowych, a ostatnio również i polskich funduszy, a także od firm „private equity” oraz funduszy emerytalnych, co powiększyło pulę aktywnych graczy.

Rekordowa wartość transakcji w 2016 roku, to w znacznym stopniu pochodna sprzedaży europejskiej platformy magazynowej P3, w której udział nieruchomości zlokalizowanych w Polsce wyniósł 254 mln EUR i ponad pół miliona m. kw powierzchni.

¹ www.thecity.com.pl/Magazyny/Wiadomosci/MLP-Group-sprzedalo-dwa-parki-logistyczne-za-90-mln-euro

Rysunek: Wolumen transakcji inwestycyjnych (miliony EUR) & Stopy kapitalizacji „prime” (%)

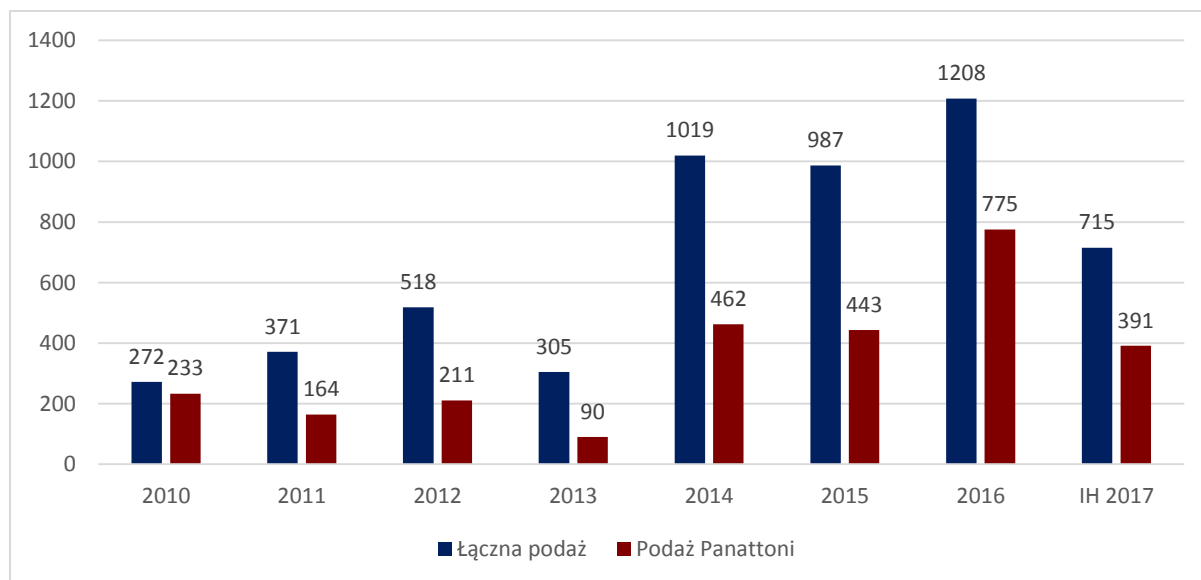


Źródło: JLL, magazyny.pl, Rynek nieruchomości magazynowych w 2016 r.

Podaż

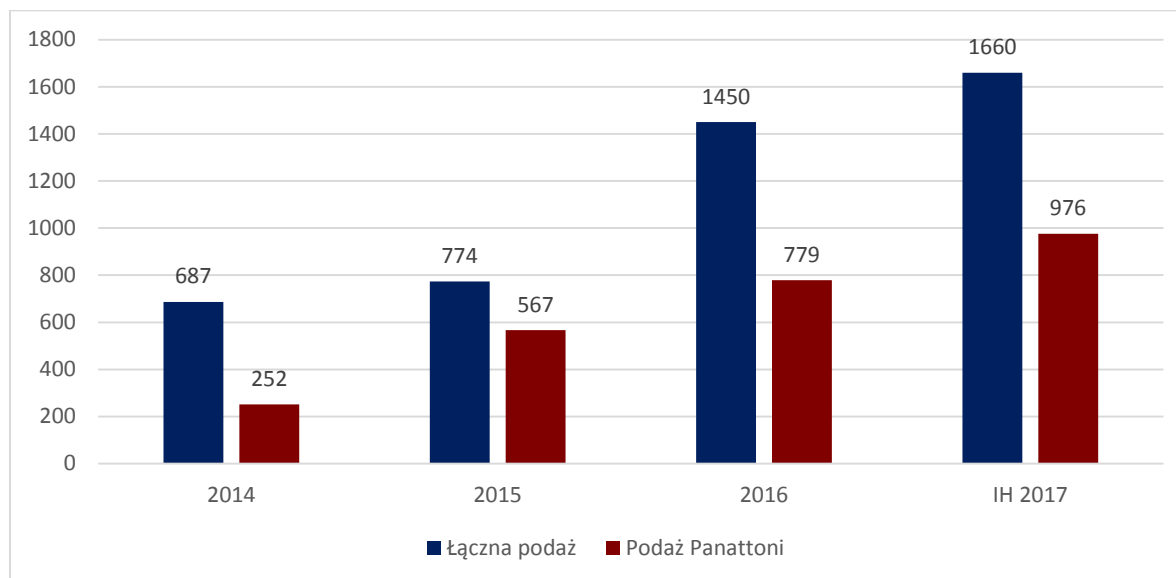
W 2016 roku odnotowano największy przyrost nowoczesnej powierzchni magazynowej w ostatnich sześciu latach. W 2016 roku oddano do użytku 1.208 tys. m², tj. o ponad 20 % więcej niż w roku 2015. W I półroczu 2017 roku oddano do użytku niemal 715 tys. m².

Panattoni jest niekwestionowanie najaktywniejszym deweloperem na rynku powierzchni magazynowych. W latach 2014-2016 Panattoni dostarczyło około 52%, całości oddanej do użytku powierzchni w tym okresie. W pierwszym półroczu 2017 roku podaż Panattoni stanowiła około 55% łącznie dostarczonej nowej powierzchni magazynowej w Polsce w tym okresie.

Rysunek: Powierzchnia oddana do użytku [tys. m²]

Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportów JLL

Pozycję Panattoni potwierdzają również wolumeny powierzchni w budowie – na koniec 2014 r. budowało się 687 tys. m² magazynów, z czego 252 tys. m² przez Panattoni. W roku 2015 było to odpowiednio 774 tys. m² i 567,5 tys. m². Na koniec 2016 r. 1.450 tys. m² i 779 tys. m². Na koniec I półrocza 2017 roku w budowie znajdowało się 1.660 tys. m² w tym udział Panattoni wyniósł ok. 59%.

Rysunek: Powierzchnia w budowie [tys. m²]

Źródło: Opracowanie własne na podstawie raportów JLL

W I kwartale 2017 roku najwięcej nowej powierzchni magazynowej oddano do użytku w Polsce Centralnej (110 tys. m²) i Kujawach (104 tys. m²). Znacząco powiększyły się również zasoby powierzchni magazynowej w Poznaniu (84 tys. m²), Górnym Śląsku (81 tys. m²), Wrocławiu (48 tys. m²), Okolicach Warszawy (37 tys. m²) i Opolu (34 tys. m²). W II kwartale 2017 r. największy wzrost zasobów powierzchni magazynowej odnotowały rynki: Okolice Warszawy (48 000 m²), Trójmiasto, Kraków oraz Poznań.

Tabela: Największe przedsięwzięcia ukończone w 2016 roku

Region	Obiekt	Powierzchnia (m ² .)
Polska Centralna	Panattoni Park Stryków II	85 200
Warszawa II	Panattoni Park Konotopa	46 700
Górny Śląsk	Panattoni Park Sosnowiec III	41 400
Górny Śląsk	Panattoni Park Sosnowiec II	41 400
Warszawa II	Panattoni Park Grodzisk	41 000

Źródło: CBRE Research, 2016r.

Biorąc pod uwagę strukturę własności istniejącej powierzchni magazynowej największy udział w rynku, zarówno wg stanu na koniec 2014 i 2015, miały kolejno firmy: Prologis, SEGRO i Logisor. Natomiast na koniec 2016 nastąpiła zmiana na trzeciej pozycji – miejsce Logisor zajęła firma Panattoni, z kolei po I połowie 2017 r. największy udział w rynku miały kolejno: Prologis, Panattoni i SEGRO.

W okresie od 2012 do 2016 roku w głównych regionach rynku magazynowo-przemysłowego w Polsce odnotowywano nieznaczne lub brak zmian stawek czynszów bazowych i efektywnych. W I półroczu 2017 roku oraz 2016 roku, podobnie jak w latach poprzednich najwyższe stawki czynszów uzyskuje się w strefie miejskiej Warszawy (czynsz bazowy 4,1-5,1 EUR/m²/mies.). Wynika to z ogólnie wysokiego popytu na nieruchomości i tym samym wysokich cen działek w stolicy. Po II kwartale 2017 r. czynsze bazowe w pozostałych regionach Polski wynosiły w Krakowie ok. 3,8-4,5 EUR/m²/miesiąc, na Górnym Śląsku ok. 2,8 – 3,6 EUR/m²/miesiąc, w Poznaniu ok. 2,8 – 3,5 EUR/m²/miesiąc, w Polsce Centralnej (2,6–3,2 EUR /m²/ miesiąc), a w Trójmieście ok. 3,0 – 3,3 EUR/m²/ miesiąc. Według badania przeprowadzonego przez Prologis wynika, że nawet w najdroższym regionie – tj. w Warszawie, stawki czynszu nie są w skali Europy wysokie. Stawki te są ponad czterokrotnie niższe niż w Londynie oraz południowo-wschodniej Anglii oraz około dwukrotnie niższe niż te w Monachium. Jeśli chodzi o wysokość czynszu za wynajem powierzchni logistycznej, Warszawę wyprzedza nawet Budapeszt oraz Bratysława. Jest to jeden z czynników powodujących wysoką atrakcyjność Polski jako lokalizacji biznesów logistycznych.

Problemem dla nowych podmiotów, które zdecydują się na wejście na ten charakterystyczny rynek jest fakt, iż od 1 maja 2016 roku weszła w życie ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Zasadniczo nabywcami gruntów rolnych stać się mogą tylko rolnicy. Skutkiem tego, podaż nowych gruntów na sprzedaż będzie znacząco niższa. Narastające budowy spekulacyjne, trudność w scaleniu mniejszych działek, by całościowa powierzchnia była odpowiednia na budowę magazynu oraz możliwe nasycenie rynku nie są bodźcami, które mogą spowodować zainteresowanie wejściem w tą branżę na większą skalę przez nowe podmioty.

Rynek mieszkaniowy

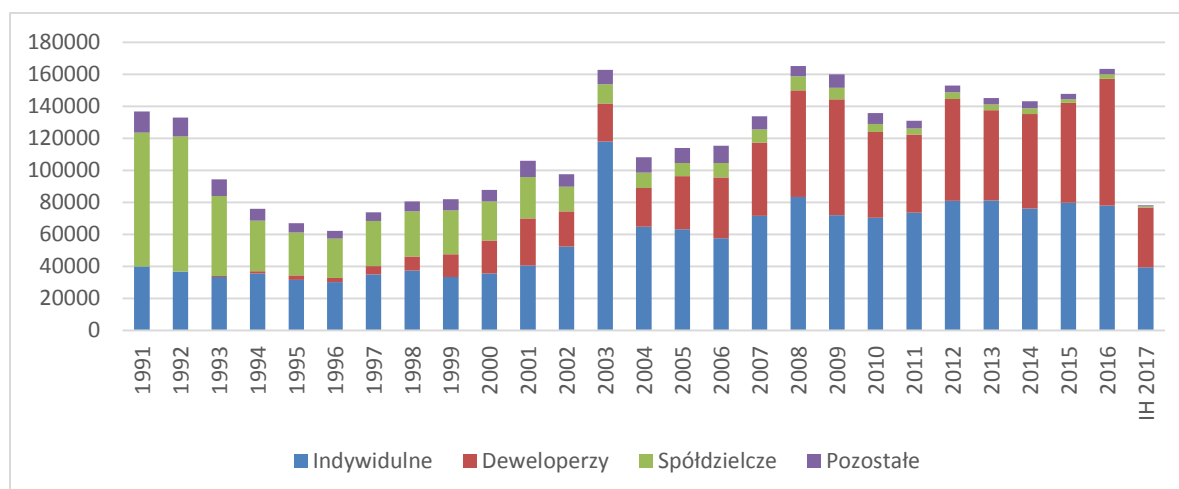
Głębokie reformy ekonomiczne po 1989 dały podstawy pod gospodarkę wolnorynkową. Na przełomie lat 80. i 90. rynek mieszkaniowy w Polsce był zdominowany jeszcze przez budownictwo spółdzielcze, wspierane przez organy państwowe. Jednak już w pierwszej dekadzie lat 90. zaczęły powstawać prywatne spółki z branży deweloperskiej lub budowlanej, które z czasem coraz szerzej realizowały procesy budowy mieszkań. Standard mieszkań uległ, na przestrzeni lat, znacznej poprawie. W 1989 roku, 72,6% mieszkań było wyposażone w łazienki, a po 11 latach było to już 81,5%. Podłączenie do sieci wodociągowych do 2005 roku wzrastało o kilka procent każdego roku, to samo dotyczyło centralnego ogrzewania w mieszkaniach. Wyższy standard widoczny był również w wypadku metrażu mieszkań. Po 24 latach od transformacji systemowej przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 mieszkanie wzrosła o ponad 10 m² w miastach, a o ponad 40 m² w terenach pozamiejskich.

Okres od włączenia Polski w struktury Unii Europejskiej aż do chwili obecnej charakteryzował się długoterminowym trendem (choć przerywanym okresowymi spadkami) wzrostu cen mieszkań. Spowodowane to było w szczególności sprzyjającą koniunkturą, wzrostem zamożności społeczeństwa oraz łatwiejszym dostępem do kredytów mieszkaniowych wraz z ich niższym oprocentowaniem. Równie istotna była migracja Polaków z terenów wiejskich do miast, której głównym motywem była chęć znalezienia lepiej płatnej pracy oraz osiągnięcie wyższego standardu życia, jaki zwykle dotyczy obszarów zurbanizowanych. Ograniczona podaż, przy wysokim popycie, oznaczała wzrost cen mieszkań oferowanych przez deweloperów.

Niemniej jednak, światowy kryzys na rynkach finansowych chwilowo ostudził dalsze wzrosty. Banki podniosły wymagania odnoszące się do zdolności kredytowej oraz wysokości wkładu własnego. W lipcu 2010 roku ogłoszono kolejny projekt zespołu regulacji (tzw. „Bazylea III”) dotyczących wymogów kapitałowych oraz zarządzania ryzykiem w bankach, które operują transgranicznie, ponieważ Bazylea II nie spełniła pokładanych w niej nadziei. Skutkiem narastającej niepewności było wstrzymanie się od transakcji zakupu mieszkania, co w warunkach wzrostu podaży oznaczało spadek cen. Momentem przełamania się nastrojów na rynku mieszkaniowym w Polsce był rok 2012, gdy ceny mieszkań ustabilizowały się przy rosnącej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania (wzrost o prawie 17% w stosunku liczby mieszkań oddanych do użytkowania w 2011 r.)

Według danych GUS-u, w całym 2016 r. oddano do użytkowania w Polsce 163.325 mieszkań co oznacza wzrost o ponad 10% w stosunku do 2015 r. Do końca czerwca 2017 r. liczba oddanych do użytkowania mieszkań wyniosła 78.276 co oznacza wzrost o ponad 6% w porównaniu do analogicznego okresu 2016 r.

Rysunek: Liczba mieszkań oddanych do użytkowania



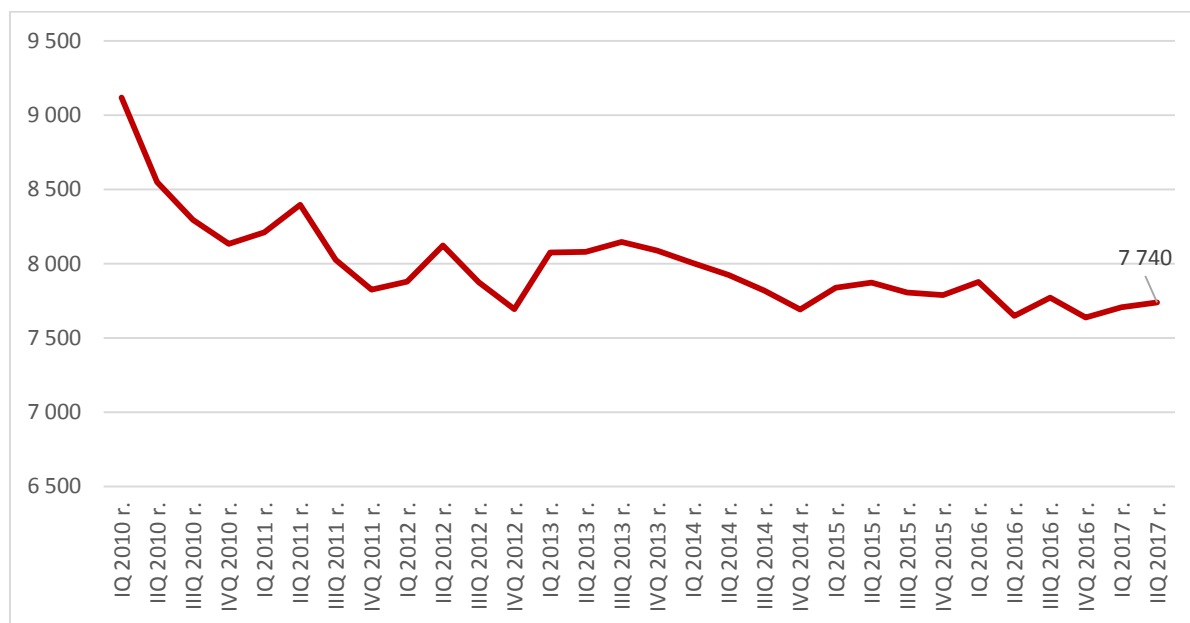
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Rynek warszawski, na którym koncentruje swoją działalność Grupa Kapitałowa Marvipol S.A., jest zdecydowanie największym

rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Obszar miasta Warszawy to 517,2 km², który zamieszkuje około 1,74 mln osób. Poza stałymi mieszkańcami, miasto zamieszkuje wiele osób czasowo. Stolica jest największym w Polsce ośrodkiem akademickim, gdzie uczy się ponad 230 tys. studentów. Dodatkowo Warszawa jako największy ośrodek gospodarczo-ekonomiczny, jest celem migracji lub czasowego pobytu wielu osób z innych regionów Polski.

W Warszawie w 2016 r. sprzedano 24 tys. mieszkań, co oznacza wzrost o 25% w stosunku do roku 2015. W pierwszej połowie 2017 r. w stolicy sprzedano 13 708 mieszkań. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie od I kwartału 2014 roku ustabilizowały się w przedziale między 7.500 zł za m² a 8.000 zł za m², osiągając na koniec II kwartału 2017 roku wartość 7 740 zł/m². Oznacza to wzrost w porównaniu ze stanem na koniec 2016 roku o 102 zł/ m².

Rysunek: Ceny ofertowe na rynku pierwotnym w Warszawie w ujęciu kwartalnym w okresie IQ 2010 – IIQ 2017 (PLN/1m²)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z NBP

Rynek wynajmu powierzchni komercyjnych w Warszawie

Zgodnie z raportem przygotowanym przez Colliers International łączna wartość nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie na koniec czerwca 2017 r. wyniosła 5 161 100 m², co oznacza wzrost o 131 400 m² w stosunku do stanu na koniec 2016 r. W pierwszej połowie 2017 r. wynajęta powierzchnia biurowa na rynku warszawskim wyniosła 391,4 tys. m², co jest najlepszym półrocznym wynikiem w historii tego rynku, z czego największa liczba zawartych umów najmu powierzchni biurowej obejmowała centrum Warszawy. W budowie znajduje się obecnie 720 tys. m² nowej powierzchni biurowej przy popycie kształtującym się aktualnie na poziomie ponad 391 tys. m². Na koniec I półrocza 2017 roku miesięczne stawki bazowe czynszu za wynajem kształtowały się w przedziale 12-22 Euro za m².

Wskaźnik niewynajętej powierzchni biurowej po drugim kwartale 2017 r. wyniósł 13,9%, co oznacza spadek o 0,1 pkt proc. w stosunku do stanu na koniec pierwszego kwartału oraz 0,3 pkt proc. w stosunku do stanu na koniec 2016 r.

6.3. Wpływ czynników nadzwyczajnych na działalność podstawową Emitenta i jego rynki zbytu

6.3.1. Marvipol Development S.A.

W roku 2017, a więc już po okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi, na Emitent osiągnął przychody z zawartej w 2016 roku jednorazowej umowy pośrednictwa. Oprócz powyższej transakcji nie wystąpiły żadne czynniki nadzwyczajne, z zastrzeżeniem, iż:

- Spółka została założona pod koniec roku 2014 i w tym roku nie podjęła jeszcze działalności operacyjnej;

- w roku 2015 roku Emitent w uzgodnieniu z Marvipol S.A, w związku z planowaną operacją podziału Spółki Dzielonej, podjął decyzję o całkowitej zmianie profilu działalności. W związku z powyższym od 1 stycznia 2016 roku zaprzestano prowadzenia dotychczasowej działalności na rzecz przygotowania do przejęcia działalności związanej z nieruchomościami, wydzielonej i przenoszonej z Marvipol S.A.

6.3.2. Oddział Marvipol

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Grupa Oddziału Marvipol dokonała sprzedaży budynku biurowego Prosta Tower, pozyskane środki mają zostać przeznaczone m.in. na inwestycje logistyczno-magazynowe. Do 2015 roku Grupa Oddziału Marvipol prowadziła również myjnie samochodowe - działalność została jednak zaniechana. Okres po światowym kryzysie, który załamała rynki finansowe, minął, co widoczne jest na rynku mieszkaniowym, który obecnie przeżywa ożywienie oraz w utrzymującym się niskim poziomie pustostanów przy jednoczesnych wzrostach podaży powierzchni magazynowych.

6.4. Podsumowanie podstawowych informacjami dotyczących uzależnienia emitenta od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych, albo od nowych procesów produkcyjnych, jeżeli jest to istotne z punktu widzenia działalności lub rentowności emitenta

Emitent nie jest uzależniony od patentów lub licencji. Emitent nie jest uzależniony od umów przemysłowych, umów handlowych oraz umów finansowych. Emitent nie jest uzależniony od nowych procesów produkcyjnych.

Oddział Marvipol oraz Grupa Oddziału Marvipol nie są uzależnieni: (1) od patentów lub licencji, (2) od umów przemysłowych oraz umów handlowych, (3) od nowych procesów produkcyjnych.

Oddział Marvipol oraz Grupa Oddziału Marvipol są uzależnieni od umów finansowych w postaci zawartych umów kredytowych oraz wyemitowanych obligacji, bowiem na Datę Prospektu głównym źródłem finansowania zewnętrznego działalności Oddziału Marvipol oraz Grupy Oddziału Marvipol są wyemitowane przez spółkę Marvipol S.A. oraz spółki zależne wchodzące w skład Grupy Oddziału Marvipol obligacje korporacyjne oraz zawarte umowy kredytowe przez Marvipol S.A. oraz przez spółki zależne wchodzące w skład Grupy Oddziału Marvipol. Łączna wartość nominalna wyemitowanych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol obligacji wobec podmiotów spoza Grupy Oddziału Marvipol na dzień 31 sierpnia 2017 roku wynosiła 180.080 tys. zł (wszystkie obligacje wyemitowane zostały przez Marvipol S.A.), natomiast łączna wartość zobowiązań z tytułu udzielonych kredytów Grupie Oddziału Marvipol na dzień 31 sierpnia 2017 roku wynosiła 83.694 tys. zł (w tym wartość zobowiązań z tytułu kredytów udzielonych Marvipol S.A. wynosiła 17.667 tys. zł). Należy wskazać, iż w planie podziału Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) przyjętym w dniu 31 sierpnia 2016 roku przez Zarząd Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) oraz Zarząd Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca), wyemitowane obligacje przez Marvipol S.A. oraz zawarte przez Marvipol S.A. umowy kredytu, zostały przypisane do majątku Oddziału Marvipol, który to Oddział Marvipol zostanie w procesie Podziału przeniesiony do Emitenta. Tym samym w Dniu Podziału Emitent stanie się podmiotem zobowiązanym do spłaty zobowiązań wynikających z tytułu tych wyemitowanych przez Marvipol S.A. obligacji oraz zawartych przez Marvipol S.A. umów kredytowych. W przyszłości, po Dniu Podziału, Spółka oraz spółki zależne, których udziały zostaną nabyte przez Spółkę od Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) w wyniku rejestracji w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Podziału Spółki Dzielonej, planują przeprowadzenie kolejnych emisji obligacji oraz zawarcie nowych umów kredytowych, celem pozyskania środków na prowadzenie działalności operacyjnej lub sfinansowanie spłaty dotychczasowego zadłużenia.

Dodatkowo należy wskazać, iż wyemitowane przez Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) obligacje oraz zawarte umowy kredytowe przez Marvipol S.A. i spółki wchodzące w skład Grupy Oddziału Marvipol posiadają wbudowane postanowienia zabezpieczające, wskazujące sytuacje, których wystąpienie u dłużnika lub jego grupy kapitałowej może spowodować postawienie ich w stan natychmiastowej wymagalności. Taka sytuacja byłaby niepożądana z uwagi na konieczność zgromadzenia jednorazowo bardzo znaczących środków pieniężnych, co wpłynęłoby na płynność dłużnika i mogłoby zagrozić realizacji jego planów strategicznych. Jednocześnie Emitent wskazuje, iż na Datę Prospektu nie ocenia tego ryzyka jako istotnego w zakresie wystąpienia przypadków uzasadniających postawienie zadłużenia Marvipol S.A. oraz spółek wchodzących w skład Grupy Oddziału Marvipol (które to zadłużenie w Dniu Podziału stanie się zadłużeniem Emitenta i jego spółek zależnych) z tytułu wyemitowanych obligacji oraz zawartych umów kredytowych w stan natychmiastowej wymagalności.

6.5. Oświadczenia Emitenta dotyczące jego pozycji konkurencyjnej

Emitent dokonując oceny rynku oraz swojej pozycji konkurencyjnej opiera się na własnej wiedzy oraz przede wszystkim na opracowaniach podmiotów zewnętrznych dokonujących badania sektorów w których Emitent prowadził lub będzie prowadził

działalność. Opracowania, które były źródłem danych w punkcie 6 części III Prospektu „Dokument Rejestracyjny” są wskazane w tekście oraz w przypisach do niniejszego punktu.

Wszelkie oświadczenia dotyczące potencjalnej pozycji konkurencyjnej Emitenta przedstawione w Prospekcie oparte są na najlepszej wiedzy Zarządu Emitenta, jak również na danych dotyczących rynków na których działa Emitent, pochodzących z ogólnodostępnych publikacji prasowych, danych statystycznych oraz wszelkich innych powszechnie dostępnych informacji umożliwiających dokonywanie porównań rynkowych. Należy podkreślić, że dane te mogą być obarczone błędem.

Źródła informacji od osób trzecich wykorzystanych w Prospekcie zostały wskazane w pkt. 23 Dokumentu Rejestracyjnego Prospektu.

7. Struktura organizacyjna

7.1. Opis grupy, do której należy Emitent

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Emitent nie jest podmiotem dominującym wobec żadnego podmiotu. Na dzień zatwierdzenia Prospektu wobec Emitenta podmiotem pośrednio dominującym jest Pan Mariusz Wojciech Książek, tj.: Pan Wojciech Mariusz Książek jest podmiotem dominującym wobec spółki prawa luksemburskiego MK Holding s.a.r.l., spółka prawa luksemburskiego MK Holding s.a.r.l. jest podmiotem dominującym wobec spółki Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, natomiast spółka Książek Holding Sp. z o.o. jest podmiotem bezpośrednio dominującym nad Emitentem. Na Datę Prospektu 100 akcji wyemitowanych przez Emitenta, stanowiące 0,01% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, posiada Pan Mariusz Wojciech Książek, natomiast 85.700 akcji wyemitowanych przez Emitenta, stanowiące 84,85% udziału w kapitale zakładowym Emitenta i w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, posiada spółka Książek Holding Sp. z o.o.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Oddział Marvipol jest jednostką dominującą (bezpośrednio lub pośrednio) wobec następujących spółek:

1. Prosta 32 sp. z o.o.;
2. Prosta Tower sp. z o.o.;
3. Mokotów Park sp. z o.o.;
4. Marvipol TM sp. z o.o.;
5. Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.;
6. Marvipol Estate sp. z o.o.;
7. Marvipol Development 1 sp. z o.o.;
8. Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 sp. z o.o.);
9. Central Park Ursynów 2 sp. z o.o.;
10. Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 sp. z o.o.);
11. Marvipol Development 2 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 sp. z o.o.);
12. Projekt 03 sp. z o.o.;
13. Riviera Park sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.);
14. Marvipol Development 5 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.);
15. Bemowo Residence sp. z o.o.;
16. Projekt 06 sp. z o.o.;
17. Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o. (dawniej: APLANE sp. z o.o.);
18. Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 sp. z o.o.);
19. Marvipol Development 6 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.);
20. Projekt 010 sp. z o.o.;
21. Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.);
22. KH 1 sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska sp. z o.o.).

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Oddział Marvipol prowadzi (bezpośrednio lub pośrednio) wspólne przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 11 poprzez następujące spółki:

1. Projekt 888 sp. z o.o. - spółka Projekt 888 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol S.A. oraz spółki W.A. Investment Sp. z o.o.;
2. Industrial Center 37 Sp. z o.o. - spółka Industrial Center 37 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Estate sp. z o.o. oraz spółki PG Europe s.a.r.l.;

3. PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. - spółka PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol S.A. oraz spółki PG Europe s.a.r.l.;
4. PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. - spółka PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol S.A. oraz spółki PG Europe s.a.r.l.;
5. PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. - spółka PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) oraz spółki PG Dutch Holding I B.V.
6. PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. - spółka PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) oraz spółki PG Dutch Holding I B.V.

W wyniku Podziału Spółki Dzielonej, majątek Oddziału Marvipol zostanie przeniesiony na Emitenta, w efekcie czego Emitent po rejestracji Podziału w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego stanie się podmiotem dominującym lub współdominującym wobec podmiotów wchodzących w skład majątku Oddziału Marvipol wskazanych powyżej.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu wobec Spółki Dzielonej (Marvipol S.A.) podmiotem pośrednio dominującym jest Pan Mariusz Wojciech Książek, tj.: Pan Mariusz Wojciech Książek jest podmiotem dominującym wobec spółki prawa luksemburskiego MK Holding s.a.r.l., spółka prawa luksemburskiego MK Holding s.a.r.l. jest podmiotem dominującym wobec spółki Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, natomiast spółka Książek Holding Sp. z o.o. jest podmiotem bezpośrednio dominującym nad Spółką Dzieloną posiadając akcje wyemitowane przez Spółkę Dzieloną stanowiące 66,01% udziału w kapitale zakładowym Spółki Dzielonej i w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki Dzielonej. Jednocześnie Pan Mariusz Wojciech Książek posiada bezpośrednio akcje wyemitowane przez Spółkę Dzieloną stanowiące 5% udziału w kapitale zakładowym Spółki Dzielonej i w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki Dzielonej.

7.2. Opis podmiotów zależnych od Emitenta

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Emitent nie jest podmiotem dominującym wobec żadnego podmiotu.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu, Oddział Marvipol posiada (bezpośrednio i pośrednio) następujące podmioty zależne:

1. **Prosta 32 sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Prosta 32 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.
2. **Prosta Tower sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada spółka pod firmą Prosta 32 sp. z o.o. (spółka bezpośrednio zależna od Marvipol S.A., której udziały wchodzą w skład Oddziału Marvipol). Do grudnia 2016 r. głównym przedmiotem działalności spółki Prosta Tower Sp. z o.o. był wynajem powierzchni i zarządzanie budynkiem biurowym Prosta Tower.
3. **Mokotów Park sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Mokotów Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka przygotowuje się do realizacji inwestycji deweloperskiej mieszkaniowej.
4. **Marvipol TM sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest udzielanie licencji na znaki towarowe oraz świadczenie usług marketingowych na rzecz spółek z Grupy Oddziału Marvipol. Spółka posiada prawa do znaków towarowych (np. Marvipol, Marvipol Development).
5. **Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.** - komandytariuszem w tej spółce jest Marvipol TM sp. z o.o., natomiast uprawnionym do reprezentowania spółki komplementariuszem jest Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Spółka Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest spółką celową realizującą obecnie projekty deweloperskie „Central Park Ursynów Etap 2A”, „Central Park Ursynów Etap 2B” oraz „Central Park Ursynów Etap 3”.
6. **Marvipol Estate sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka jest współnikiem w spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o., poprzez którą zrealizowała, na zasadzie joint venture ze spółką PG Europe S.a.r.l., zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo - logistycznego składającego

się z dwóch budynków posadowionych na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach aglomeracji warszawskiej.

7. **Marvipol Development 1 sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pośrednictwie w świadczeniu usług zarządzania nieruchomościami.
8. **Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 sp. z o.o.)** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka ta została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.
9. **Central Park Ursynów 2 sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Spółka prowadziła działalność gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego przy realizacji projektów deweloperskich „Central Park Ursynów Etap 2A” i „Central Park Ursynów Etap 2B”.
10. **Marvipol Development 3 sp. z o.o.** (dawniej: Projekt 01 sp. z o.o.) – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka ta została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka realizuje projekt deweloperski Riviera Park.
11. **Marvipol Development 2 sp. z o.o.** (dawniej: Projekt 02 sp. z o.o.) – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Marvipol Development 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka realizuje na terenie warszawskiej dzielnicy Bemowo projekt deweloperski pod nazwą "Bemowo Residence".
12. **Projekt 03 sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Projekt 03 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Na Datę Prospektu spółka przygotowuje inwestycję w Warszawie przy ul. Siedmiogrodzkiej.
13. **Riviera Park sp. z o.o.** (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.) – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Riviera Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.
14. **Marvipol Development 5 sp. z o.o.** (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.) – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Marvipol Development 5 sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Obecnie jednostka przygotowuje realizację projektu inwestycyjnego na terenie warszawskiej dzielnicy Mokotów.
15. **Bemowo Residence sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Bemowo Residence Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich – na Datę Prospektu spółka przygotowuje inwestycję w Gdańsku przy ul. Toruńskiej.
16. **Projekt 06 sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Projekt 06 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich – na Datę Prospektu spółka przygotowuje inwestycję w Warszawie przy ul. Okrzei.
17. **Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o.** (dawniej: APLANE sp. z o.o.) – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich w Gdyni.
18. **Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 sp. z o.o.)** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Marvipol Development 4 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.
19. **Marvipol Development 6 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Marvipol Development 6 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich – na Datę Prospektu spółka przygotowuje inwestycję w Warszawie przy ul. Grzybowskiej.

20. **Projekt 010 sp. z o.o.** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Projekt 010 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.
21. **Marvipol Logistics S.A.** (dawniej: MVP Logistics S.A.) – 100% akcji tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Spółka Marvipol Logistics S.A. została utworzona w celu prowadzenia i rozwoju działalności magazynowo - logistycznej w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.
22. **KH 1 sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska sp. z o.o.)** – 100% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Podstawowym przedmiotem działalności spółki jest działalność firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Oddział Marvipol prowadzi (bezpośrednio lub pośrednio) wspólne przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 11 poprzez następujące spółki:

1. **Projekt 888 sp. z o.o.** - spółka Projekt 888 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol S.A. oraz spółki W.A. Investment Sp. z o.o. 50% udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A., natomiast kolejne 50% udziałów posiada spółka pod firmą W.A. Investment sp. z o.o. (udziały te stanowią majątek Oddziału Marvipol). Ponadto zgodnie z umową spółki m.in. zarząd Projekt 888 sp. z o.o. składa się z dwóch członków, w tym uprawnienie do powołania jednego członka zarządu posiada Marvipol S.A. oraz uprawnienie do powołania jednego członka zarządu posiada firmą W.A. Investment sp. z o.o., a do reprezentowania spółki uprawnionych jest dwóch członków zarządu działających łącznie. Spółka powołana została w celu realizacji projektów deweloperskich.
2. **Industrial Center 37 Sp. z o.o.** - spółka Industrial Center 37 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Estate sp. z o.o. oraz spółki PG Europe s.a.r.l. 68 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol Estate Sp. z o.o. (68 udziałów posiadanych przez Marvipol Estate Sp. z o.o. uprawniają do 68 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o.), natomiast pozostałe 32 udziały w kapitale zakładowym posiada spółka PG Europe s.a.r.l., przy czym z 32 udziałów posiadanych przez PG Europe s.a.r.l. 18 udziałów jest udziałami uprzywilejowanymi co do prawa głosu, w ten sposób, że na każdy udział przypadają 3 głosy (w związku z powyższym łącznie 32 udziały przysługujące PG Europe s.a.r.l. uprawniają do 68 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o.). Tym samym spółce Marvipol Estate Sp. z o.o. oraz spółce PG Europe s.a.r.l. przysługuje prawo po 50% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o. W 2015 r. spółka Industrial Center 37 Sp. z o.o. nabyła grunty o łącznej powierzchni 9,55 ha, zlokalizowane w rejonie wężła Konotopa, (powiat warszawski zachodni) i rozpoczęła na nich budowę, w ramach dwóch oddzielnych inwestycji, centrum magazynowo-logistycznego - Panattoni Park Warsaw. Kompleks składa się z dwóch budynków o łącznej powierzchni użytkowej 48 tys. m². W dniu 31 sierpnia 2017 roku spółka Industrial Center 37 Sp. z o.o. (Sprzedający) zbyła na rzecz spółki MEP Industrial Centre Warsaw Sp. z o.o. przedsiębiorstwo spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o. (w rozumieniu art. 55(1) Kodeksu Cywilnego), jakim jest zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych, w oparciu o który spółka Industrial Center 37 Sp. z o.o. prowadziła działalność gospodarczą dotyczącą najmu nieruchomości lub jej części i który obejmuje w szczególności nieruchomość stanowiącą grunt wraz z posadowionymi na nim budynkami i budowlami, środki trwałe, środki pieniężne, dokumentacja przedsiębiorstwa, należności oraz wszelkie prawa związane z prowadzoną przez spółkę Industrial Center 37 Sp. z o.o. działalnością gospodarczą. Przeniesienie własności przedsiębiorstwa nastąpiło w dniu zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę 31.605.041,13 euro.
3. **PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.** - spółka PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol S.A. oraz spółki PG Europe s.a.r.l. 58 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (58 udziałów posiadanych przez Marvipol S.A. uprawniają do 58 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.), natomiast pozostałe 42 udziały w kapitale zakładowym posiada spółka PG Europe s.a.r.l., przy czym z 42 udziałów posiadanych przez PG Europe s.a.r.l. 16 udziałów jest udziałami uprzywilejowanymi co do prawa głosu, w ten sposób, że na każdy udział przypadają 2 głosy (w związku z powyższym łącznie 42 udziały przysługujące PG Europe s.a.r.l. uprawniają do 58 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.). Tym samym spółce Marvipol S.A. oraz spółce PG Europe s.a.r.l. przysługuje prawo po 50% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. W 2016 r. spółka PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. nabyła grunty, zlokalizowane w Chlebni (gmina Grodzisk Mazowiecki) i rozpoczęła na nich budowę, centrum magazynowo-logistycznego - Panattoni Park Grodzisk III. Łączna powierzchnia budynku wraz ze związaną z nim infrastrukturą ma wynosić ok. 70 tys. metrów kwadratowych.
4. **PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.** - spółka PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol S.A. oraz spółki PG Europe s.a.r.l. 68 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol S.A. (68 udziałów posiadanych przez Marvipol S.A. uprawniają do 68 głosów na zgromadzeniu

wspólników spółki PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.), natomiast pozostałe 32 udziały w kapitale zakładowym posiada spółka PG Europe s.a.r.l., przy czym z 32 udziałów posiadanych przez PG Europe s.a.r.l. 18 udziałów jest udziałami uprzywilejowanymi co do prawa głosu, w ten sposób, że na każdy udział przypadają 3 głosy (w związku z powyższym łącznie 32 udziały przysługujące PG Europe s.a.r.l. uprawniają do 68 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.). Tym samym spółce Marvipol S.A. oraz spółce PG Europe s.a.r.l. przysługuje prawo po 50% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. W 2016 r. spółka PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. nabyła grunty, zlokalizowane w aglomeracji śląskiej w celu budowy centrum magazynowo-logistycznego. Łączna powierzchnia budynku wraz ze związaną z nim infrastrukturą ma wynosić ok. 35 tys. metrów kwadratowych.

5. **PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.** - spółka PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) oraz spółki PG Dutch Holding I B.V. 68 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol Logistics S.A. (68 udziałów posiadanych przez Marvipol Logistics S.A. uprawniają do 68 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.), natomiast pozostałe 32 udziały w kapitale zakładowym posiada spółka PG Dutch Holding I B.V., przy czym z 32 udziałów posiadanych przez PG Dutch Holding I B.V. 18 udziałów jest udziałami uprzywilejowanymi co do prawa głosu, w ten sposób, że na każdy udział przypadają 3 głosy (w związku z powyższym łącznie 32 udziały przysługujące PG Dutch Holding I B.V. uprawniają do 68 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.). Tym samym spółce Marvipol Logistics S.A. oraz spółce PG Dutch Holding I B.V. przysługuje prawo po 50% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. Spółka PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. realizuje zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu obiektu magazynowo-logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach Krakowa.
6. **PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.** - spółka PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. stanowi wspólne przedsięwzięcie w rozumieniu MSSF 11 Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) oraz spółki PG Dutch Holding I B.V. 68 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki posiada Marvipol Logistics S.A. (58 udziałów posiadanych przez Marvipol Logistics S.A. uprawniają do 58 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.), natomiast pozostałe 42 udziały w kapitale zakładowym posiada spółka PG Dutch Holding I B.V., przy czym z 42 udziałów posiadanych przez PG Dutch Holding I B.V. 16 udziałów jest udziałami uprzywilejowanymi co do prawa głosu, w ten sposób, że na każdy udział przypadają 2 głosy (w związku z powyższym łącznie 42 udziały przysługujące PG Dutch Holding I B.V. uprawniają do 58 głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.). Tym samym spółce Marvipol Logistics S.A. oraz spółce PG Dutch Holding I B.V. przysługuje prawo po 50% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. Spółka PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. realizuje zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu obiektu magazynowo-logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach Łodzi.

8. Środki trwałe

8.1. Istniejące lub planowane znaczące rzeczowe aktywa trwałe, w tym dzierżawione nieruchomości, oraz obciążenia ustanowione na tych aktywach

8.1.1. Informacje dotyczące istniejących znaczących rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 sierpnia 2017 r. Spółka nie posiada rzeczowego majątku trwałego.

Na dzień 31 sierpnia 2017 r. środki trwałe zorganizowanej części przedsiębiorstwa prowadzonego w ramach Oddziału Marvipol prezentuje tabela poniżej:

Oddział Marvipol	31.08.2017 r. (w tys. zł)
Środki trwałe, w tym:	1 916
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0
c) urządzenia techniczne i maszyny	138
d) środki transportu	0
e) inne środki trwałe	499
f) leasing inne środki trwałe	0
g) leasing środki transportu	882

h) niskocenne składniki majątkowe	0
i) środki transportu poleasingowe	55
j) Inwestycje w obce środki trwałe	342
Środki trwałe w budowie	0
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0
Rzeczowe aktywa trwałe razem	1 916

Źródło: Marvipol S.A.

Na dzień 31 sierpnia 2017 r. środki trwałe Grupy Oddziału Marvipol prezentuje tabela poniżej:

Grupa Oddziału Marvipol	31.08.2017 r. (w tys. zł)
Środki trwałe, w tym:	6 123
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0
c) urządzenia techniczne i maszyny	142
d) środki transportu	0
e) inne środki trwałe	4 702
f) leasing inne środki trwałe	0
g) leasing środki transportu	882
h) niskocenne składniki majątkowe	0
i) środki transportu poleasingowe	55
j) Inwestycje w obce środki trwałe	342
Środki trwałe w budowie	0
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0
Rzeczowe aktywa trwałe razem	6 123

Źródło: Marvipol S.A.

Na środki trwałe uwzględnione w powyższej tabeli składają się następujące pozycje:

Urządzenia techniczne i maszyny:

Urządzenia techniczne i maszyny, na które składają się klimatyzator, pompa do wody, centrala telefoniczna, drukarki, komputery oraz serwer o łącznej wartości 142 tys. zł.

Środki transportu:

Środki transportu stanowi flota samochodów będących przedmiotem leasingu (9 szt.) o łącznej wartości 882 tys. zł oraz samochody poleasingowe (10 szt.) o łącznej wartości 55 tys. zł.

Inne środki trwałe:

Inne środki trwałe to głównie: pawilon handlowy w Warszawie przy ul. Krzyżówki (718 tys. zł) oraz wyposażenie biur w meble, sprzęt komputerowy i elektroniczny, elementy reklamy wizualnej wchodzące w skład majątku Grupy Oddziału Marvipol o łącznej wartości 3 984 tys. zł.

Środki trwałe w budowie:

Brak.

Środki trwałe w leasingu:

Na środki trwałe w leasingu składają się samochody (9 szt.) o łącznej wartości 882 tys. zł.

Znaczące rzeczowe aktywa trwałe:

Przez znaczące rzeczowe aktywa trwałe, Emitent oraz Oddział Marvipol uważają aktywa trwałe, których wartość przekracza 10% kapitałów własnych Oddziału Marvipol na dzień 30 czerwca 2017 r. Spółka, Oddział Marvipol oraz spółki zależne wchodzące w skład Grupy Oddziału Marvipol nie posiadają na Datę Prospektu środków trwałych o wartości jednostkowej przekraczającej 10% kapitałów własnych Oddziału Marvipol na dzień 30 czerwca 2017 r.

8.1.2. Planowane nabycie znaczących rzeczowych aktywów trwałych

Z uwagi na prowadzona działalność gospodarczą, intencją Spółki oraz Oddziału Marvipol i spółek zależnych wchodzących w skład majątku Oddziału Marvipol jest nabywanie w przyszłości środków trwałych. Jednak na dzień zatwierdzenia Prospektu, Spółka oraz Oddziału Marvipol i spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol nie planują nabycia żadnych skonkretyzowanych znaczących rzeczowych aktywów trwałych.

8.1.3. Nieruchomości

Spółka nie posiada nieruchomości.

Nieruchomości posiadane przez Oddział Marvipol oraz podmioty zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol, w zależności od ich przeznaczenia, w bilansie ujmowane są jako środki trwałe, zapasy oraz jako nieruchomości inwestycyjne. Poniżej przedstawiono informację na temat nieruchomości, znajdujących się w posiadaniu Oddziału Marvipol oraz podmiotów zależnych wchodzących w skład majątku Oddziału Marvipol, istotnych z punktu widzenia prowadzonej działalności. Ponadto na Datę Prospektu spółka Prosta Tower sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.) widnieje w księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowych przy ul. Prostej, objętych księgą wieczystą nr WA4M/00094445/1, które to nieruchomości zostały sprzedane na rzecz Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH na podstawie umowy z dnia 15 grudnia 2016 roku (opis umowy zamieszczony został w pkt 22.2 części III Prospektu – Dokument Rejestacyjny).

Nieruchomości, których właścicielem/użytkownikiem wieczystym jest zorganizowana część przedsiębiorstwa Marvipol S.A. prowadzona w ramach Oddziału Marvipol:

L.p.	Nr Księgi Wieczystej	Podmiot uprawniony	Sposób posiadania (własność /użytkowanie wieczyste/najem dzierżawa)	Położenie	Obszar (ha)	Przeznaczenie	Obciążenia
1	WA1M/00457499/6	MARVIPOL S.A.	własność	Warszawa, ul. Pasymiska	1,7674	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski: Apartamenty Hill Park Apartments - inwestycja ukończona. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie w pozycji zapasy.	DZIAŁ III: - Nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności przesyłu ustanowione na rzecz RWE Stoen Operator Sp. z o.o., MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W M. ST. WARSZAWIE oraz DALKIA WARSZAWA SPÓŁKA AKCYJNA. - nieodpłatne służebności gruntowe na rzecz właścicieli poszczególnych lokali dotyczące stanowisk parkingowych oraz tarasów i ogródków
2	WA1M/00514889/5	MARVIPOL S.A.	własność	Warszawa, ul. Pasymiska i Pułkowa	1,8063	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski: Apartamenty Hill Park Apartments etap II. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie w pozycji zapasy.	DZIAŁ III: - Nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności przesyłu ustanowione na rzecz RWE Stoen Operator Sp. z o.o., MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W M. ST. WARSZAWIE oraz DALKIA WARSZAWA SPÓŁKA AKCYJNA.
3	WA1M/00218560/8	MARVIPOL S.A.	własność	Warszawa, ul. Sokratesa	1,1120	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski: Bielany Residence - inwestycja ukończona. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie w pozycji zapasy.	DZIAŁ III: - Prawo odpłatnego użytkowania części działek nr 247, 244, 245, 249, 250, 329, 333 na rzecz STOEN S.A. w Warszawie oraz „DEA MINERALIOEL POLSKA” Sp. z o. o. w Poznaniu. - Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. - nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności przesyłu na rzecz RWE Stoen Operator Sp. z o. o. - Roszczenia z umów deweloperskich. - nieodpłatne służebności gruntowe na rzecz właścicieli poszczególnych lokali dotyczące stanowisk parkingowych, schowków lokatorskich i balkonów
4	WA2M/00171660/4	MARVIPOL S.A.	użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynku własność: Miasto Stołeczne Warszawa	Warszawa, ul. Bernardyńska	4,4853	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski: Apartamenty Mokotów Park - inwestycja ukończona.	DZIAŁ III: - Nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności przesyłu na rzecz RWE Stoen Operator Sp. z o.o., Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A., Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A.,

5						Nieruchomość ujmowana jest w bilansie w pozycji zapasy.	-nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz Dalkia Warszawa S.A., - nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej (nr księgi: WA2M/00325663/0), polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość obciążoną pasem o szerokości 5,5 m, prawie do posadowienia na nieruchomości obciążonej sieci ciepłowniczej, teletechnicznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci energetycznej, prawie do przyłączenia do w/w sieci, a także na powstrzymaniu się od nasadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania obiektów małej architektury w pasie eksploatacyjnym służebności, jak również w miejscach utrudniających dostęp do nich, - Roszczenia z umów deweloperskich. - nieodpłatne służebności gruntowe na rzecz właścicieli poszczególnych lokali dotyczące stanowisk parkingowych
	WA1M/00435642/4	MARVIPOL S.A.	własność	Warszawa, ul. 17 stycznia	0,3612	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie w pozycji zapasy.	DZIAŁ III: - Nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 25/5 (WA1M/00399785/3). - Ustanowiona na czas nieokreślony, nieodpłatna służebność gruntowa przechodu i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela (współobciążyciela) nieruchomości stanowiącej działkę nr 25/9 z obrębu 2-06-07, położonej w Warszawie przy ul. 17 stycznia 39B (WA1M/00444382/9) - Nieodpłatna służebność przesyłu, której zakres wykonywanie został ograniczony do części nieruchomości stanowiącej działkę nr 25/4, podlegająca na prowadzeniu istniejącej kanalizacji technicznej na rzecz Orange Polska S.A.
6	OL1M/00023863/5	MARVIPOL S.A.	własność	Mikołajki, ul. Leśna, ul. Spacerowa	0,7728	Nieruchomość gruntowa niezabudowana. Nieruchomość ujmowana w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	DZIAŁ IV: Hipoteka umowna łączna do kwoty 11.250.000,00 zł ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A. (obecna nazwa: mBank S.A.) w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu nr 02/085/11 z dnia 28.09.2011r. ze zm., na kwotę 7.500.000,00 zł. Zamieszczone wzmianki o wnioskach o wykreślenie hipoteki umownej łącznej. Nieruchomości współobciążone: OL1M/00023864/2 oraz OL1M/00024154/9.

7	OL1M/00023864/2	MARVIPOL S.A.	własność	Mikołajki, Tałty	32,287 3	Nieruchomość gruntowa niezabudowana (grunty orne). Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako zapasy.	DZIAŁ IV: Hipoteka umowna łączna do kwoty 11.250.000,00 zł ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A. (obecna nazwa: mBank S.A.) w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu nr 02/085/11 z dnia 28.09.2011r ze zm., na kwotę 7.500.000,00 zł. Nieruchomości współobciążone: OL1M/00023863/5 oraz OL1M/00024154/9.
8	OL1M/00024154/9	MARVIPOL S.A.	własność	Mikołajki, ul. Leśna, ul. Spacerowa	0,6632	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem wczasowym, które przeznaczone są do likwidacji. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	DZIAŁ IV: Hipoteka umowna łączna do kwoty 11.250.000,00 zł ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A. (obecna nazwa: mBank S.A.) w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu nr 02/085/11 z dnia 28.09.2011r. ze zm., na kwotę 7.500.000,00 zł. Zamieszczone wzmianki o wnioskach o wykreślenie hipoteki umownej łącznej. Nieruchomości współobciążone: OL1M/00023864/2 oraz OL1M/00023863/5.

Źródło: Spółka Dzielona

Nieruchomości, których właścicielem/użytkownikiem wieczystym jest spółka Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.) (udziały w tej spółce stanowią majątek zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. prowadzonej w ramach Oddziału Marvipol):

Lp.	Nr Księgi Wieczystej	Podmiot uprawniony	Sposób posiadania (własność /użytkowanie wieczyste/ najem/ dzierżawa)	Położenie	Obszar (ha)	Przeznaczenie	Obciążenia
1	WA3M/00472317/2	Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)	użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynku własność: Miasto Stołeczne Warszawa	Warszawa, Płochocińska, Łopianowa, Krzyżówki	2,2133	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski – Riviera Park; Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako zapasy	DZIAŁ III: - Nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności przesyłu na rzecz VEOLIA ENERGIA WARSZAWA S.A., -Ustanowiona na czas nieoznaczony nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. - Roszczenia z umów deweloperskich.
2	WA3M/00088040/0	Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)	użytkowanie wieczyste gruntu, właściciel: Miasto Stołeczne Warszawa	Warszawa, Płochocińska	0,6711	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski Riviera Park; Nieruchomość	DZIAŁ III: - Nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności przesyłu na rzecz VEOLIA ENERGIA WARSZAWA S.A., -Ustanowiona na czas nieoznaczony nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A.

						ujmowana jest w bilansie jako zapasy	
3	WA3M/00128343/7	Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)	własność	Warszawa, przy ul. Płochocińskie j i Krzyżówki	1,6309	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski Riviera Park; Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako zapasy	<p>DZIAŁ III:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności przesyłu na rzecz VEOLIA ENERGIA WARSZAWA S.A.; - Służebność gruntowa przechodu i przejazdu na działkach o nr ewid. 4/10 i 12/1 - Nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości, z ograniczeniem jej wykonywania do działki nr ewid. 122 - Ustanowiona na czas nieoznaczony nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. - roszczenia z umów deweloperskich - Zamieszczona wzmianka o wniosku o wpis hipoteki umownej.
4	WA3M/00501777/7	Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)	Użytkowanie wieczyste i własność budynku właściciel: Miasto Stołeczne Warszawa	Warszawa, ul. Krzyżówki	0,7528	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski – Riviera Park 1; Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako zapasy	<p>DZIAŁ III:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nieodpłatne i ustanowione na czas nieoznaczony służebności przesyłu na rzecz Veolia Energia Warszawa S.A. - Ustanowiona na czas nieoznaczony nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. - roszczenia o wybudowanie budynków, wyodrębnienie lokali mieszkalnych i przeniesienie własności tych lokali, wynikające z umów deweloperskich <p>DZIAŁ IV:</p> <ul style="list-style-type: none"> - hipoteka umowa na kwotę 25 500 000,00 zł na rzecz mBank S.A. Oddział Korporacyjny Warszawa, na zabezpieczenie umowy kredytu nr 02/219/16/Z/LF z dnia 12 grudnia 2016 r. - roszczenie o ustanowienie hipoteki łącznej umownej na jednym z lokali oraz na garażu, do kwoty 433.500 zł na rzecz PKO Bank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej na jednym z lokali oraz na garażu, do kwoty 453.000,00 na rzecz MBank Hipoteczny S.A. na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osób fizycznych, które nabędą prawo do własności lokalu

							- roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali, do kwoty 510.000,00 na rzecz MBank Hipoteczny S.A. na zabezpieczenie wierzytelności banku z umowy kredytowej
--	--	--	--	--	--	--	---

Źródło: Spółka Dzielona

Nieruchomość, których właścicielem/użytkownikiem wieczystym jest spółka Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. (spółka ta wchodzi w skład majątku zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. prowadzonej w ramach Oddziału Marvipol):

L.p.	Nr Księgi Wieczystej	Podmiot uprawniony	Sposób posiadania (własność/ użytkowanie wieczyste/najem/ dzierżawa)	Położenie	Obszar (ha)	Przeznaczenie	Obciążenia
1	WA5M/00477690/9	Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	Użytkowanie wieczyste i własność budynku właściciel: Miasto Stołeczne Warszawa	Warszawa, ul. Kłobucka 8B, 8C	1,4579	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski – Central Park Ursynów 1A – inwestycja ukończona; Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako zapasy	<p>DZIAŁ III:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ustanowiona na czas nieoznaczony nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. - Nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności przesyłu na rzecz RWE STOEN Operator Sp. z o.o., VEOLIA ENERGIA Warszawa S.A. - Nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego (bądź właściciela) nieruchomości sąsiedniej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie , XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw. nr WA2M/00295026/3, w celu wykonania przyłączenia do sieci wodociągowej, energetycznej, ciepłej, kanalizacyjnej, a w tym jej przybudowy, rozbudowy i remontów. - odpłatne i ustanowione na czas określony do dnia 10 grudnia 2025 r. prawo użytkowania polegające na prawie do korzystania z części dachu i elewacji budynku oznaczonego numerem 8b przy ulicy Kłobuckiej w Warszawie, w celu zainstalowania i korzystania z reklamy świetlnej "Marvipol" na rzecz Marvipol TM Sp. z o.o. - ustanowiona na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego użytkownika (współużytkownika) wieczystego nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta kw. WA2M/00141164/8 służebność gruntowa, polegającą na nieodpłatnym przeprowadzeniu oraz korzystaniu z urządzeń infrastruktury technicznej,

						<ul style="list-style-type: none"> - Nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebności przesyłu na rzecz INNOGY Stoen Operator Sp. z o.o. - zarząd nieruchomością wspólną powierzony został spółce pod firmą Marvipol spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie, w trybie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali - roszczenia o wybudowanie budynków, wyodrębnienie lokali mieszkalnych i przeniesienie własności tych lokali, wynikające z umów deweloperskich, - prawa na rzecz właścicieli poszczególnych lokali dotyczące możliwości korzystania z loggi, tarasów, balkonów, przylegających bezpośrednio do danego lokalu utwardzonych gruntów, ogródków <p>DZIAŁ IV:</p> <ul style="list-style-type: none"> - roszczenie o ustanowienie hipoteki łącznej umownej na jednym z lokali oraz garażu do kwoty 675.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki łącznej umownej na jednym z lokali oraz garażu do kwoty 555.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osób fizycznych, które nabędą prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki łącznej umownej na jednym z lokali oraz garażu do kwoty 450.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu.
--	--	--	--	--	--	---

2	WA5M/00480267/9	Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	Użytkowanie wieczyste i własność budynku właściciel: Miasto Stołeczne Warszawa	Warszawa, ul. Kłobucka 8, 8A, 8D	1,2002	<p>Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski – Central Park Ursynów 1B - inwestycja ukończona; Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako zapasy</p> <p>DZIAŁ III:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego (bądź właściciela) nieruchomości sąsiedniej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie , XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw. nr WA2M/00295026/3, w celu wykonania przyłączenia do sieci wodociągowej, energetycznej, ciepłej, kanalizacyjnej, a w tym jej przybudowy, rozbudowy i remontów. - Ustanowione na czas nieoznaczony nieodpłatne służebności przesyłu na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. - Nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności przesyłu na rzecz RWE STOEN Operator Sp. z o.o., VEOLIA ENERGIA Warszawa S.A. - Ustanowiona na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego użytkownika (współużytkownika) wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer ewidencyjny 15/4 służebność gruntowa (WA5M/00477690/9) polegająca na prawie przejazdu i przechodu - Nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz INNOGY Stoen Operator Sp. z o.o. - Bezterminowa służebność gruntowa ustanowiona na rzecz każdorazowego użytkownika (współużytkownika) wieczystego nieruchomości objętej kw WA5M/00480266/2 polegająca na prawie do nieodpłatnego przeprowadzenia oraz korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej oraz korzystania w zakresie przejścia i przejazdu po ciągach komunikacyjnych - Bezterminowa służebność gruntowa ustanowiona na rzecz każdorazowego użytkownika (współużytkownika) wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr 15/33 objętą kw. WA5M/00477690/9 polegająca na prawie do nieodpłatnego przeprowadzenia oraz korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej oraz korzystania w zakresie przejścia i przejazdu po ciągach komunikacyjnych - roszczenia o wybudowanie budynków, wyodrębnienie lokali mieszkalnych i przeniesienie własności tych lokali, wynikające z umów deweloperskich, - prawa na rzecz właścicieli poszczególnych lokali dotyczące możliwości korzystania z tarasów, balkonów ,loggi, ogródków, trawników przydomowych
---	-----------------	---	--	----------------------------------	--------	---

						<p>DZIAŁ IV:</p> <ul style="list-style-type: none"> - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 620.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki łącznej umownej na jednym z lokali oraz na garażu do kwoty 578.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki łącznej umownej na jednym z lokali oraz na garażu do kwoty 450.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 705.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osób fizycznych, które nabędą prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki łącznej umownej na jednym z lokali oraz na garażu do kwoty 748.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 706.470 zł na rzecz PKO Bank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu;
3	WA5M/00480266/2	Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	Użytkowanie wieczyste i własność budynku właściciel: Miasto Stołeczne Warszawa	Warszawa, ul. Kłobucka	8,4432	<p>Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski – Central Park Ursynów 2A, 2B, 3, 4, 5 i 6; Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako zapasy</p> <p>DZIAŁ III:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego (bądź właściciela) nieruchomości sąsiedniej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw. nr WA2M/00295026/3 w celu wykonania przyłączenia do sieci wodociągowej, energetycznej, ciepłej, kanalizacyjnej, a w tym jej przybudowy, rozbudowy i remontów.; - Ustanowiona na czas nieoznaczony nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A. - Nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności przesyłu na rzecz RWE STOEN Operator Sp. z o.o., VEOLIA ENERGIA Warszawa S.A - Ustanowiona na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego użytkownika (współużytkownika) wieczystego nieruchomości

						<p>stanowiącej działkę gruntu numer ewidencyjny 15/4 objętej kw. WA5M/ 00477690 /9 służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu, ograniczona zakresem wykonywania do działek drogowych oznaczonych numerami ewidencyjnymi 15/3 i 15/7 – nieodpłatna ale z obowiązkiem ponoszenia proporcjonalnych kosztów utrzymania obciążonych działek drogowych</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebności przesyłu na rzecz INNOGY Stoen Operator Sp. z o.o. - Bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu ustanowiona na rzecz każdorazowego użytkownika (współużytkownika) wieczystego nieruchomości stanowiącej działki gruntu numer 15/8 i 15/34 objęte kw. WA5M/00480267/9 ograniczona zakresem wykonywania do działek drogowych oznaczonych numerami ewidencyjnymi 15/7, 15/36 i 15/9 – nieodpłatna ale z obowiązkiem ponoszenia proporcjonalnych kosztów utrzymania obciążonych działek drogowych - Bezterminowa służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu ustanowiona na rzecz każdorazowego użytkownika (współużytkownika) wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 15/33 objętą kw. WA5M/00477690/9 ograniczona zakresem wykonywania do działki drogowej oznaczonej numerami ewidencyjnymi 15/36 – nieodpłatna ale z obowiązkiem ponoszenia proporcjonalnych kosztów utrzymania obciążonej działki drogowej - roszczenia o wybudowanie budynków, wyodrębnienie lokali mieszkalnych i przeniesienie własności tych lokali, wynikające z umów deweloperskich, <p>DZIAŁ IV:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Hipoteka umowa łączna do kwoty: 87 457 500,00 zł, na zabezpieczenie umowy kredytu nr S/39/06/2011/1157/K/INW/EKO/EKO z dnia 17 czerwca 2011 r. na rzecz Banku Ochrony Środowiska; nieruchomość współobciążona WA2M / 00141164 / 8 - Hipoteka umowna do kwoty 37 500 000,00 zł na zabezpieczenie umowy kredytu odnawialnego nr S/74/10/2016/1157/K/KOO z dnia 29 grudnia 2016 roku na rzecz Banku Ochrony Środowiska S.A.
--	--	--	--	--	--	---

						<ul style="list-style-type: none"> - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 620.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej na jednym z lokali oraz udziału w garażu do kwoty 578.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej na jednym z lokali oraz udziału w garażu do kwoty 450.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 705.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osób fizycznych, które nabędą prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej na jednym z lokali oraz udziału w garażu do kwoty 748.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osób fizycznych, które nabędą prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej na jednym z lokali oraz udziału w garażu do kwoty 219.750 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 396.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 375.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej na jednym z lokali oraz udziału w garażu do kwoty 583.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 342.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 544.000 zł na rzecz PKO Bank Hipoteczny S.A., na
--	--	--	--	--	--	--

						<p>zabezpieczenie wierzytelności banku względem osób fizycznych, które nabędą prawo do własności lokalu;</p> <ul style="list-style-type: none"> - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej na jednym z lokali oraz udziału w garażu do kwoty 480.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osób fizycznych, które nabędą prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 300.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej na jednym z lokali oraz udziału w garażu do kwoty 999.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej na jednym z lokali oraz udziału w garażu do kwoty 387.000 zł, na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 433.500 zł na rzecz PKO Bank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 555.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej na jednym z lokali oraz udziału w garażu do kwoty 218.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 321.620 zł na rzecz PKO Bank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 414.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osób fizycznych, które nabędą prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 300.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na
--	--	--	--	--	--	--

						<p>zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu;</p> <ul style="list-style-type: none"> - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej na jednym z lokali oraz udziału w garażu do kwoty 651.940 zł na rzecz PKO Bank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osób fizycznych, które nabędą prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej na jednym z lokali oraz udziału w garażu do kwoty 556.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej na jednym z lokali oraz udziału w garażu do kwoty 521.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności banku względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 316.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A. oraz osoby fizycznej, na zabezpieczenie wierzytelności względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej na jednym z lokali oraz udziału w garażu do kwoty 615.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej łącznej na jednym z lokali oraz udziału w garażu do kwoty 770.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności względem osób fizycznych, które nabędą prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 400.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu.
--	--	--	--	--	--	---

Źródło: Spółka Dzielona

Nieruchomość, których właścicielem/użytkownikiem wieczystym jest spółka Marvipol Development 5 Sp. z o.o. (spółka ta wchodzi w skład majątku zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. prowadzonej w ramach Oddziału Marvipol):

Lp.	Nr Księgi Wieczystej	Podmiot uprawniony	Sposób posiadania (własność/ użytkowanie wieczyste/najem dzierżawa)	Położenie	Obszar (ha)	Przeznaczenie	Obciążenia
1	WA2M/00502805/3	Marvipol Development 5 Sp. z o.o.	użytkowanie wieczyste właściciel: Miasto Stołeczne Warszawa	Warszawa, ul. Modzelewskiego	0,2298	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski; Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako zapasy	DZIAŁ III: - nieodpłatne i ustanowione na czas nieoznaczony służebności przesyłu na rzecz VEOLIA ENERGIA WARSZAWA S.A. oraz Innogy Stoen Operator sp. z o.o.

Źródło: Spółka Dzielona

Nieruchomość, których właścicielem/użytkownikiem wieczystym jest spółka Marvipol Development 2 Sp. z o.o. (spółka ta wchodzi w skład majątku zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. prowadzonej w ramach Oddziału Marvipol):

L.p.	Nr Księgi Wieczystej	Podmiot uprawniony	Sposób posiadania (własność/ użytkowanie wieczyste/najem dzierżawa)	Położenie	Obszar (ha)	Przeznaczenie	Obciążenia
1	WA1M/00476952/9	Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	własność	Warszawa, ul. Chrzanowska 4	0,3691	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski – Bemowo Residence; Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako zapasy	DZIAŁ III: - Nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz RWE STOEN OPERATOR sp. z o.o. - Roszczenia z umów deweloperskich DZIAŁ IV - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 307.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 483.600 zł na rzecz PKO Bank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności względem osób fizycznych, które nabędą prawo do własności lokalu; - roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 329.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności względem osoby fizycznej, która nabędzie prawo do własności lokalu;

							- roszczenie o ustanowienie hipoteki umownej na jednym z lokali do kwoty 675.000 zł na rzecz mBank Hipoteczny S.A., na zabezpieczenie wierzytelności względem osób fizycznych, które nabędą prawo do własności lokalu;
--	--	--	--	--	--	--	--

Źródło: Spółka Dzielona

Nieruchomość, których właścicielem/użytkownikiem wieczystym jest spółka Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 Sp. z o.o.) (spółka ta wchodzi w skład majątku zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. prowadzonej w ramach Oddziału Marvipol):

L.p.	Nr Księgi Wieczystej	Podmiot uprawniony	Sposób posiadania (własność/ użytkowanie wieczyste/najem dzierżawa)	Położenie	Obszar (ha)	Przeznaczenie	Obciążenia
1	WA4M/00447841/7	Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 Sp. z o.o.)	własność	Warszawa, ul. Topiel	0,1541	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski; Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako zapasy	brak

Źródło: Spółka Dzielona

Nieruchomość, których właścicielem/użytkownikiem wieczystym jest spółka Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 Sp. z o.o.) (spółka ta wchodzi w skład majątku zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. prowadzonej w ramach Oddziału Marvipol):

L.p.	Nr Księgi Wieczystej	Podmiot uprawniony	Sposób posiadania (własność/ użytkowanie wieczyste/najem dzierżawa)	Położenie	Obszar (ha)	Przeznaczenie	Obciążenia
1	WA4M/00180352/2	Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 Sp. z o.o.)	Użytkowanie wieczyste Właściciel: Skarb Państwa	Warszawa, ul. Grzybowska	0,6000	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski; Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako zapasy	Dział III - służebność drogi koniecznej na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działki nr 30/2 Dział IV - hipoteka umowna do kwoty 70.225.312,50 zł na rzecz BOŚ S.A. na zabezpieczenie kredytu, odsetek, kosztów postępowania, innych roszczeń ubocznych, w tym opłat i prowizji wynikających z umowy nr S/75/12/2016/1157/K/KON z dnia 22 marca 2017 roku

Źródło: Spółka Dzielona

Nieruchomość, których właścicielem/użytkownikiem wieczystym jest spółka Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka ta wchodzi w skład majątku zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. prowadzonej w ramach Oddziału Marvipol):

L.p.	Nr Księgi Wieczystej	Podmiot uprawniony	Sposób posiadania (własność/ użytkowanie wieczyste/najem dzierżawa)	Położenie	Obszar (m ²)	Przeznaczenie	Obciążenia
1	WA5M/00475225/5	Marvipol TM sp. z o.o.	Własność oraz udział w nieruchomości wspólnej w 12096 / 5774795 części (WA1M / 00453311 / 7)	Warszawa, ul. Obywatelska 5/50	120,96	Lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi	Brak
2	WA5M/00475254/7	Marvipol TM sp. z o.o.	Własność oraz udział w nieruchomości wspólnej w 18199 / 5774795 części (WA1M / 00453311 / 7)	Warszawa, ul. Obywatelska 1/KM11	181,99	Lokal usługowy	Brak
3	WA5M/00475253/0	Marvipol TM sp. z o.o.	Własność oraz udział w nieruchomości wspólnej w 11950 / 5774795 części (WA1M / 00453311 / 7)	Warszawa, ul. Obywatelska 1/U15	119,5	Lokal usługowy	Brak

Źródło: Spółka Dzielona

Nieruchomość, której właścicielem/użytkownikiem wieczystym jest spółka Projekt 06 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka ta wchodzi w skład majątku zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. prowadzonej w ramach Oddziału Marvipol):

L.p.	Nr Księgi Wieczystej	Podmiot uprawniony	Sposób posiadania (własność/ użytkowanie wieczyste/najem dzierżawa)	Położenie	Obszar (m ²)	Przeznaczenie	Obciążenia
1	WA3M/00236984/2	Projekt 06 sp. z o.o.	Własność	Warszawa, ul. Okrzei	1361	Nieruchomość przeznaczona jest pod projekt deweloperski Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako zapasy	Dział III ostrzeżenie o zakazie zbywania i obciążania nieruchomości opisanej w niniejszej księdze wieczystej na podstawie postanowienia w przedmiocie wniosku o zabezpieczenie roszczenia Sądu Okręgowego w Warszawie XXV Wydział Cywiny XXV 870/16

Źródło: Spółka Dzielona

Nieruchomość, której właścicielem/użytkownikiem wieczystym jest spółka Bemowo Residence spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka ta wchodzi w skład majątku zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. prowadzonej w ramach Oddziału Marvipol):

L.p.	Nr Księgi Wieczystej	Podmiot uprawniony	Sposób posiadania (własność/ użytkowanie wieczyste/najem dzierżawa)	Położenie	Obszar (m ²)	Przeznaczenie	Obciążenia
1	GD1G/00080400/1	Bemowo Residence sp. z o.o.	Własność	Gdańsk, ul. Toruńska	2087	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako zapasy	Brak

Źródło: Spółka Dzielona

Nieruchomości, których właścicielem/użytkownikiem wieczystym jest spółka Projekt 03 Sp. z o.o. (spółka ta wchodzi w skład majątku zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. prowadzonej w ramach Oddziału Marvipol):

L.p.	Nr Księgi Wieczystej	Podmiot uprawniony	Sposób posiadania (własność/ użytkowanie wieczyste/najem dzierżawa)	Położenie	Obszar (m ²)	Przeznaczenie	Obciążenia
1	WA4M/00223822/2	Projekt 03 Sp. z o.o.	użytkowanie wieczyste i własność budynku	Warszawa, ul. Siedmiogrodzka (według wpisu w księdze wieczystej – ul. Giełdowa)	3791	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako zapasy	Dział III - Prawo użytkowania na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m. st Warszawie S.A. zgodnie z treścią aktu notarialnego.

Źródło: Spółka Dzielona

Nieruchomość, których właścicielem/użytkownikiem wieczystym jest spółka Mokotów Park Sp. z o.o. (spółka ta wchodzi w skład majątku zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. prowadzonej w ramach Oddziału Marvipol):

Lp.	Nr Księgi Wieczystej	Podmiot uprawniony	Sposób posiadania (własność/ użytkowanie wieczyste/najem dzierżawa)	Położenie	Obszar (ha)	Przeznaczenie	Obciążenia
1	GD1G/00040225/8	Mokotów Park Sp. z o.o. (w księdze wieczystej ujawniony jest jeszcze poprzedni właściciel)	własność	Gdańsk, ul. Chmielna	0,3340	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski; Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako zapasy	Brak

Źródło: Spółka Dzielona

Na Datę Prospektu Emitent jest najemcą następującej nieruchomości:

L.p.	Data	Wynajmujący	Najemca	Ulica	Kod pocztowy	Miejscowość	Województwo/region	Metraż (m2)	Cel
1	30.05.2016 r. (umowa weszła w życie z dniem 31 maja 2016 r.)	British Automotive Polska S.A.	M Automotive Holding S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.)	Szyszkowa 35/37	02-285	Warszawa	Mazowieckie	10,0	Biuro spółki

Źródło: Spółka Dzielona

Na Datę Prospektu Grupa Oddziału Marvipol jest wynajmującym / najemcą następujących nieruchomości:

L.p.	Data	Wynajmujący	Najemca	Ulica	Kod pocztowy	Miejscowość	Województwo / region	Metraż (m2)	Cel
1	2.05.2016 r.	Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH z siedzibą we Frankfurcie nad Menem	Marvipol S.A.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	275,72 netto (18 piętro), 4m parkingowe, 35,6 powierzchni magazynowej	Cele biurowe

L.p.	Data	Wynajmujący	Najemca	Ulica	Kod pocztowy	Miejscowość	Województwo / region	Metraż (m2)	Cel
2	2.05 2016 r.	Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH z siedzibą we Frankfurcie nad Menem	Marvipol S.A.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	164,9 netto (parter), 2m parkingowe	Cele biurowe
3	2.05.2016 r.	Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH z siedzibą we Frankfurcie nad Menem	Marvipol S.A.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	513,1 netto (3 piętro), 7m parkingowych, 12,6 powierzchni magazynowej	Cele biurowe
4	30.05.2016 r.	Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH z siedzibą we Frankfurcie nad Menem	Marvipol S.A.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	511,94 netto (1 piętro), 3m parkingowe, powierzchnia magazynowa	Cele biurowe
5	6.12.2016 r.	Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH z siedzibą we Frankfurcie nad Menem	Marvipol S.A.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	275,62 netto (17 piętro), 6m parkingowych, powierzchnia magazynowa	Cele biurowe
6	30.04.2012 r.	Marvipol S.A.	Prosta 32 Sp. z o.o.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
7	30.04.2012 r.	Marvipol S.A.	Mokotów Park Sp. z o.o.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
8	05.10.2012 r.	Marvipol S.A.	Marvipol Estate Sp. z o.o.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
9	06.11.2012 r.	Marvipol S.A.	Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.)	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki

L.p.	Data	Wynajmujący	Najemca	Ulica	Kod pocztowy	Miejscowość	Województwo / region	Metraż (m2)	Cel
10	24.09.2015 r.	Marvipol S.A.	Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
11	06.11.2012 r.	Marvipol S.A.	Projekt 01 Sp. z o.o. (obecnie: Marvipol Development 3 sp. z o.o.)	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
12	24.08.2015 r.	Marvipol S.A.	Marvipol Development 2 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 Sp. z o.o.)	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
13	24.08.2015 r.	Marvipol S.A.	Projekt 03 Sp. z o.o.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
14	14.10.2015 r.	Marvipol S.A.	Riviera Park sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 Sp. z o.o.)	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
15	16.10.2015 r.	Marvipol S.A.	Marvipol Development 5 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 05 Sp. z o.o.)	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
16	08.01.2016 r.	Marvipol S.A.	Bemowo Residence Sp. z o.o.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
17	14.01.2016 r.	Marvipol S.A.	Projekt 06 Sp. z o.o.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
18	14.01.2016 r.	Marvipol S.A.	Projekt 07 Sp. z o.o.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki

L.p.	Data	Wynajmujący	Najemca	Ulica	Kod pocztowy	Miejscowość	Województwo / region	Metraż (m2)	Cel
19	14.01.2016 r.	Marvipol S.A.	Projekt 08 Sp. z o.o. (obecnie: Marvipol Development 4 Sp. z o.o.)	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
20	14.01.2016 r.	Marvipol S.A.	Projekt 09 Sp. z o.o. (obecnie: Marvipol Development 6 Sp. z o.o.)	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
21	09.05.2014 r.	Marvipol S.A.	Książek Holding Sp. z o.o.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
22	30.04.2012 r.	Marvipol S.A.	Mariusz Wojciech Książek (BILION)	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	8,0	Cele biurowe działalności gospodarczej „BILION”
23	04.04.2016 r.	Marvipol S.A.	Projekt 010 Sp. z o.o.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
24	10.03.2015 r.	JLR Polska Sp. z o.o. (obecnie: British Automotive Polska S.A.)	Gdański City Center Sp. z o.o. (obecnie: Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)	Szyszkowa 35/37	02-285	Warszawa	Mazowieckie	5,0	Biuro spółki
25	12.10.2017 r.	Marvipol S.A.	Marvipol TM Sp. z o.o.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
26	08.01.2016 r.	British Automotive Polska S.A.	Marvipol Development 1 sp. z o.o. sp. k.	Szyszkowa 35/37	02-285	Warszawa	Mazowieckie	10,0	Biuro spółki
27	31.03.2016 r.	Marvipol S.A.	Projekt 888 Sp. z o.o.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	5,0	Biuro spółki

L.p.	Data	Wynajmujący	Najemca	Ulica	Kod pocztowy	Miejscowość	Województwo / region	Metraż (m2)	Cel
28	12.10.2017 r.	Marvipol S.A.	MWK Polska Sp. z o.o. (obecnie: KH 1 Sp. z o.o.)	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
29	12.10.2017 r.	Marvipol S.A.	Projekt 011 S.A. (obecnie: Marvipol Logistics S.A.)	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
30	10.04.2017 r.	Marvipol TM sp. z o.o.	Oddział Marvipol	Obywatelska 5/50	02-409	Warszawa	Mazowieckie	120,96	Biuro spółki
31	02.01.2017 r.	Marvipol S.A.	Prosta Tower sp. z o.o.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	4,0	Biuro spółki
32	13.10.2017 r.	Marvipol S.A.	AML Polska Sp. z o.o.	Prosta 32	00-838	Warszawa	Mazowieckie	164,9 netto (parter), 2m parkingowe	Cele biurowo-handlowe

Źródło: Spółka Dzielona

8.2. Zagadnienia i wymogi związane z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta rzeczowych aktywów trwałych

W ocenie Spółki, dla Spółki oraz Oddziału Marvipol i spółek zależnych wchodzących w skład majątku Oddziału Marvipol nie występują istotne zagadnienia związane z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie istotnych rzeczowych aktywów trwałych. Tym niemniej, Spółka, Oddział Marvipol i spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol, prowadząc działalność gospodarczą są zobowiązane do spełnienia wymogów z zakresu szeroko rozumianego prawa ochrony środowiska. Zastosowanie mają w szczególności: przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku - Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2016.672.25.150 j.t.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2016.353 j.t.), ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku - Prawo wodne (Dz.U.2015.469 j.t.), ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651 j.t.), ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2015.909 j.t.) w szczególności w zakresie prowadzenia działalności deweloperskiej, w zależności od charakteru inwestycji, lokalizacji oraz rodzaju gruntów, na których realizowana jest dana inwestycja, należy uzyskać m. in. następujące decyzje i pozwolenia:

- decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach;
- zezwolenie na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej;
- zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów;
- pozwolenie wodno-prawne np. na odprowadzanie wód z wykopów budowlanych do wód powierzchniowych.

W wielu przypadkach na Spółkę oraz na Oddział Marvipol i spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol może zostać nałożony obowiązek przesadzenia drzew z terenu, na którym jest prowadzona budowa, co powoduje konieczność poniesienia dodatkowych kosztów – są to jednak sytuacje możliwe do przewidzenia i uwzględniane w budżetowaniu inwestycji.

W przypadku realizacji przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, inwestor ma obowiązek uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się m.in. budowę garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów dla nie mniej niż 300 samochodów osobowych. Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach poprzedzone jest przeprowadzeniem postępowania administracyjnego w sprawie oceny oddziaływania danego przedsięwzięcia na środowisko. W trakcie takiego postępowania Spółka, Oddział Marvipol i spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol mogą zostać zobowiązane do sporządzenia raportu o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko i dołączenia go do wniosku o wydanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych. Konieczność uzyskania dla danej inwestycji decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może w sposób znaczący wydłużyć proces uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Podmioty działające na zlecenie Oddziału Marvipol i spółek zależnych wchodzących w skład majątku Oddziału Marvipol w ramach swoich obowiązków dokonują segregacji odpadów. Ponadto, Oddział Marvipol i spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol stosują technologie i materiały ograniczające ilość wytwarzanych odpadów. W przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby na terenie inwestycji, Oddział Marvipol i spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol jako władający powierzchnią ziemi będą zobowiązane do przywrócenia do stanu zgodnego ze standardami jakości gleby i ziemi. Proces oczyszczania gleby może być bardzo kosztowny i czasochłonny. Przed zakupem gruntu Oddział Marvipol i spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol dokonują wstępnej analizy środowiskowej, w szczególności w celu ustalenia czy nie doszło do zanieczyszczenia gleby przez poprzednich władających.

Spółka, Oddział Marvipol i spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol spełniają wymagania dotyczące korzystania ze środowiska w procesie inwestycyjnym i nie są im znane żadne istotne naruszenia przepisów z zakresu ochrony środowiska.

9. Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej

Niniejszy rozdział należy analizować łącznie, z uwzględnieniem:

- faktów i okoliczności zamieszczonych w pkt 9.1. części III Prospektu „Złożona historia finansowa”,
- faktów i okoliczności zamieszczonych w pkt 9.2. części III Prospektu „Rozliczenie połączenia w oparciu o MSSF”,
- faktów i okoliczności zamieszczonych w pkt 9.3. części III Prospektu „Istotne informacje dotyczące sprawozdań finansowych Oddziału Marvipol”,
- informacji zamieszczonych w pkt 3 części III Prospektu „Wybrane dane finansowe”,
- informacji zamieszczonych w pkt 20 części III Prospektu „Informacje finansowe”.

Ponadto zamieszczone w niniejszym rozdziale informacje należy analizować łącznie z innymi danymi finansowymi przedstawionymi w pozostałych rozdziałach Prospektu, szczególnie z czynnikami ryzyka przedstawionymi w części II Prospektu „Czynniki ryzyka”.

9.1. Złożona historia finansowa

Opisana w pkt. 5.1.5 części III Prospektu planowana transakcja podziału Marvipol S.A. i przeniesienia majątku Oddziału Marvipol na Emitenta powoduje, iż Emitent poczynił znaczące zobowiązania w rozumieniu art. 4a Rozporządzenia 809/2004. W związku z tym Emitent, jako spółka przejmująca, jest podmiotem o złożonej historii finansowej w rozumieniu art. 4a Rozporządzenia 809/2004. W konsekwencji konieczne jest włączenie do Prospektu określonych informacji finansowych dotyczących jednostki innej niż Emitent celem spełnienia wymogu określonego w art. 5 ust. 1 Dyrektywy 2003/71/WE. Zarządu zdecydował, że w celu oddania obrazu sytuacji gospodarczej, finansowej i majątkowej oraz perspektywy rozwoju Emitenta oraz Oddziału Marvipol jako historyczne oraz śródroczne informacje finansowe należy zaprezentować:

- zbadane przez biegłego rewidenta historyczne jednostkowe informacje finansowe Emitenta (spółka nie tworzy grupy kapitałowej) obejmujące okres od początku działalności Marvipol Development tj. za okres od 25 listopada do 31 grudnia 2014 oraz za rok 2015 i 2016 („**Roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta**”). Historyczne informacje finansowe zostaną przedstawione w formie zgodnej z formą, jaka zostanie przyjęta w kolejnym opublikowanym sprawozdaniu finansowym tj. zgodnie z MSSF,
- zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Marvipol S.A. obejmujące ostatnie 3 lata obrotowe tj. lata 2014-2016 („**Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol**”),
- zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Oddziału Marvipol za okres od dnia wydzielenia Oddziału tj. od dnia 1 października do 31 grudnia 2015 roku oraz za rok 2016 („**Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie**”),
- poddane przeglądowi biegłego rewidenta Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Marvipol Development S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 wraz z danymi za okres porównawczy („**Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Emitenta**”),
- poddane przeglądowi biegłego rewidenta śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. wraz z danymi za okres porównawczy („**Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol**”),
- poddane przeglądowi biegłego rewidenta śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. oraz wraz z danymi za okres porównawczy („**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie**”).

Zaprezentowany w Prospekcie przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej został sporządzony na podstawie wyżej wymienionych informacji finansowych z uwzględnieniem uwag zawartych w pkt 9.2., 9.3. oraz 9.4. części III Prospektu.

9.2. Rozliczenie połączenia w oparciu o MSSF

Transakcja przeniesienia majątku Oddział Marvipol na Marvipol Development ma charakter transakcji połączenia jednostek pod wspólną kontrolą. Zgodnie z par. 2 lit. c MSSF 3, standard ten nie ma zastosowania do połączeń jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą (zgodnie z par. B1-B4 Załącznika B do MSSF 3).

Aktualnie w MSSF brak jest regulacji lub wskazówek jak należy rozliczać transakcje połączeń między jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą. W takim wypadku, przy wyborze metody rozliczenia, Zarząd kierował się przepisami par. 10-12 MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów". Zgodnie z par. 10 MSR 8 w przypadku braku standardu bądź interpretacji mających bezpośrednie zastosowanie do danej transakcji, innego zdarzenia lub warunku, kierownictwo jednostki kieruje się osądem przy opracowaniu i stosowaniu zasad (polityki) rachunkowości, które prowadzą do uzyskania informacji, które są:

- przydatne dla użytkowników w procesie podejmowania decyzji gospodarczych; oraz
- wiarygodne, czyli takie, dzięki którym sprawozdanie finansowe:
 - i. wiernie przedstawia sytuację finansową i wyniki finansowe oraz przepływy pieniężne jednostki,
 - ii. odzwierciedla ekonomiczną treść transakcji, innych zdarzeń i warunków, a nie tylko formę prawną,
 - iii. jest obiektywne, czyli bezstronne,
 - iv. jest zgodne z zasadą ostrożnej wyceny,
 - v. jest kompletne we wszystkich istotnych aspektach.

Przy dokonywaniu osądu, o którym mówi par. 10 MSR 8, Zarząd, zachowując poniżej ustaloną kolejność, uwzględnił i rozważył możliwość zastosowania następujących źródeł:

- wymogi i wytyczne zawarte w standardach oraz interpretacjach dotyczących podobnych i powiązanych zagadnień (czyli np. MSSF 3);
- definicje, kryteria ujmowania i wyceny aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów określone w Założeniach koncepcyjnych MSSF, w zakresie sporządzania i prezentacji sprawozdań finansowych;
- najaktualniejsze regulacje innych podmiotów tworzących standardy na podstawie podobnych założeń koncepcyjnych, literaturę rachunkowości i przyjęte rozwiązania branżowe w tym zakresie.

W związku z brakiem określonych zasad rozliczania połączeń pod wspólną kontrolą Zarząd określił za najbardziej właściwą metodę, metodę połączenia odwrotnego określoną w MSSF 3 (par 13-18 zał. B do MSSF 3), gdzie jako podmiot przejmujący z punktu widzenia rachunkowego ustalono Oddział Marvipol.

Zarząd rozważał również zastosowanie tzw. metody łączenia udziałów, która nie jest zdefiniowana w MSSF, a jest przykładowo opisana w art. 44c ustawy o rachunkowości. Ze względu na istotę połączenia, w którym podmiotem prowadzącym szeroką działalność i podmiotem przejmującym od strony biznesowej jest Oddział Marvipol, zastosowanie metody łączenia udziałów nie jest w ocenie Zarządu podejściem właściwym ponieważ nie odzwierciedla istniejącego braku równowagi pomiędzy podmiotami. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że ewentualne zastosowanie metody łączenia udziałów nie miałyby wpływu na wartość poszczególnych aktywów i zobowiązań, a tym samym łączną wartość kapitałów własnych. Wynika to z faktu, iż podmiot przejmowany z perspektywy przejęcia odwrotnego, a więc Emitent, nie posiada składników aktywów i zobowiązań, których wartość godziwa odbiega od wartości księgowej wynikającej ze sprawozdań finansowych. W praktyce więc, w ramach rozliczenia przejęcia odwrotnego, sumowane są wartości księgowe aktywów i zobowiązań Oddziału Marvipol i Emitenta, co jest procesem de facto takim samym jak zastosowanie metody łączenia udziałów.

9.3. Istotne informacje dotyczące sprawozdań finansowych Oddziału Marvipol

Zasady rachunkowości, które będą zastosowane do rozliczenia połączenia Emitenta z Oddziałem Marvipol (metoda połączenia odwrotnego), a także wymogi związane ze złożoną historią finansową, wymagają aby w Prospekcie emisyjnym zamieścić zbadane przez biegłego rewidenta historyczne informacje finansowe Grupy Oddziału Marvipol za ostatnie 3 lata obrotowe sporządzone zgodnie z pkt 20.1 zał. I do Rozporządzenia 809/2004.

Jednocześnie, w ocenie Zarządu, najwcześniejszą datą, którą można uznać za początek działalności Oddziału Marvipol (podmiotu przejmującego w rozumieniu przejęcia odwrotnego na podstawie MSSF 3) jest 1 października 2015 roku. Przyjmując więc, że informacje dotyczące Grupy Oddziału Marvipol powinny być traktowane jako historyczne informacje finansowe Emitenta, to informacje takie mogą być przygotowane w pełni wiarygodnie, w oparciu o dane pochodzące z wyodrębnionych ksiąg rachunkowych Oddziału, za okres rozpoczynający się powyższą datą.

W związku z brakiem wyodrębnionego Oddziału przed 1 października 2015 roku, nie istniała w Marvipol S.A. zorganizowana część przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów prawa podatkowego, jak również w potocznym znaczeniu tej definicji. W konsekwencji Marvipol S.A. nie posiadał wyodrębnionych kont księgowych pozwalających na w pełni odrębną rejestrację zdarzeń gospodarczych dotyczących Centrali oraz Oddziału. W konsekwencji przed dniem 1 października 2015 roku, w Marvipol S.A. nie występowała odrębność zarówno organizacyjna, jak i finansowa, nie prowadzono odrębnej polityki finansowej dla poszczególnych obszarów działalności. Szczególnie dotyczy to przepływów finansowych pomiędzy poszczególnymi działalnościami i wykorzystania zewnętrznych źródeł finansowania. W rezultacie nie ma więc możliwości obiektywnej alokacji źródeł finansowania oraz przepływów pieniężnych pomiędzy działalnością motoryzacyjną i deweloperską, w szczególności roku 2014.

Zarząd uznał również, że nie można oprzeć sprawozdań finansowych za pełny rok 2015 oraz 2014 na wyodrębnionych w sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. segmentach operacyjnych. Bazą do wydzielenia Oddziału była wprowadzić działalność segmentu deweloperskiego oraz segmentu najmu oraz myjni prezentowanych w sprawozdaniach finansowych Marvipol S.A. i Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. zgodnie z MSSF 8, należy jednak stwierdzić, że Oddział Marvipol i Grupa Oddziału Marvipol nie jest w 100% tożsama z segmentami deweloperskim, najmu oraz myjni. Zgodnie ze sprawozdaniami finansowymi Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., znacząca część aktywów i zobowiązań w latach 2014 i 2015 nie była przypisana do żadnego z segmentów. Wartość aktywów i zobowiązań nieprzypisanych do żadnego z segmentów była w poszczególnych latach znacząca pod względem wartościowym.

W świetle przytoczonych powyżej argumentów Zarząd uznał, że przed dniem 1 października 2015 roku nie jest możliwe dokonanie podziału wszystkich transakcji w księgach Marvipol S.A. za lata poprzednie, tak aby stworzyć sprawozdania finansowe, które odzwierciedlałyby założenia ustalone dla planowanego podziału i dawałyby rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Oddziału.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że Oddział Marvipol nie jest w świetle prawa podmiotem odrębnym od Marvipol S.A. Dlatego też należy przy sporządzeniu sprawozdania finansowego Oddziału Marvipol zastosować szereg specyficznych rozwiązań. W szczególności dotyczy to sposobu ujęcia w sprawozdaniach finansowych Oddziału Marvipol aktywów netto (rozumianych jako różnica pomiędzy aktywami, a zobowiązaniami), przekazanych decyzją Zarządu do Oddziału. Przekazanie aktywów netto jest odpowiednikiem zasilenia Oddziału kapitałem. Formalnie bowiem wydzielone dla Oddziału środki (zarówno te wydzielone z dniem 1 października 2015, jak i przekazane później, w trakcie roku 2016) zostaną przekształcone na kapitał w momencie zarejestrowania połączenia Oddziału Marvipol z Emitentem. W związku z powyższym, odpowiednie wartości zostały w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Oddziału Marvipol przypisane do pozycji „Kapitały”.

9.4. Informacje finansowe stanowiące podstawę sporządzenia przeglądu sytuacji finansowej i operacyjnej

W kontekście informacji zawartych w pkt 9.1. – 9.3. części III Prospektu skutkujących uznaniem planowanych transakcji jako transakcji, których konsekwencją jest uznanie Emitenta za podmiot o złożonej historii finansowej w rozumieniu art. 4a Rozporządzenia 809/2004, przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej został sporządzony na podstawie informacji finansowych, które obejmują:

- sprawozdanie finansowe Emitenta za lata obrotowe 2014 – 2016 (**„Roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta”**).

Roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta zostały zbadane przez biegłego rewidenta.

- skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol za lata obrotowe 2014 - 2016 (**„Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol”**).

Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol zostały zbadane przez biegłego rewidenta.

- skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 października do 31 grudnia 2015 roku oraz za rok 2016 (**„Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie”**).

Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie zostały zbadane przez biegłego rewidenta.

- jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Marvipol Development S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 oraz 2016 roku (**„Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Emitenta”**).

Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Emitenta było przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta.

- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 oraz 2016 roku (**„Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol”**).

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol było przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta.

- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 oraz 2016 roku (**„Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie”**).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie było przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta.

Prezentacja danych w układzie, który prezentuje odrębnie dane Emitenta, Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie, zdaniem Zarządu Emitenta jest wymagana w związku ze złożoną historią finansową Emitenta. Ponadto, taka prezentacja danych i informacji finansowych pozwala na lepsze zrozumienie historii Emitenta oraz wpływu na przyszłe dane, jakie będzie prezentował Emitent w swoich skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych w związku z wniesieniem do Emitenta Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie.

9.5. Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Emitenta

Marvipol Development S.A. (dawniej M Automotive Holding S.A.) została założona aktem notarialnym z dnia 25 listopada 2014 roku (Rep. A nr 13367/2014) zawartym przed Fabianem Wawrzyniakiem, notariuszem w Warszawie, prowadzącym kancelarię notarialną w Warszawie, przy ulicy Prostej 32.

Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydziale Gospodarczym KRS w dniu 16 grudnia 2014 roku.

Akcjonariat Spółki w poszczególnych latach przedstawiał się następująco:

Tabela: Struktura akcjonariatu Marvipol Development S.A. na dzień 30 czerwca 2017 roku

Wyszczególnienie	Liczba posiadanych akcji	liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji (w zł)	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Książek Holding Sp. z o.o.	100 900	100 900	100 900	99,90%	99,90%
Mariusz Wojciech Książek	100	100	100	0,10%	0,10%
Suma	101 000	101 000	101 000	100,00%	100,00%

Źródło: Marvipol Development S.A.

Tabela: Struktura akcjonariatu Marvipol Development S.A. na dzień 31 grudnia 2016 roku

Wyszczególnienie	Liczba posiadanych akcji	liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji (w zł)	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Książek Holding Sp. z o.o.	100 900	100 900	100 900	99,90%	99,90%
Mariusz Wojciech Książek	100	100	100	0,10%	0,10%
Suma	101 000	101 000	101 000	100,00%	100,00%

Źródło: Emitent

Tabela: Struktura akcjonariatu Marvipol Development S.A. na dzień 31 grudnia 2015 roku

Wyszczególnienie	Liczba posiadanych akcji	liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji (w zł)	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Książek Holding Sp. z o.o.	499 500	499 500	99 900	99,90%	99,90%
Marvipol S.A.	500	500	100	0,10%	0,10%
Suma	500 000	500 000	100 000	100,00%	100,00%

Źródło: Emitent

Tabela: Struktura akcjonariatu Marvipol Development S.A. na dzień 31 grudnia 2014 roku

Wyszczególnienie	Liczba posiadanych akcji	liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji (w zł)	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Książek Holding Sp. z o.o.	499 500	499 500	99 900	99,90%	99,90%
Marvipol S.A.	500	500	100	0,10%	0,10%
Suma	500 000	500 000	100 000	100,00%	100,00%

Źródło: Emitent

W okresie od 25 listopada 2014 r. do 30 czerwca 2017 r. miały miejsce następujące zmiany w strukturze i wysokości kapitału zakładowego Spółki:

- w dniu 31 sierpnia 2016 r. Marvipol S.A., na podstawie umowy sprzedaży akcji z dnia 31 sierpnia 2016 r. sprzedała 500 (słownie: pięćset) akcji zwykłych na okaziciela serii A Spółki, o wartości nominalnej 0,20 zł (słownie: dwadzieścia groszy) każda akcja spółce Książek Holding Sp. z o.o.,
- w dniu 1 września 2016 r. zarejestrowane zostało scalenie akcji Spółki - podwyższona została wartość nominalna akcji Spółki serii A z dotychczasowej kwoty 0,20 zł (słownie: dwadzieścia groszy) do kwoty 1,00 zł (słownie: jeden złoty) poprzez scalenie (połączenie) akcji w ten sposób, że każde 5 (słownie: pięć) akcji Spółki o wartości nominalnej 0,20 zł (słownie: dwadzieścia groszy) połączyło się w 1 (słownie: jedną) akcję o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) oraz podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z dotychczasowej kwoty 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) do kwoty 101.000,00 zł (słownie: sto jeden tysięcy złotych), to jest o kwotę 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) w drodze emisji 1.000 (słownie: jeden tysiąc) nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 złotych (słownie: jeden złoty) każda. Wszystkie akcje w podwyższony kapitał zakładowy zostały objęte przez spółkę Książek Holding Sp. z o.o.,
- w dniu 27 września 2016 r. Książek Holding Sp. z o.o., na podstawie umowy sprzedaży akcji z dnia 27 września 2016 r. sprzedała 100 (słownie: sto) akcji zwykłych na okaziciela serii A Spółki, o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty), każda akcja panu Mariuszowi Wojciechowi Książek.

Kluczowe znaczenie dla przyszłej działalności Emitenta będzie miało przejęcie dotychczasowej działalności deweloperskiej wydzielanej z podmiotu Marvipol S.A. stanowiącą Grupę Oddziału Marvipol. Z tego też względu, dla zrozumienia sytuacji majątkowej i finansowej przyszłej działalności Emitenta nie jest istotna analiza działalności historycznej, która obecnie

stanowi działalność zaniechaną tj. usługi ubezpieczeniowe lub sporadyczną tj. działalność pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, lecz działalność deweloperska – wydzielana z Marvipol S.A. i przenoszona do Marvipol Development S.A.

Tabela: Wybrane pozycje ze sprawozdania z sytuacji finansowej – Aktywa (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa trwałe	9	2	16	2	1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9	2	16	2	1
Aktywa obrotowe	1 068	423	613	447	100
Należności z tytułu podatku dochodowego	33	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	0	0	47	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1007	423	613	400	100
Aktywa razem	1 077	425	629	449	101

Źródło: Emitent

Na przestrzeni lat 2014-2016 aktywa ogółem wykazywały tendencje wzrostową. Na koniec I półrocza 2017 roku suma aktywów była równa 1 077 tys. zł i była to najwyższa wartość sumy bilansowej w analizowanym okresie. W porównaniu do I półrocza 2016 roku aktywa ogółem wzrosły o 652 tys. zł. Istotnym składnikiem aktywów obrotowych w każdym z analizowanych okresów były środki pieniężne i ich ekwiwalenty. W I półroczu 2017 roku w bilansie występowały również należności z tytułu podatku dochodowego w kwocie 33 tys. zł oraz należności z tytułu dostaw i usług o wartości 28 tys. zł.

Tabela: Wybrane pozycje ze sprawozdanie z sytuacji finansowej – Kapitał własny i zobowiązania (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Kapitał własny	992	422	587	433	96
Kapitał zakładowy	101	100	101	100	100
Kapitał zapasowy	547	0	547	0	0
Zyski zatrzymane	344	322	-61	333	-4
Zobowiązania razem	85	3	42	16	5
Zobowiązania długoterminowe razem	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe razem	85	3	42	16	5
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	76	3	42	13	1
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0	0	0	0
Rezerwy	9	0	0	3	4
Kapitał własny i zobowiązania razem	1 077	425	629	449	101

Źródło: Emitent

Kapitały Marvipol Development S.A. przedstawia powyższa tabela.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku kapitał własny Spółki wynosił 433 tys. zł i był o 337 tys. zł wyższy w porównaniu do stanu z końca roku 2014. Wzrost kapitału własnego wynikał z wypracowanego przez Spółkę w omawianym okresie zysku netto na prowadzonej wówczas działalności pośrednictwa w sprzedaży ubezpieczeń. W 2016 roku kapitał własny wzrósł o 154 tys. zł w porównaniu do stanu z końca roku 2015, na co złożył się wzrost wartości kapitału zakładowego i zapasowego w związku z przeprowadzoną emisją akcji serii B o łącznie 215 tys. zł, w tym o 1 tys. zł wzrósł kapitał zakładowy, a o 214 tys. zł – kapitał zapasowy, oraz strata netto okresu w wysokości 61 tys. zł. W dniu 17 sierpnia 2016 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 6 w sprawie scalenia akcji Spółki, podwyższenia kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany statutu Spółki, na podstawie której to uchwały: (1) podwyższona została wartość nominalna akcji Spółki serii A z dotychczasowej kwoty 0,20 zł (słownie: dwadzieścia groszy) do kwoty 1,00 zł (słownie: jeden złoty) poprzez scalenie (połączenie) akcji w ten sposób, że każde 5 (słownie: pięć) akcji Spółki o wartości nominalnej 0,20 zł (słownie: dwadzieścia groszy) łączą się w 1 (słownie: jedną) akcję o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) – połączenie akcji Spółki nastąpiło bez zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki, (2) kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z dotychczasowej kwoty 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) do kwoty 101.000,00 zł (słownie: sto jeden tysięcy złotych), to jest o kwotę 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) w drodze emisji 1.000 (słownie: jeden tysiąc) nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 złotych (słownie: jeden złoty) każda. Cena emisyjna akcji serii B została ustalona na 215 zł. Scalenie akcji oraz podwyższenie kapitału zakładowego dokonane na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 17 sierpnia 2016 roku zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 1 września 2016 roku. Na dzień 30 czerwca 2017 roku kapitał własny Emitenta wynosił 992 tys. zł i był o 405 tys. zł wyższy niż na koniec 2016 roku, w związku z wypracowanym w I półroczu 2017 roku zyskiem netto.

W analizowanym okresie spółka nie posiadała zobowiązań długoterminowych. Na przestrzeni lat 2014-2016 najwyższą sumę zobowiązań krótkoterminowych Spółka osiągnęła w roku 2016 w wysokości 42 tys. zł, które w całości stanowiły zobowiązania handlowe. W I półroczu 2017 roku zobowiązania krótkoterminowe znacznie wzrosły w porównaniu do stanu na koniec analogicznego okresu 2016 roku. Na koniec I półrocza 2017 roku zobowiązania krótkoterminowe osiągnęły wartość 85 tys. zł. Kluczowym czynnikiem, który wpłynął na podwyższenie wartości zobowiązań na koniec I półrocza 2017 roku, był wzrost pozostałych zobowiązań oraz rezerw. Pozostałe zobowiązania obejmowały między innymi zobowiązania Spółki z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń. Rezerwa dotyczyła wynagrodzenia biegłego rewidenta za przegląd śródrocznych skróconych informacji finansowych Spółki za I półrocze 2017 r.

Tabela: Wybrane pozycje ze sprawozdania z całkowitych dochodów (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014*
Przychody operacyjne razem	698	0	0	449	0
Przychody ze sprzedaży	698	0	0	449	0
Koszty operacyjne razem	-197	-11	-77	-33	-5
Zużycie materiałów i energii	0	0	0	-5	0
Usługi obce	-177	-6	-53	-15	-4
Koszty świadczeń pracowniczych	-14	0	-5	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	-6	-5	-19	0	0
Zyski z inwestycji	0	0	0	-13	-1
Zysk / (strata) na działalności operacyjnej	501	-11	-77	416	-5
Koszty finansowe	0	0	0	0	0
Zysk / (strata) przed opodatkowaniem	501	-11	-77	416	-5
Podatek dochodowy	96	0	-16	79	-1
Zysk / (strata) netto z działalności kontynuowanej	405	-11	-61	337	-4
Wynik netto z działalności zaniechanej	0	0	0	0	0
Zysk / (strata) netto	405	-11	-61	337	-4

* za okres od dnia zawiązania Emitenta, tj. 25.11.2014 r. do dnia 31.12.2014 r.

Źródło: Emitent

W okresie objętym historycznymi oraz śródrocznymi informacjami finansowymi Marvipol Development S.A. osiągała przychody operacyjne wyłącznie w dwóch okresach, w 2015 roku oraz w pierwszym półroczu 2017 roku. W roku 2015 roku były to przychody z tytułu pośrednictwa ubezpieczeniowego, która to działalność została zaprzestana. Szczegółowa analiza przychodów Emitenta z działalności ubezpieczeniowej zamieszczona została w pkt. 6.1.1 części III Prospektu. W I półroczu 2017 roku Marvipol Development S.A. osiągnął przychody z zawartej ze Spółką z Grupy Oddziału Marvipol – Projekt 09 Sp. z o.o. (obecnie: Marvipol Development 6 sp. z o.o.), umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, która miała jednak jak do tej pory charakter jednorazowy. Zdaniem Emitenta, pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości nie będzie systematycznym i istotnym obszarem jego działalności, choć nie wyklucza on okazjonalnego świadczenia tego typu usług na rzecz spółek z Grupy Oddziału Marvipol. Najistotniejszą pozycję kosztów rodzajowych Marvipol Development S.A. stanowią koszty usług obcych. Na pozostałe koszty operacyjne w I półroczu 2017 roku składają się podatki i opłaty oraz opłaty z tytułu leasingu operacyjnego (czynsze najmu).

Biorąc pod uwagę specyfikę i jak do tej pory niewielką skalę działalności Emitenta Zarząd Spółki uważa, iż żadne elementy polityki rządu nie miały dotychczas istotnego wpływu, pośrednio bądź bezpośrednio na działalność operacyjną Marvipol Development S.A. Rozpatrując z kolei sytuację gospodarczą Emitenta po połączeniu, a zatem, gdy działalność operacyjna Emitenta i grupy kapitałowej której Emitent stanie się podmiotem dominującym będzie tożsama z działalnością Grupy Oddziału Marvipol, czyli działalnością deweloperską, istotne czynniki ryzyka, które mogłyby bezpośrednio lub pośrednio mieć wpływ na działalność operacyjną Emitenta zostały zidentyfikowane i opisane w części II Prospektu „Czynniki Ryzyka”.

Tabela: Wybrane pozycje ze sprawozdania z przepływów pieniężnych (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014*
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	394	23	-2	300	0
Zysk netto za okres	405	-11	-61	337	-4
Korekty	-11	34	59	-37	4
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	-28	47	47	-47	0
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	9	-3	-3	-1	4
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	34	-10	29	12	1
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	0	0	0	-1	-1

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014*
Podatek dochodowy	-26	0	-14	0	0
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0	0	0	0	0
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0	0	215	0	100
Wpływy netto z emisji akcji	0	0	215	0	100
Przepływy pieniężne netto, razem	394	23	213	300	100
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	613	400	400	100	0
Środki pieniężne na koniec okresu	1 007	423	613	400	100
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0	0	0	0

* za okres od dnia zawiązania Emitenta, tj. 25.11.2014 r. do dnia 31.12.2014 r.

Źródło: Emitent

Spółka Marvipol Development S.A. sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią. Ze względu na znikomą skalę działalności Emitenta, również związane z tą działalnością przepływy pieniężne nie wykazywały nadmiernej dynamiki. Głównym czynnikiem kreującym wartość posiadanych przez Spółkę środków pieniężnych w roku 2016 oraz roku 2014 były wpłaty środków pieniężnych dokonanych przez akcjonariuszy Spółki na poczet kapitału odpowiednio w kwocie 215 tys. złotych oraz 100 tys. złotych. W I półroczu 2017 roku jedyny wpływ na przepływy pieniężne miały dodatnie przepływy uzyskane z działalności operacyjnej. Marvipol Development S.A. nie generuje przepływów środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej. W okresach objętych historycznymi i śródrocznymi informacjami finansowymi Emitent nie dokonywał wypłat na rzecz akcjonariuszy, ani z tytułu podziału zysków ani z tytułu wykupu akcji własnych. Szczegółowe informacje na temat planowanej polityki dywidendowej Emitenta po Dniu Podziału zamieszczone zostały w pkt 20.7 części III Prospektu.

Tabela: Wybrane dane finansowe Emitenta (w tys. PLN)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014*
EAT	405	-11	-61	337	-4
Przychody ze sprzedaży	698	0	0	449	0
Kapitał własny - ogółem	992	422	587	433	96
Suma aktywów	1 077	425	629	449	101

* za okres od dnia zawiązania Emitenta, tj. 25.11.2014 r. do dnia 31.12.2014 r.

Źródło: Emitent

Tabela: Wybrane dane finansowe Emitenta - Dynamika zmian

Wyszczególnienie	IH 2017/ IH2016	2016/2015	2015/2014*	IH 2017/ IH 2016	2016/2015	2015/2014*
EAT	416	-398	341	-3 781,8%	-118,1%	-8525,0%
Przychody ze sprzedaży	698	-449	449	n/a	-100,0%	n/a
Kapitał własny - ogółem	570	154	337	135,1%	35,6%	351,0%
Suma aktywów	652	180	348	153,4%	40,1%	344,6%

* za okres od dnia zawiązania Emitenta, tj. 25.11.2014 r. do dnia 31.12.2014 r.

Źródło: Emitent

Emitent definiuje EAT jako wartość równą wynikowi finansowemu netto z działalności kontynuowanej.

Wynik finansowy netto Spółki Marvipol Development S.A. (EAT) w latach 2014 i 2016 osiągał wartości ujemne - odpowiednio w 2014 roku wynosił - 4 tys. zł, a w 2016 roku - 61 tys. zł. Ujemny wynik finansowy w tych latach był związany z brakiem przychodów ze sprzedaży oraz koniecznością ponoszenia stałych kosztów prowadzenia działalności. W 2015 roku wynik finansowy netto wyniósł 337 tys. zł. Dodatni wynik finansowy netto, w wysokości 405 tys. zł osiągnięty również został w pierwszym półroczu 2017 roku. Dodatnie wyniki finansowe związane były z osiągniętymi przychodami ze sprzedaży, które w I półroczu 2017 roku wyniosły 698 tys. zł. Przychody Emitenta uzyskane w 2017 roku wynikają z zawartej z jednostką z Grupy Oddziału Marvipol – Projekt 09 Sp. z o.o. (obecnie: Marvipol Development 6 sp. z o.o.), umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

W okresie objętym historycznymi i śródrocznymi informacjami finansowymi Emitent prowadził działalność w ograniczonym zakresie. Również do zakończenia procesu Podziału Marvipol S.A. ewentualne prowadzenie działalności operacyjnej przez Spółkę będzie odbywać się w sposób ograniczony, w związku z czym, w ocenie Spółki ryzyko zmian cen nie ma znaczenia dla jej sytuacji finansowej.

Ryzyko, że wartość godziwa instrumentu finansowego lub przyszłe przepływy środków pieniężnych z nim związane będą ulegać wahaniom ze względu na zmiany rynkowych stóp procentowych w Spółce nie występuje.

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania.

Większość transakcji zawierana jest w złotych polskich. Spółka nie posiada należności ani zobowiązań denominowanych w walutach obcych. Spółka nie posiada także środków pieniężnych w walutach obcych. Zgodnie z powyższym ryzyko kursowe w Spółce nie występuje.

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Emitenta przed jego niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 4 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

9.6. Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Marvipol w okresie objętym przeglądem sytuacji operacyjnej i finansowej była:

- działalność deweloperska (działalność przeznaczona do wydzielienia) ,
- sprzedaż samochodów,
- działalność myjni samochodowych (działalność zaniechana w grudniu 2015 roku),
- najem powierzchni (działalność zaniechana w grudniu 2016 roku),

stanowiące jednocześnie wyodrębnione przez Zarząd Marvipol S.A. segmenty działalności grupy.

Analizując sytuację operacyjną i finansową Grupy Kapitałowej Marvipol należy w szczególności uwzględnić fakt, że stanowiący wyodrębniony segment działalności Grupy Kapitałowej Marvipol - segment deweloperski, będzie przedmiotem transakcji wydzielienia z jego struktur i będzie przedmiotem transakcji połączenia z Emitentem.

Ponadto, należy zwrócić uwagę, że do wydzielanej zorganizowanej części przedsiębiorstwa zaklasyfikowano oprócz segmentu deweloperskiego również segment najmu oraz segment myjni samochodowych. Łącznie stanowią one Grupę Oddziału Marvipol.

Informacje finansowe od początku funkcjonowania Grupy Oddziału Marvipol, to jest od dnia wydzielienia w dniu 1 października 2015 roku ze struktur Marvipol S.A. Oddziału Marvipol wraz z przypisanymi do Oddziału Marvipol spółkami zależnymi, zaprezentowano w pkt 3.3. części III Prospektu „Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie” oraz w pkt 9.7. części III Prospektu „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Grupy Oddziału Marvipol”.

W punkcie 9.6.1. oraz 9.6.2. części III Prospektu zamieszczono informacje finansowe, które w celu właściwego zobrazowania sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Marvipol, zaprezentowano w podziale na zidentyfikowane przez Zarząd Marvipol S.A. segmenty operacyjne. Należy jednak zwrócić szczególną uwagę, że informacje w zakresie segmentów operacyjnych działalności deweloperskiej, działalności najmu oraz działalności myjni samochodowych w Rocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol oraz sprawozdaniu śródrocznym zostały wykazane odrębnie od działalności kontynuowanej to jest odrębnie od działalności motoryzacyjnej odpowiednio jako działalność wydzielana w ramach transakcji z Emitentem oraz działalność zaniechana.

Prezentacja oraz analiza danych w pkt. 9.6.1. oraz 9.6.2. części III Prospektu w ujęciu sumarycznym, to jest nie uwzględniającym prezentacji działalności zaniechanej i wydzielanej, ma na celu zobrazowanie wielkości aktywów oraz zobowiązań alokowanych przez Grupę Kapitałową Marvipol do poszczególnych segmentów a także wpływ segmentu na skonsolidowany wynik finansowy Grupy Kapitałowej Marvipol.

Jednocześnie we wszystkich okresach objętych przeglądem sytuacji operacyjnej i finansowej Grupy Kapitałowej Marvipol segment operacyjny myjni samochodowych traktowany jest jako działalność zaniechana pomimo faktu, że Grupa Kapitałowa Marvipol po raz pierwszy wykazała działalność myjni samochodowych jako działalność zaniechaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2015 roku.

9.6.1 Informacje finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol w podziale na segmenty operacyjne działalności – sprawozdanie z sytuacji finansowej

Tabela: Podział aktywów oraz pasywów na segmenty na dzień 30.06.2017 (w tys. zł)

Wyszczególnienie (30.06.2017)	Deweloper	Myjnie	Samochody	Najem	Eliminacje	Razem
Aktywa segmentu	762 234	0	371 441	0	0	1 133 675
Nieprzypisane aktywa						0
Zobowiązania segmentu	449 064	0	290 041	0	0	739 105
Nieprzypisane zobowiązania						0
Aktywa netto						394 570

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Podział aktywów oraz pasywów na segmenty na dzień 30.06.2016 (w tys. zł)

Wyszczególnienie (30.06.2016)	Deweloper	Myjnie	Samochody	Najem	Eliminacje	Razem
Aktywa segmentu	560 224	0	304 536	104 014	0	968 774
Nieprzypisane aktywa						0
Zobowiązania segmentu	408 746	0	178 819	40 318		627 883
Nieprzypisane zobowiązania						0
Aktywa netto						340 891

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Podział aktywów oraz pasywów na segmenty na dzień 31.12.2016 (w tys. zł)

Wyszczególnienie (31.12.2016)	Deweloper	Myjnie	Samochody	Najem	Eliminacje	Razem
Aktywa segmentu	664 238	0	303 614	0	0	967 852
Nieprzypisane aktywa						0
Zobowiązania segmentu	322 937	0	254 410	0	0	577 347
Nieprzypisane zobowiązania						0
Aktywa netto						390 505

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Podział aktywów oraz pasywów na segmenty na dzień 31.12.2015 (w tys. zł)

Wyszczególnienie (31.12.2015)	Deweloper	Myjnie	Samochody	Najem	Eliminacje	Razem
Aktywa segmentu	482 557	0	127 096	100 369	-3 173	706 849
Nieprzypisane aktywa						156 340
Zobowiązania segmentu	237 009	0	96 758	62 732	-3 173	393 326
Nieprzypisane zobowiązania						143 805
Aktywa netto						326 058

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Podział aktywów oraz pasywów na segmenty na dzień 31.12.2014 (w tys. zł)

Wyszczególnienie (31.12.2014)	Deweloper	Myjnie	Samochody	Najem	Eliminacje	Razem
Aktywa segmentu	558 677	6 418	137 428	104 035	-59 900	746 658
Aktywa nieprzypisane						85 648
Zobowiązania segmentu	282 222	3 858	83 114	73 490	-59 900	382 784
Zobowiązania nieprzypisane						156 623
Aktywa netto						292 899

Źródło: Marvipol S.A.

Szczegółowe informacje specyfikujące wybrane informacje ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej zamieszczono w pkt 3 części III Prospektu „Wybrane informacje finansowe”.

9.6.2. Informacje finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol w podziale na segmenty operacyjne działalności – sprawozdanie z całkowitych dochodów

Tabela: Podział przychodów oraz kosztów na segmenty w IH 2017 roku (w tys. zł)

Wyszczególnienie (IH 2017)	Deweloper	Myjnie	Samochody	Najem	Eliminacje	Razem
Przychody od odbiorców zewnętrznych	26 679	0	357 436	0	0	384 115
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	0	0	0	0	0	0
Działalność deweloperska – centra logistyczno-magazynowe (poprzez udział w zyskach spółek współkontrolowanych)	13 836	0	0	0	0	13 836
Pozostałe przychody operacyjne	1 636	0	3 241	0	0	4 877
Przychody od odbiorców razem	42 151	0	360 677	0	0	402 828
Koszty segmentu	38 846	0	330 107	0	0	368 953
Wynik segmentu	3 305	0	30 570	0	0	33 875
Zysk netto działalności wydzielanej / zaniechanej	11 887					11 887

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Podział przychodów oraz kosztów na segmenty w IH 2016 roku (w tys. zł)

Wyszczególnienie (IH 2016)	Deweloper	Myjnie	Samochody	Najem	Eliminacje	Razem
Przychody od odbiorców zewnętrznych	63 439	0	293 463	2 211	00	359 113
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	2 019	0	0	0	-2019	0
Działalność deweloperska – centra logistyczno-magazynowe (poprzez udział w zyskach spółek współkontrolowanych)	3 034	0	0	0	0	3 034
Pozostałe przychody operacyjne	2 696	0	507	317	0	3 520
Przychody od odbiorców razem	71 188	0	293 970	2 528	-2 019	365 667
Koszty segmentu	66 725		267 582	824		335 131
Wynik segmentu	4 463	0	26 388	1 704	-2 019	30 536
Zysk netto działalności wydzielanej / zaniechanej	-2 977			-28		-3 005

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Podział przychodów oraz kosztów na segmenty w 2016 roku (w tys. zł)

Wyszczególnienie (2016)	Deweloper	Myjnie	Samochody	Najem	Eliminacje	Razem
Przychody od odbiorców zewnętrznych	219 753	0	653 868	4 521	0	878 142
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	23 351	0	0	0	- 23 351	0
Działalność deweloperska – centra logistyczno-magazynowe (poprzez udział w zyskach spółek współkontrolowanych)	8 438	0	0	0	0	8 438
Pozostałe przychody operacyjne	10 124	0	3 737	372	0	14 233
Przychody od odbiorców razem	261 666	0	657 605	4 893	- 23 351	900 813
Koszty segmentu	214 326	0	597 548	- 9 227 ¹	0	802 647
Wynik segmentu	47 340	0	60 057	14 120	- 23 351	98 166
Zysk netto działalności wydzielanej / zaniechanej	40 096	0	0	5 540	0	45 636

¹ dodatnia wartość wyniku z łącznej prezentacji kosztów operacyjnych segmentu z wynikami uzyskanymi przez Grupę Kapitałową Marvipol na działalności inwestycyjnej i pozostałymi kosztami operacyjnymi. W szczególności koszty segmentu najmu w 2016 roku są korygowane o zysk na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej Prosta Tower w kwocie 10 221 tys. zł.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Podział przychodów oraz kosztów na segmenty w 2015 roku (w tys. zł)

Wyszczególnienie (2015)	Deweloper	Myjnie	Samochody	Najem	Eliminacje	Razem
Przychody od odbiorców zewnętrznych	268 332	10 262	411 451	5 208	0	695 253
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	1 427	0	0	0	-1 427	0
Działalność deweloperska – centra logistyczno-magazynowe (poprzez udział w zyskach spółek współkontrolowanych)	3 407	0	0	0	0	3 407

Pozostałe przychody operacyjne	5 331	222	2 305	112	0	7 970
Przychody od odbiorców razem	278 497	10 484	413 756	5 320	-1 427	706 630
Koszty segmentu	265 442	4 622	383 467	2 296	-1 427	654 400
Wynik segmentu	13 055	5 862	30 289	3 024	0	52 230
Zysk netto działalności wydzielanej / zaniechanej	2 444	4 676	0	181	0	7 301

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Podział przychodów oraz kosztów na segmenty w 2014 roku

Wyszczególnienie (2014)	Deweloper*	Myjnie	Samochody	Najem*	Eliminacje	Razem
Przychody od odbiorców zewnętrznych	398 535	9 663	332 522	7 451	0	748 171
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	7 951	197	118	2 355	-10 621	0
Działalność deweloperska – centra logistyczno-magazynowe (poprzez udział w zyskach spółek współkontrolowanych)	0	0	0	0	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	8 448	1 304	2 625	662	0	13 039
Przychody od odbiorców razem	414 934	11 164	335 265	10 468	-10 621	761 210
Koszty segmentu	372 416	8 964	307 724	6 179	-10 621	684 662
Wynik segmentu	42 518	2 200	27 541	4 289	0	76 548
Zysk netto działalności zaniechanej	0	1 734	0	0	0	1 734

* w związku z faktem, że działalność przeznaczona do wydzielania oraz działalność zaniechana w zakresie działalności najmu została po raz pierwszy wyodrębniona na potrzeby sporządzenia Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2016 rok tabela nie wyodrębnia wyniku finansowego netto zrealizowanego przez działalność deweloperską oraz najmu.

Źródło: Marvipol S.A.

Szczegółowe informacje specyfikujące wybrane informacje ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów zamieszczono w pkt. 3 części III Prospektu „Wybrane informacje finansowe”.

Poniższa tabela przedstawia sprawozdanie z całkowitych dochodów sporządzone za okresy objęte analizą w sposób, który eliminuje wyodrębnienie działalności wydzielanej oraz zaniechanej. Tabela ta ma za zadanie ocenę wpływu na skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów przychodów oraz kosztów związanych odrębnie z działalnością deweloperską, najmu oraz działalnością myjni to jest działalności, które z punktu widzenia Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol za 2016 rok oraz Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol nie są prezentowane jako działalność kontynuowana Grupy Kapitałowej Marvipol.

Tabela: Sprawozdanie z całkowitych dochodów, przychodów oraz kosztów łącznie z działalnością wydzielaną i zaniechaną (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
Przychody ze sprzedaży	384 115	359 113	878 142	695 253	748 171
Pozostałe przychody operacyjne	4 877	3 520	14 233	7 970	13 039
Przychody razem	388 992	362 633	892 375	703 223	761 210
Koszty operacyjne	-350 490	-329 763	-793 097	-625 973	-653 298
Pozostałe koszty operacyjne	-20 433	-9 138	-25 686	-34 432	-31 365
Zyski z inwestycji	1 970	3 770	16 136	1 800	-241
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	13 836	3 034	8 438	3 407	0
Wynik na zbyciu akcji własnych	0	0	0	-363	0
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	0	0	0	4 568	0
Koszty finansowe	-12 074	-7 289	-18 153	-14 484	-17 535
Zysk (strata) brutto	21 801	23 247	80 013	37 746	58 771
Podatek dochodowy	16 336	-3 843	-10 995	-5 403	-10 833
EAT, zysk (strata) netto	38 137	19 404	69 018	32 343	47 938

Źródło: Marvipol S.A.

9.6.3. Wybrane dane finansowe

W tabeli poniżej zostały zaprezentowane dane dotyczące najważniejszych pozycji bilansowych i wynikowych w latach 2014-IH 2017. Wartości te są jednolicie definiowane w przedsiębiorstwach i mogą być porównywalne do wartości prezentowanych

przez inne spółki, w tym spółki prowadzące działalność w tym samym sektorze, co Grupa Kapitałowa Marvipol. W rozdziale dotyczącym Alternatywnych Pomiarów Wyników zostaną zaprezentowane i omówione wskaźniki finansowe obliczone na podstawie wartości zawartych w sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol.

Tabela: Wybrane dane finansowe

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2017*	IH 2016	IH 2016*	2016	2016*	2015	2015*	2014	2014*
EAT	26 250	38 137	22 409	19 404	46 733	69 018	25 042	32 343	46 205	47 938
Przychody ze sprzedaży	357 436	384 115	293 463	359 113	653 868	878 142	411 451	695 253	738 508	748 171
Kapitały własne – ogółem	394 570	394 570	340 891	340 891	390 505	390 505	326 058	326 058	292 899	292 899
Suma aktywów	1 133 675	1 133 675	968 774	968 774	967 852	967 852	863 189	863 189	832 306	832 306

*dane sporządzone z pominięciem prezentacji zgodnej z MSSF 5 „Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana” w celu zobrazowania wpływu na sprawozdanie z całkowitych dochodów podziału Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. przez wydzielenie oraz działalności zaniechanej

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Wybrane dane finansowe – dynamika zmian

Wyszczególnienie	Zmiana			Dynamika [%]		
	IH 2017*/ IH 2016*	2016*/ /2015*	2015*/ /2014*	IH 2017*/ IH 2016*	2016*/ /2015*	2015*/ /2014*
EAT (w tys. zł)	18 733	36 675	-15 595	97%	113%	-33%
Przychody ze sprzedaży (w tys. zł)	25 002	182 889	-52 918	7%	26%	-7%
Kapitały własne – ogółem (w tys. zł)	53 679	64 447	33 159	16%	20%	11%
Suma aktywów (w tys. zł)	164 901	104 663	30 883	17%	12%	4%

*dane sporządzone z pominięciem prezentacji zgodnej z MSSF 5 „Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana” w celu zobrazowania wpływu na sprawozdanie z całkowitych dochodów podziału Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. przez wydzielenie oraz działalności zaniechanej.

Źródło: Marvipol S.A.

Grupa definiuje EAT jako wartość równą wynikowi finansowemu netto z działalności kontynuowanej.

Wynik finansowy netto Grupy Kapitałowej Marvipol z działalności kontynuowanej (EAT) w każdym z okresów objętych przeglądem osiągał wartości dodatnie. W 2014 roku wynosił 46.205 tys. zł, a uwzględniając działalność zaniechaną myjni samochodowych 47.938 tys. zł. Wysoki wynik finansowy był efektem dużej liczby wydań obiektów budowlanych odbiorcom finalnym (Osiedle Zielona Italia, Inwestycja Art Eco, Apartamenty Mokotów Park oraz Bielany Residence) oraz zwiększenia wyników operacyjnych pozostałych segmentów działalności. W kolejnym okresie, w związku z przebiegiem cyklu deweloperskiego znacząco spadła liczba wydanych mieszkań co wpłynęło niekorzystnie na wynik finansowy Grupy Kapitałowej Marvipol, który w efekcie uległ obniżeniu względem roku 2014 i wyniósł odpowiednio 25.042 tys. zł dla działalności kontynuowanej oraz 32.343 tys. zł łącznie z działalnością zaniechaną i przeznaczoną do wydzielenia. Należy zauważyć, że w związku ze sprzedażą działalności myjni samochodowych w 2015 działalność ta w każdym z okresów objętych analizą traktowana jest jako działalność zaniechana. Ponadto, w związku ze sprzedażą budynku Prosta Tower w 2016 roku oraz planowanym podziałem przez wydzielenie z Grupy Kapitałowej Marvipol Oddziału Marvipol, działalność najmu oraz działalność deweloperska w Rocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol za rok 2016 oraz Śródrocznym Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol prezentowana jest jako działalność zaniechana zgodnie z MSSF 5 „Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana” (z tym, że działalność deweloperska określana jest również mianem działalności do wydzielenia). Dla zrozumienia wpływu podziału przez wydzielenie wszędzie tam, gdzie uznano za niezbędne prezentowane są informacje finansowe pochodzące wprost ze sprawozdania z całkowitych dochodów jak również informacje finansowe, które prezentowane są w układzie, który nie uwzględnia wytycznych MSSF 5.

W 2016 roku Grupa Kapitałowa Marvipol osiągnęła zysk netto w wysokości 69.018 tys. zł, wyższy o 36.675 tys. zł w stosunku do roku 2015 (wzrost o 113%). W porównywanym okresie wynik netto działalności przeznaczonej do wydzielenia wynosił 16.745 tys. zł w 2016 roku i 2.444 tys. zł w roku 2015, a działalności zaniechanej 5.540 tys. zł w 2016 i 1.179 tys. zł w 2015 (w tym 998 tys. zł zysku z działalności myjni samochodowych oraz 181 tys. zł z działalności najmu).

W IH 2017 roku zysk netto Grupy Kapitałowej Marvipol (działalność kontynuowana i wydzielana) wyniósł 38.137 tys. zł, co oznaczało wzrost o 97% w porównaniu do wartości z analogicznego okresu 2016 roku wynoszącej 19.404 tys. zł. W IH 2017 wynik netto z działalności kontynuowanej wyniósł 26.250 tys. zł, a w IH 2016 roku 22.409 tys. zł. Na wartość zysku netto z działalności wydzielanej istotny wpływ miało rozwiązanie rezerwy na podatek z tytułu wartości niematerialnych.

W zakresie działalności zaniechanej (najmu) w IH 2017 roku nie odnotowano wyniku, zaś w analogicznym okresie 2016 roku poniesiono stratę w wysokości 28 tys. zł.

Przychody ze sprzedaży, kapitały i suma aktywów zostały przeanalizowane w dalszych częściach Prospektu.

9.6.4. Analiza sytuacji finansowej i operacyjnej

Kluczowym czynnikiem mającym wpływ na ocenę historycznych i śródrocznych informacji finansowych oraz ich właściwe zrozumienie jest transakcja utworzenia w ramach podmiotu dominującego w Grupie Kapitałowej Marvipol w dniu 1 października 2015 roku Oddziału Marvipol zajmującego się na dzień utworzenia działalnością deweloperską, myjni samochodowych oraz najmu oraz planowana transakcja wniesienia utworzonego Oddziału Marvipol wraz z przypisanymi do niego spółkami operacyjnymi do spółki Emitenta.

Analiza sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej Marvipol przeprowadzona została w oparciu o dane sporządzone z pominięciem prezentacji zgodnej z MSSF 5 „Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana” w celu zobrazowania wpływu na sprawozdanie z sytuacji majątkowej za 2016 rok i I półrocze 2017 roku oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów za lata 2014-2016 oraz I półrocze 2017 roku podziału Grupy Kapitałowej Marvipol przez wydzielenie oraz działalności zaniechanej.

Analizę informacji finansowych należy traktować łącznie z notami zawartymi w Sprawozdaniach Finansowych Marvipol oraz Grupy Kapitałowej Marvipol oraz informacjami w zakresie segmentów zamieszczonych w pkt 9.6.1. oraz 9.6.2. części III Prospektu.

Niniejszy rozdział zawiera pewne stwierdzenia dotyczące przyszłości. Stwierdzenia te obarczone są ryzykiem i niepewnością, które zostały opisane m.in. w części II Prospektu - „Czynniki ryzyka”.

Grupa Kapitałowa Marvipol zarządza wszystkimi elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Zaciągnięte przez Grupę Kapitałową Marvipol długoterminowe kredyty bankowe oraz wyemitowane przez Marvipol S.A. obligacje, o zmiennej stopie procentowej, narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa Kapitałowa Marvipol w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy Kapitałowej Marvipol przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie co najmniej 4 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

9.6.4.1. Przychody operacyjne Grupy Kapitałowej Marvipol

Na łączną wielkość przychodów ze sprzedaży w każdym z okresów składały się wymienione poniżej obszary działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

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

Wyszczególnienie przychodów	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
sprzedaż mieszkań	23 628	59 507	217 023	262 425	391 351
sprzedaż samochodów i części zamiennych	346 623	283 905	624 021	395 705	316 766
Najem	679	3 105	4 521	5 208	7 451
usług myjni samochodowych	0	0	0	10 262	9 632
sprzedaż przyłączy	0	0	0	825	1 487
usługi wykończenia mieszkań	969	541	1 660	1 548	2 162
usługi pośrednictwa	1405	301	565	1 264	1 375
usługi serwisowych i gwarancyjnych	7 936	8 142	15 627	13 577	11 709
pozostałe usługi	2 875	3 612	14 725	4 439	6 238
Razem przychody	384 115	359 113	878 142	695 253	748 171

Źródło: Marvipol S.A.

Poniższa tabela prezentuje dynamikę zmian wielkości sprzedaży Grupy Kapitałowej Marvipol w okresie objętym analizą w ujęciu okres do okresu.

Tabela: Bezwzględna (w tys. zł) oraz względna (w %) zmiana wartości wynikowych w podziale na okresy

Wyszczególnienie	IH 2017/ IH 2016	2016/2015	2015/2014	IH 2017/ IH 2016	2016/2015	2015/2014
Przychody ze sprzedaży	25 002	182 889	-52 918	7%	26%	-7%
Pozostałe przychody operacyjne	1 357	6 263	-5 069	39%	79%	-39%
Przychody razem	26 359	189 152	-57 987	7%	27%	-8%

Źródło: Marvipol S.A.

Strukturę wielkości przychodów w podziale na zidentyfikowane segmenty operacyjne Grupy Kapitałowej Marvipol w okresie objętym analizą przedstawia poniższa tabela.

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

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
działalność deweloperska	26 679	63 439	219 753	268 332	398 535
działalność myjni samochodowych	0	0	0	10 262	9 663
działalność motoryzacyjna	357 436	293 463	653 868	411 451	332 522
działalność najmu	0	2 211	4 521	5 208	7 451
Suma	384 115	359 113	878 142	695 253	748 171

Źródło: Marvipol S.A.

W okresach objętych analizą, za wyjątkiem roku 2014, największy udział w przychodach ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Marvipol miały przychody segmentu motoryzacyjnego. Przychody segmentu motoryzacyjnego z roku na rok ulegają istotnemu zwiększeniu. W roku 2014 największą pozycję przychodów w Grupie Kapitałowej Marvipol stanowiły przychody uzyskane z działalności deweloperskiej. W zakresie działalności deweloperskiej w okresie 2014 – I półrocze 2017 charakteryzowały się one odwrotną tendencją w stosunku do przychodów segmentu motoryzacyjnego.

Tabela: Przychody ze sprzedaży wg. segmentów – udział procentowy

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
działalność deweloperska	7%	18%	25%	39%	53%
działalność myjni samochodowych	0%	0%	0%	1%	1%
działalność motoryzacyjna	93%	82%	74%	59%	44%
działalność najmu	0%	1%	1%	1%	1%
Suma	100%	100%	100%	100%	100%

Źródło: Marvipol S.A.

Udział procentowy przychodów ze sprzedaży segmentu motoryzacyjnego w przychodach ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Marvipol w IH 2017 wyniósł 93%, co odpowiadało przychodom w wysokości 357.436 tys. zł. Pozostała część przychodów dotyczyła działalności deweloperskiej. W roku 2016 udział przychodów ze sprzedaży segmentu motoryzacyjnego w przychodach ze sprzedaży wyniósł 74%, a segmentu deweloperskiego - 25%. W roku 2016 pozostała działalność związana z najmem powierzchni komercyjnych wygenerowała przychody ze sprzedaży na poziomie 4.521 tys. zł, co stanowiło 1% przychodów ze sprzedaży ogółem. W 2014 roku największą część przychodów ze sprzedaży wygenerowała działalność deweloperska (53%), były one w tym okresie również najwyższe w ujęciu bezwzględnym w całym analizowanym okresie. W roku 2014 wartość sprzedaży segmentu motoryzacyjnego stanowiła 44% całości przychodów ze sprzedaży.

Tabela: Przychody ze sprzedaży wg. segmentów - zmiany wartości bezwzględne (w tys. zł) i względne (w %)

Wyszczególnienie	IH 2017/ IH 2016	2016/2015	2015/2014	IH 2017/ IH 2016	2016/2015	2015/2014
Działalność deweloperska	-36 760	-48 579	-130 203	-58%	-18%	-33%
Działalność myjni samochodowych	0	-10 262	599	0	-100%	6%
Działalność motoryzacyjna	63 973	242 417	78 929	22%	59%	24%
Działalność najmu	-2 211	-687	-2 243	-100%	-13%	-30%
Suma	25 002	182 889	-52 918	7%	26%	-7%

Źródło: Marvipol S.A.

Przychody ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2017 wzrosły o 7% w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Wzrost ten wynikał ze zwiększenia przychodów ze sprzedaży z działalności motoryzacyjnej (63.973 tys. zł – wzrost o 22%) zniwelowanego przez

spadek przychodów ze sprzedaży z działalności deweloperskiej (36.760 tys. zł – spadek o 58%). W tym miejscu należy nadmienić, że działalność motoryzacyjna cechuje się raczej liniowym rozkładem przychodów w całym okresie rocznym, względem znacząco wyższej dynamiki przychodów ze sprzedaży (wydań) lokali w ramach działalności deweloperskiej w drugim półroczu.

W 2016 roku Grupa Kapitałowa Marvipol zanotowała najwyższy poziom przychodów ze sprzedaży w okresie objętym analizą. Był to również najwyższy poziom uzyskanych przychodów ze sprzedaży w całej historii Grupy Kapitałowej Marvipol. W 2016 roku łączna wartość przychodów ze sprzedaży wynosiła 878.142 tys. zł i była wyższa od wartości z roku 2015 o 182.889 tys. zł, tj. o ok. 26%. Powyższe było wynikiem z jednej strony rekordowych przychodów ze sprzedaży z działalności motoryzacyjnej wyższych o ok. 59% w porównaniu do roku 2015, z drugiej zaś słabszych wyników działalności deweloperskiej, które w porównaniu do 2015 roku spadły o ok. 18%.

Porównując rok 2015 do roku 2014 w segmencie deweloperskim Grupa Kapitałowa Marvipol zanotowała podobną tendencją kształtowania się przychodów ze sprzedaży jak w poprzednio analizowanym okresie 2016 do 2015 roku. Przychody działalności deweloperskiej w roku 2015 były niższe od przychodów z działalności deweloperskiej odnotowanej w roku 2014 o 130.203 tys. zł (w ujęciu względnym spadek o ok. 33%). Natomiast łączne przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w 2015 roku były niższe tylko o 52.918 tys. zł względem roku 2014 ze względu na rosnące o 78 929 tys. zł przychody segmentu motoryzacyjnego.

Łączne przychody ze sprzedaży segmentu deweloperskiego, myjni samochodowych oraz najmu wyniosły w 2015 roku 283.802 tys. zł i były o 131.847 tys. zł niższe niż w roku poprzednim. Niższe przychody z powyższych działalności zostały jednak częściowo zrównoważone przez rosnące przychody ze sprzedaży osiągnięte przez segment działalności motoryzacyjnej. W 2015 roku segment motoryzacyjny osiągnął przychody ze sprzedaży w wysokości 411.451 tys. zł.

Zmiany wartości w obszarze działalności zaniechanych, tj. najmu oraz myjni samochodowych można uznać za nieistotne. Łączna wartość przychodów ze sprzedaży z działalności najmu i z działalności myjni samochodowych w analizowanym okresie kształtowała się na poziomie około 1-2%, a po zaniechaniu działalności myjni samochodowych w 2015 roku, udział sprzedaży segmentu najmu w całości przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Marvipol ukształtował się na poziomie 0,5%.

Analizując powyższe zmiany w wartości realizowanych przychodów przez Grupę Kapitałową Marvipol, należy uwzględnić fakt podkreślony we wprowadzeniu do niniejszego rozdziału, tj. że:

- działalność deweloperska stanowi segment podlegający wydzieleniu w ramach transakcji podziału Grupy Kapitałowej Marvipol,
- działalność najmu oraz myjni samochodowych stanowi działalność zaniechaną, która została zakończona w Grupie Kapitałowej Marvipol odpowiednio w grudniu 2016 roku oraz grudniu 2015 roku,

a więc w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol sporządzonym na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 30 czerwca 2017 roku tylko działalność motoryzacyjna prezentowana jest jako działalność kontynuowana.

W 2014 roku Grupa Kapitałowa Marvipol osiągnęła przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej w wysokości 398.535 tys. zł, z czego 391.351 tys. zł stanowiły przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych. Wartość wydanych mieszkań i lokali użytkowych w 2014 roku stanowiła rekord w historii segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej Marvipol. Liczba wydań była wyższa o 450 względem roku 2013, 311 względem roku 2015, oraz 387 względem roku 2016. W okresie tym zakończono prace budowlane i rozpoczęto proces przekazywania mieszkań i lokali użytkowych w inwestycjach Osiedle Zielona Italia Etap II i III oraz Art Eco Rezydencja. Dla wyżej wymienionych projektów Grupa Kapitałowa Marvipol wydała w 2014 roku łącznie 558 mieszkań i 6 lokali usługowych. Ponadto, w dalszym ciągu kontynuowano sprzedaż oraz wydawanie lokali mieszkalnych i usługowych w zakończonych w poprzednich okresach inwestycjach, to jest inwestycjach: Apartamenty Mokotów, Bielany Residence, Hill Park Apartments, Osiedle Zielone Etap I. Łączna liczba wydanych w okresie mieszkań i lokali użytkowych skutkująca ujęciem w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przychodów ze sprzedaży, wyniosła 920.

Spadek wartości sprzedaży w segmencie deweloperskim w okresie 2016 i 2015 roku jest skutkiem cyklu deweloperskiego. Jego efektem jest cykliczność faz w działalności deweloperskiej obejmująca fazę poszukiwania lokalizacji pod inwestycję, procesu budowy inwestycji deweloperskiej, realizacji procesu sprzedaży, realizacji procesu wydań lokali oraz fazy zakończenia inwestycji. W 2016 i 2015 roku Grupa Kapitałowa Marvipol głównie realizowała nowe projekty budowlane, przy jednoczesnym niższym poziomie realizacji przychodów (wydań lokali) z inwestycji deweloperskich zakończonych odpowiednio w roku 2014 i 2015.

W 2015 roku wydano łącznie 579 mieszkań (spadek wolumenu o ok. 34% w porównaniu do roku 2014) i 30 lokali usługowych (spadek wolumenu o ok. 19% w porównaniu do roku 2014). W konsekwencji przychody Grupy Kapitałowej Marvipol w 2015 roku ze sprzedaży mieszkań i lokali były o 128.926 tys. zł. Niższe niż w roku poprzednim. Niższe przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali Grupy Oddziału Marvipol w 2015 roku w porównaniu do roku 2014 spowodowane były przede wszystkim mniejszą liczbą zakończonych w tym okresie inwestycji deweloperskich. W 2015 roku oddany do użytkowania został tylko jeden nowy projekt – pierwszy etap inwestycji Central Park Ursynów (CPU 1A), na którym w omawianym okresie rozpoznano przychody ze sprzedaży 386 mieszkań i lokali użytkowych. W pozostałych, ukończonych w

poprzednich latach inwestycjach, rozpoznano 2015 roku przychody z 223 wydanych mieszkań i lokali, co, wraz z przychodami z inwestycji CPU 1A, pozwoliło osiągnąć przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali na poziomie 262.425 tys. zł. Z przeprowadzonych analiza wynika, że średnia cena mieszkań oraz lokali użytkowych w analizowanym okresie pozostawała na zbliżonym poziomie.

Rok 2016 był kontynuacją tendencji z roku 2015. Grupa wydała 506 lokali mieszkalnych i 27 lokali usługowych, co w porównaniu do poprzedniego okresu oznacza spadek o odpowiednio ok. 13% oraz 10%. W 2016 roku zakończone zostało zadanie inwestycyjne CPU 1B, z którego rozpoznano do 31.12.2016 r. przychody ze sprzedaży 397 mieszkań i lokali użytkowych. Ponadto, z pozostałych, ukończonych w latach poprzednich inwestycji, rozpoznano w 2016 roku przychody ze sprzedaży 136 wydanych mieszkań i lokali użytkowych, co złożyło się na łączne przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali w wysokości 217.023 tys. zł i łączne przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej w kwocie 225.634 tys. zł (219.753 tys. zł po wyeliminowaniu transakcji wewnątrzgrupowych).

Do dnia 30 czerwca wydano w 2017 roku 41 mieszkań i lokali, co dało przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali w wysokości 23.628 tys. zł i złożyło się na łączne przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej w wysokości 26.679 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa Kapitałowa Marvipol sprzedała 891 mieszkań i lokali, z których przychody rozpoznawane będą w kolejnych okresach, a w ofercie Grupy Kapitałowej Marvipol nadal pozostawało na koniec 1 półrocza 2017 roku 966 mieszkań i lokali (biorąc pod uwagę wyłącznie inwestycje, które na dzień 30 czerwca 2017 r. były już w sprzedaży).

W analizowanym okresie przychody ze sprzedaży w segmencie motoryzacyjnym wzrosły rok do roku odpowiednio o 78.929 tys. zł w roku 2015 oraz o 242.417 tys. zł w roku 2016. Dało to łączny wzrost przychodów w okresie 2 lat względem roku 2014 o ok. 97%. Powyższe wskazuje na dużą dynamikę oraz chłonność rynku polskiego na pojazdy segmentu oferowanego przez Grupę Kapitałową Marvipol. W IH 2017 roku przychody z działalności motoryzacyjnej wzrosły w porównaniu do analogicznego okresu roku 2016 o 63.973 tys. zł (22%) i wyniosły 357.436 tys. zł.

Wzrost wartości sprzedaży w segmencie motoryzacyjnym związany jest głównie ze specyfiką polskiego rynku motoryzacyjnego oraz strukturą polskiego społeczeństwa, w ramach którego rokrocznie rośnie liczba osób zamożnych i bogatych, którzy są głównymi odbiorcami pojazdów będących w ofercie Grupy Kapitałowej Marvipol. Ponadto, na wzrost wolumenu sprzedaży wpływa fakt, iż w ostatnim okresie (a przewiduje się również, że i w przyszłości) wprowadzono na rynek znaczną liczbę nowości modelowych, jak również modyfikacji modeli już oferowanych. Ponadto, na popyt na marki oferowane przez Grupę Kapitałową Marvipol dodatkowo wpływa prestiż oferowanych marek, których Grupa Kapitałowa Marvipol jest wyłącznym importerem, tj. pojazdów luksusowych marki Land Rover, Jaguar oraz Aston Martin.

Poniższe tabele przedstawiają wolumeny sprzedaży poszczególnych marek, z których Grupa Kapitałowa Marvipol rozpoznała przychody ze sprzedaży w okresie objętym analizą.

Tabela: Wolumen oraz struktura sprzedaży pojazdów według marek i okresów [w szt. i procencie udziału]

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
Jaguar	288	272	588	292	189	24%	28%	28%	22%	17%
Land Rover	896	686	1 512	1 015	923	75%	71%	71%	77%	82%
Inne marki	7	10	15	11	19	1%	1%	1%	1%	2%
Razem	1 191	968	2 115	1 318	1 131	100%	100%	100%	100%	100%

Źródło: Marvipol S.A.

Wzrost wolumenu sprzedanych pojazdów w ujęciu bezwzględnym i względnym przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Dynamika zmian wolumenu sprzedaży pojazdów wg marek w ujęciu bezwzględnym (w szt.) oraz procentowym

Wyszczególnienie	IH 2017/ IH 2016	2016/2015	2015/2014	IH 2017/ IH 2016	2016/2015	2015/2014
Jaguar	16	296	103	6%	101%	54%
Land Rover	210	497	92	31%	49%	10%
Inne marki	-3	4	-8	-30%	36%	-42%
Razem	223	797	187	23%	60%	17%

Źródło: Marvipol S.A.

W IH 2017 roku wolumen sprzedaży pojazdów względem analogicznego okresu roku 2016 wzrósł o 23%. W roku 2016 wolumen sprzedaży wzrósł o 60% względem roku 2015. Wzrost wolumenu sprzedaży w roku 2015 względem roku 2014 wyniósł 17%. Wzrost wolumenu sprzedaży w 2016 roku był w głównej mierze konsekwencją wzrostu sprzedaży samochodów marki Land Rover oraz Jaguar. W każdym z okresów objętych analizą największy udział w wolumenie sprzedaży miał Land Rover. W latach 2014 - 2016 oraz w okresie I półroczy 2016 i 2017 roku procentowy udział w wolumenie sprzedaży tej marki wynosił od 82% w roku 2014, poprzez 77% w roku 2015, do 71% w 2016 roku i 75% w I półroczy 2017 roku. Procentowy spadek udziału sprzedaży samochodów marki Land Rover kompensowany był wzrostem

sprzedaży samochodów marki Jaguar. Procentowy udział wolumenu sprzedaży dla tej marki wzrastał z poziomu 17% w roku 2014 do poziomu 28% w roku 2016. W IH 2017 roku udział wolumen sprzedaży Jaguara spadł o 4 p.p. względem końca roku 2016.

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

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
Jaguar	51 360	56 376	116 787	53 115	36 023	18%	24%	23%	17%	14%
Land Rover	233 678	172 059	389 830	248 714	210 251	81%	74%	76%	82%	84%
Inne marki	2 902	3 441	4 910	2 949	4 870	1%	1%	1%	1%	2%
Razem	287 940	231 876	511 527	304 778	251 144	100%	100%	100%	100%	100%

Źródło: Marvipol S.A.

Wolumen sprzedaży przekłada się również na wartość przychodów ze sprzedaży. W każdym z analizowanych okresów marka Land Rover zapewnia Grupie Kapitałowej Marvipol co najmniej 74% przychodów generowanych ze sprzedaży pojazdów. Średni udział marki Land Rover w przychodach ze sprzedaży pojazdów w analizowanym okresie wynosi 79%.

Tabela: Dynamika zmian przychodów ze sprzedaży pojazdów według marek i okresów – zmiany bezwzględne (w tys. zł) i względne

Wyszczególnienie	IH 2017/ IH 2016	2016/2015	2015/2014	IH 2017/ IH 2016	2016/2015	2015/2014
Jaguar	-5 016	63 672	17 092	-9%	120%	47%
Land Rover	61 619	141 116	38 463	36%	57%	18%
Inne marki	-539	1 961	-1 921	-16%	66%	-39%
Razem	56 064	206 749	53 634	24%	68%	21%

Źródło: Marvipol S.A.

Największy względny wzrost wartości przychodów w okresie objętym analizą zanotowano na sprzedaży samochodów marki Jaguar w 2016 roku. W ujęciu jednak bezwzględnym najwyższym wzrost przychodów Grupa Kapitałowa Marvipol uzyskuje dzięki sprzedaży pojazdów marki Land Rover. W roku 2016 przychody ze sprzedaży samochodów tej marki były o 141.116 tys. zł wyższe niż w roku 2015. W IH 2017 roku w stosunku do IH 2016 roku przychody ze sprzedaży marki Jaguar spadły o 9%, z kolei przychody ze sprzedaży marki Land Rover wzrosły o 36%.

Poniżej przedstawiono liczbę oraz średni metraż mieszkań i lokali użytkowych wydanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol w poszczególnych okresach, w podziale na poszczególne projekty realizowane przez Grupę, które zostały rozpoznane w przychodach ze sprzedaży mieszkań i lokali. Zaznaczyć należy, że działalność obejmująca segment działalności deweloperskiej, myjni samochodowych oraz najmu łącznie, stanowią działalność wydzieloną i przypisaną do Marvipol S.A. Oddział w Warszawie. Działalność ta wraz ze spółkami zależnymi przypisanymi do Marvipol S.A. Oddział w Warszawie ma być przedmiotem transakcji połączenia z Emitentem.

Tabela: Liczba wydanych mieszkań w podziale na projekty w poszczególnych okresach

Realizowany projekt (dane w szt.) – Lokale mieszkalne	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
Apartamenty Mokotów Park I	0	0	0	2	0
Apartamenty Mokotów Park II	0	0	0	30	114
Bielany Residence	0	3	3	29	199
HILL PARK APARTMENTS	6	11	24	14	5
Osiedle Zielona Italia I	0	2	3	4	7
Osiedle Zielona Italia II	0	1	1	17	63
Osiedle Zielona Italia III	0	7	7	34	299
Art Eco Rezydencja	0	24	24	80	196
CPU 1a	7	47	57	369	0
CPU 1b	21	0	387	0	0
Suma	34	95	506	579	883

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Liczba wydanych lokali użytkowych w podziale na projekty w poszczególnych okresach

Realizowany projekt (dane w szt.) – Lokale usługowe	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
Apartamenty Mokotów Park I	0	0	0	1	0
Apartamenty Mokotów Park II	5	2	2	0	0
Bielany Residence	0	1	2	1	9
HILL PARK APARTMENTS	0	0	0	0	0

Osiedle Zielona Italia I	0	0	0	0	22
Osiedle Zielona Italia II	0	0	0	0	0
Osiedle Zielona Italia III	1	0	1	3	0
Art Eco Rezydencja	0	0	0	8	6
CPU 1a	0	10	12	17	0
CPU 1b	1	0	10	0	0
Suma	7	13	27	30	37

Źródło: Marvipol S.A.

W analizowanym okresie Grupa Kapitałowa Marvipol wydała łącznie 2.002 lokale mieszkalne oraz 101 lokali użytkowych, realizując z tego tytułu łączne przychody operacyjne na poziomie 894.427 tys. zł, co daje średnią wartość lokalu na poziomie 425 tys. zł.

Poniższe tabele prezentują strukturę wielkości wydawanych lokali przez Grupę Kapitałową Marvipol w okresie objętym analizą, odrębnie dla lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych.

Tabela: Średnia powierzchnia mieszkań wydanych (dane w metrach kwadratowych)

Wyszczególnienie [m2] - PUM	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
Apartamenty Mokotów Park I	0	0	0	82	0
Apartamenty Mokotów Park II	0	0	0	80	71
Bielany Residence	0	95	95	86	64
HILL PARK APARTMENTS	215	173	192	162	158
Osiedle Zielona Italia I	0	117	119	80	95
Osiedle Zielona Italia II	0	92	92	65	59
Osiedle Zielona Italia III	0	104	104	90	59
Art Eco Rezydencja	0	75	75	65	57
CPU 1a	79	61	64	52	0
CPU 1b	71	0	50	0	0

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Średnia wielkość lokali użytkowych wydanych (dane w metrach kwadratowych)

Wyszczególnienie [m2] - PUU	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
Apartamenty Mokotów Park I	0	0	0	83	0
Apartamenty Mokotów Park II	91	80	80	0	0
Bielany Residence	0	94	94	130	68
HILL PARK APARTMENTS	0	0	0	0	0
Osiedle Zielona Italia I	0	0	0	0	59
Osiedle Zielona Italia II	0	0	0	0	0
Osiedle Zielona Italia III	57	0	292	71	0
Art Eco Rezydencja	0	0	0	65	55
CPU 1a	0	76	79	69	0
CPU 1b	51	0	57	0	0

Źródło: Marvipol S.A.

Działalność Grupy Kapitałowej Marvipol w obszarze segmentu deweloperskiego cechuje się sezonowością realizacji sprzedaży oraz przede wszystkim wydań. Poniższa tabela przedstawia liczby lokali objętych umową sprzedaży (niewydanych), lokali wydanych w okresie (skutkujących ujęciem przychodu w sprawozdaniu z całkowitych dochodów) oraz lokali, które są dostępne do sprzedaży na półrocze każdego z analizowanych okresów oraz na koniec okresu (biorąc pod uwagę wyłącznie inwestycje, które na daną datę były już w sprzedaży).

Tabela: Struktura wydań, sprzedaży i oferty mieszkań i lokali w okresie półrocznym względem okresu rocznego (w szt.)

Wyszczególnienie	IH 2017	2016	IH 2016	2015	IH 2015	2014	IH 2014
Liczba mieszkań i lokali sprzedanych [A]	891	627	291	600	262	776	378
Liczba mieszkań i lokali wydanych [B]	41	533	108	609	126	920	299
Liczba mieszkań w ofercie [C]	966	714	674	365	462	695	688
Udział [%] wielkości 6M do 12M [A]			46%		44%		49%
Udział [%] wielkości 6M do 12M [B]			20%		21%		33%
Udział [%] wielkości 6M do 12M [C]			94%		127%		99%

Źródło: Marvipol S.A.

Z tabeli powyżej wynika, że drugie półrocze cechuje się statystycznie dużo wyższym poziomem mieszkań i lokali wydanych, niż pierwsze półrocze roku. Powyższa tendencja ma istotny wpływ na przychody ze sprzedaży i wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę Oddziału Marvipol. W przypadku liczby wydań, warunkujących ujęcie przychodu księgowego w sprawozdaniu finansowym, ich poziom na koniec każdego okresu półrocznego względem końca roku stanowił odpowiednio 33% w 2014 roku, 21% w 2015 roku oraz 20% w 2016 roku. Również w przypadku sprzedaży mieszkań i lokali wyższe wolumeny występowały w analizowanym okresie w II półroczach, choć dysproporcja była znacznie mniejsza niż w przypadku wydań, co wynikało z harmonogramów realizacji budów poszczególnych inwestycji. Liczba sprzedanych mieszkań porównując I półrocza danego roku do całego okresu rocznego stanowiła odpowiednio 49% w 2014 roku, 44% w roku 2015 i 46% w roku 2016. Ponadto, na uwagę zasługuje fakt, że liczba mieszkań i lokali pozostających w ofercie, porównując rok 2015 do roku 2016, wskazuje na znaczne poszerzenie oferty Grupy Kapitałowej Marvipol. Wolumen lokali, na które Grupa, nie posiada podpisanych umów sprzedaży według stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku wynosi 966 lokale (biorąc pod uwagę wyłącznie inwestycje, które na dzień 30 czerwca 2017 r. były już w sprzedaży).

Segment działalności motoryzacyjnej stanowiący Grupę Centrali Marvipol w analizowanym okresie odnotował systematyczny wzrost przychodów. Trend wzrostowy przychodów jest skutkiem rosnącego popytu na rynku na pojazdy będące w ofercie Grupy Centrali Marvipol. W ofercie handlowej spółek z Grupy Centrali Marvipol, jako wyłącznych importerów na rynek Polski, znajdują się takie marki samochodów jak Land Rover, Jaguar oraz Aston Martin.

9.6.4.2. Koszty operacyjne Grupy Kapitałowej Marvipol

Realizując działania w ramach segmentów działalności deweloperskiej oraz motoryzacyjnej Grupa Kapitałowa Marvipol poniosła znaczne nakłady związane z uzyskanym przychodem. Tabela poniżej prezentuje koszty operacyjne poniesione przez Grupę Kapitałową Marvipol w okresie objętym analizą.

Tabela: Koszty działalności operacyjnej w poszczególnych okresach (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
Amortyzacja	-1 108	-1 063	-2 364	-3 064	-2 987
Zużycie materiałów i energii	-1 858	-2 208	-3 896	-4 484	-4 767
Usługi obce	-43 459	-70 484	-231 215	-254 848	-355 417
Koszty świadczeń pracowniczych	-8 419	-7 974	-16 434	-17 683	-16 201
Wartość sprzedanych towarów i usług	-295 646	-248 034	-539 188	-345 894	-273 926
Pozostałe koszty operacyjne	-20 433	-9 138	-25 686	-34 432	-31 365
Koszty rodzajowe ogółem	-370 923	-338 901	-818 783	-660 405	-684 663

Źródło: Marvipol S.A.

W analizowanym okresie struktura kosztów nie uległa istotnym zmianom. W każdym z analizowanych okresów najistotniejszą kategorię kosztów stanowiły koszty sprzedanych towarów i usług oraz koszty usług obcych.

W 2014 roku koszty usług obcych wyniosły 355.417 tys. zł, w tym koszty budowy mieszkań osiągnęły wartość 316.281 tys. zł. Koszty pozostałych usług były równe 39.136 tys. zł. Wysokie koszty budowy mieszkań są pochodną liczby (i łącznej powierzchni) wydanych mieszkań i lokali w 2014 roku. Koszty budowy są rozpoznawane bowiem proporcjonalnie w momencie wydania danego lokalu klientowi.

Analogicznie, w roku 2015, wraz ze spadkiem wolumenów wydanych mieszkań i lokali (311 mieszkań i lokali użytkowych mniej niż w roku 2014), koszty usług obcych zmniejszyły się o 100.569 tys. zł, czyli o około 28%, w tym o 102.813 tys. zł spadły rozpoznane koszty budowy mieszkań i lokali. Koszt pozostałych usług obcych wzrósł w 2015 roku o 2.244 tys. zł.

W 2016 roku, w stosunku do porównywalnego okresu z roku 2015 koszty usług obcych zmniejszyły się o około 9% czyli o 23.633 tys. zł, w tym o 30.608 tys. zł niższe były koszty budowlane, a o 6.975 tys. zł wyższe były koszty pozostałych usług. W omawianym okresie wydano łącznie mniej o 76 mieszkań i lokali użytkowych niż w roku 2015.

W IH 2017 roku koszty usług obcych zmniejszyły się w stosunku do analogicznego okresu roku 2016 o 27.025 tys. zł (spadek o ok. 38%), co wynikało ze znacznego spadku kosztów usług budowlanych (w analizowanym okresie wydano 67 lokali i mieszkań mniej niż w analogicznym okresie roku 2016) i wzrostu o 5.177 tys. zł kosztów pozostałych usług obcych.

Tabela: Zmiana stanu kosztów usług obcych (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017/ IH 2016	2016/2015	2015/2014
Zmiana stanu kosztów usług budowlanych	32 202	30 608	102 813
Zmiana stanu kosztów pozostałych usług obcych	-5 177	-6 975	-2 244
Zmiana stanu usług obcych łącznie	27 025	23 633	100 569
Dynamika zmian kosztu usług obcych łącznie	-38,34%	-9,30%	-28,30%

Źródło: Marvipol S.A.

W 2014 roku koszty usług obcych stanowiły 52% wszystkich kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej Marvipol, co było wynikiem rekordowej liczby wydań w tym okresie. W pozostałych okresach udział ten wahał się w przedziale od 12% do 39%. Poza I półroczem 2017 roku, w okresie objętym analizą udział kosztów budowy mieszkań stanowił większość kosztów klasyfikowanych jako usługi obce. Przedstawia to poniższa tabela.

W IH 2017 udział kosztów usług obcych w kosztach ogółem był niemal dwukrotnie mniejszy niż w analogicznym okresie 2016 roku. W I półroczu 2017 roku odnotowano najmniejszą jak dotąd dysproporcję pomiędzy udziałem kosztów usług budowy mieszkań a udziałem kosztów pozostałych usług obcych w koszcie usług obcych ogółem.

Tabela: Podział kosztów usług obcych

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
Koszt budowy mieszkań (w tys. zł)	-21 394	-53 596	-182 860	-213 468	-316 281
Inne (w tys. zł)	-22 065	-16 888	-48 355	-41 380	-39 136
Suma usług obcych (w tys. zł)	-43 459	-70 484	-231 215	-254 848	-355 417
Udział [%] kosztów usług budowy mieszkań	49%	76%	79%	84%	89%
Udział [%] pozostałych usług obcych	51%	24%	21%	16%	11%
Udział w kosztach ogółem kosztów usług budowlanych	6%	16%	22%	32%	46%
Udział w kosztach ogółem kosztów usług obcych ogółem	12%	21%	28%	39%	52%

Źródło: Marvipol S.A.

W 2014 roku koszty świadczeń pracowniczych wyniosły 16.201 tys. zł. W roku 2015 koszty tego rodzaju wzrosły o 1.482 tys. zł, czyli o około 9%. Natomiast w 2016 roku, w stosunku do porównywalnego okresu z 2015 roku koszty świadczeń pracowniczych zmalały o około 7%, tj. o kwotę 1.249 tys. zł. W IH 2017 roku koszty świadczeń pracowniczych wzrosły o ok. 6% w stosunku do analogicznego okresu 2016 roku i wyniosły 8.419 tys. zł. W odniesieniu do sumy kosztów operacyjnych w poszczególnych okresach udział kosztów świadczeń pracowniczych stanowił średnio 2,3%.

W poniższej tabeli zaprezentowano liczbę pracowników Grupy Kapitałowej Marvipol w poszczególnych okresach, z podziałem na typy działalności.

Tabela: Liczba pracowników - stan na koniec okresu

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Liczba pracowników Grupy Centrali Marvipol	138	125	133	117	110
Liczba pracowników Grupy Oddziału Marvipol	43	43	43	37	138
Ogółem liczba pracowników	181	168	176	154	248

Źródło: Marvipol S.A.

Spadek liczby pracowników wg stanu na koniec 2015 roku wynikał przede wszystkim ze zbycia działalności myjni samochodowych. Wg stanu na 31 grudnia 2014 r. w działalności myjni zatrudnionych było 99 osób. W ogólnej liczbie pracowników działalności Grupy Oddziału Marvipol w roku 2015 do dnia zbycia działalności średnio 90 pracowników pracowało w myjniach Robo Wash. Wg stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku, Grupa Kapitałowa Marvipol zatrudniała 181 osób, tj. o 5 więcej niż na koniec roku 2016, w związku ze wzrostem zatrudnienia w ramach działalności motoryzacyjnej.

W 2014 roku wartość sprzedanych towarów i usług osiągnęła poziom 273.926 tys. zł, z czego koszt sprzedanych samochodów i części zamiennych wynoszący 267.892 tys. zł stanowił 98% wartości sprzedanych towarów i usług w tym okresie. Pozostałe koszty – koszty sprzedanych usług i pozostałych towarów wyniosły natomiast 6.034 tys. zł. W roku 2015 koszt własny sprzedaży towarów i usług wzrósł o 71.968 tys. zł w porównaniu do roku 2014, czyli o około 26%. Koszt własny sprzedaży samochodów oraz części zamiennych wynosił w 2015 roku 333.719 tys. zł i był wyższy od analogicznego kosztu z końca roku 2014 o kwotę 65.827 tys. zł, co odpowiada wzrostowi o 25%, tj. tyle samo, ile wyniósł wzrost przychodów ze sprzedaży samochodów i części w omawianym okresie. Zmiana wielkości kosztu własnego sprzedaży samochodów oraz części zamiennych jest więc skorelowana z odpowiadającą jej wielkością sprzedaży i oznacza osiąganie podobnych marż na sprzedaży w analizowanych okresach.

Wartość sprzedanych towarów i usług w roku 2016, w stosunku do porównywalnego okresu roku 2015 zwiększyła się o około 56% czyli o 193.294 tys. zł. W odniesieniu do całości kosztów operacyjnych w poszczególnych okresach udział wartości sprzedanych towarów i usług wahał się w przedziale od 40% w 2014 roku do 66% w roku 2016 i 80% w I półroczu 2017 roku.

W IH 2017 roku wartość sprzedanych towarów i usług wyniosła 295.646 tys. zł, z czego aż 97% dotyczyło wartości sprzedanych samochodów i części zamiennych. W stosunku do IH 2016 roku wartość ta wzrosła o ok. 18%, tj. o 44.369 tys. zł. W badanym okresie notuje się także wysoki wzrost wartości sprzedanych usług wynoszący 77%.

Tabela: Struktura kosztów sprzedanych towarów i usług

Wartość sprzedanych towarów i usług	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
Wartość sprzedanych samochodów i części zamiennych (w tys. zł)	-288 181	-243 812	-520 963	-333 719	-267 892
Wartość sprzedanych usług (w tys. zł)	-7 465	-4 222	-18 225	-12 175	-6 034
Suma (w tys. zł)	-295 646	-248 034	-539 188	-345 894	-273 926
- udział sprzedanych samochodów i części zamiennych	97%	98%	97%	96%	98%
- udział sprzedanych usług	3%	2%	3%	4%	2%

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Struktura zmian wartości kosztów sprzedanych towarów i usług bezwzględna (w tys. zł) i względna (w %)

Wyszczególnienie	IH 2017/ IH 2016	2016/ 2015	2015/ 2014	IH 2017/ IH 2016	2016/ 2015	2015/ 2014
Wartość sprzedanych samochodów i części zamiennych	-44 369	-187 244	-65 827	18%	56%	25%
Wartość sprzedanych usług	-3 243	-6 050	-6 141	77%	50%	102%
Suma	-47 612	-193 294	-71 968	19%	56%	26%

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Struktura kosztów działalności operacyjnej w poszczególnych okresach

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
Amortyzacja	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,4%
Zużycie materiałów i energii	0,5%	0,7%	0,5%	0,7%	0,7%
Usługi obce	11,7%	20,8%	28,2%	38,6%	51,9%
Koszty świadczeń pracowniczych	2,3%	2,4%	2,0%	2,7%	2,4%
Wartość sprzedanych towarów i usług	79,7%	73,2%	65,9%	52,4%	40,0%
Pozostałe koszty operacyjne	5,5%	2,7%	3,1%	5,2%	4,6%
Koszty rodzajowe ogółem	100%	100%	100%	100%	100%

Źródło: Marvipol S.A.

W 2014 roku pozostałe koszty operacyjne kształtowały się na poziomie 31.365 tys. zł. W roku 2015 pozostałe koszty operacyjne wzrosły o 3.067 tys. zł, głównie za sprawą utworzenia odpisu aktualizującego wartość zapasów. Odpis aktualizujący dotyczy w głównej mierze gruntów związanych z rozpoczętą inwestycją deweloperską Hill Park Apartments. Odpis aktualizujący wartość produkcji niezakończonych wyniósł 6.278 tys. zł. Pozostałe odpisy aktualizujące zapasy ujęte w roku 2015 dotyczyły segmentu motoryzacyjnego.

W roku 2016 w stosunku do porównywalnego okresu z 2015 roku pozostałe koszty operacyjne zmniejszyły się o około 25%. W odniesieniu do sumy kosztów operacyjnych w latach 2014-2016 udział pozostałych kosztów operacyjnych wynosił średnio 4,3%.

Wartość pozostałych kosztów operacyjnych w IH 2017 roku wyniosła 20.433 tys. zł, tj. o 11.295 tys. zł więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego i stanowiła 5,5% wartości kosztów ogółem. Wysoka wartość pozostałych kosztów operacyjnych w I półroczu 2017 roku wynikała przede wszystkim z wysokich kosztów sprzedaży niestatutowej (w większości związanych z segmentem motoryzacyjnym Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.), ze związanych z działalnością motoryzacyjną kosztów z tyt. różnic kursowych w wysokości 6.351 tys. zł, zawiązanej rezerwy na koszty zakończonych inwestycji deweloperskich w wysokości 2.000 tys. zł, a także z kosztów rezerw oraz odpisów aktualizujących należności w kwocie 2.270 tys. zł.

Szczegółowa specyfikacja pozostałych kosztów operacyjnych przedstawiona została w tabeli poniżej.

Tabela: Specyfikacja pozostałych kosztów operacyjnych (w tys. zł)

Pozostałe koszty operacyjne	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
Koszty rezerw oraz odpisów aktualizujących należności	-2 270	-587	-573	-244	-406
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy	0	-18	-5 634	-7 670	-748
Rezerwy na opłaty z tytułu użytkowania wieczystego	0	0	0	-1 164	0
Rezerwy inne	-205	0	0	-352	0
Koszty z tytułu poniesionych szkód i zapłaconych kar	-311	0	0	0	-136
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	-6 351	-135	-631	-300	-1 393
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	-1 879	-764	-1 917	-2 191	-1 918
Podatki i opłaty	-1 272	-781	-1 932	-1 459	-1 598
Koszty reprezentacji	-472	-262	-841	-843	-639

Pozostałe koszty operacyjne	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
Koszty sprzedaży niestatutowej	-11 221	-402	-1 690	-1 353	-5 196
Ubezpieczenia	-863	-570	-1 421	-965	-1 111
Opłaty za wieczyste użytkowanie	-166	-763	-1 728	-1 693	-2 026
Reklama	-11 140	-11 492	-3 101	-2 706	-4 764
Koszty wykończenia lokali	0	-1 4431	-1 467	-4 456	-5 576
Koszty zakończenia inwestycji	-829	-778	-648	-1 616	-2 682
Rezerwa na koszty zakończonych inwestycji	-2 000	0	0	0	0
Inne	-1 454	-1 143	-4 103	-7 420	-3 172
Razem	-20 433	-9 138	-25 686	-34 432	-31 365

Źródło: Marvipol S.A.

Poniższa tabela przedstawia rentowności osiągnięte w segmencie deweloperskim oraz motoryzacyjnym. Rentowności uzyskano porównując przychody operacyjne osiągnięte przez segmenty Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. oraz koszty przypisane do zidentyfikowanych segmentów. W kalkulacji przychody segmentów nie zostały pomniejszone o transakcje wzajemne. Ponadto, do działalności deweloperskiej przypisano przychody z działalności zaniechanych.

Tabela: Rentowność segmentów na poziomie działalności operacyjnej (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
Przychód - działalność deweloperska (suma działalności deweloperskiej, najmu oraz myjni)	42 151	73 716	266 559	294 301	436 566
Przychody - działalność motoryzacyjna	360 677	293 970	657 605	413 756	335 265
Suma	402 828	367 686	924 164	708 057	771 831
Koszty - działalność deweloperska (suma działalności deweloperskiej, najmu oraz myjni)	38 846	67 549	205 099	272 360	387 559
Koszty - działalność motoryzacyjna	330 107	267 582	597 548	383 467	307 724
Suma	368 953	335 131	802 647	655 827	695 283
Marża - działalność deweloperska	3 305	6 167	61 460	21 941	49 007
Marża - działalność motoryzacyjna	30 570	26 388	60 057	30 289	27 541
Marża* - działalność deweloperska*	8%	8%	23%	7%	11%
Marża* - działalność motoryzacyjna*	8%	9%	9%	7%	8%

*marża procentowa liczona jako iloraz marży kwotowej działalności motoryzacyjnej lub deweloperskiej oraz sumy przychodów przypisanych do działalności motoryzacyjnej lub deweloperskiej.

Źródło: Marvipol S.A.

W roku 2014, marża na działalności deweloperskiej obejmującej łącznie segmenty deweloperski, myjni samochodowych oraz najmu kształtowała się na poziomie wyższym o około 3 p.p. od marży na działalności motoryzacyjnej. W roku 2015 zarówno marża ze sprzedaży działalności deweloperskiej jak i motoryzacyjnej kształtuje się na poziomie 7%. W roku 2016 nieznacznie wzrosła marża na działalności motoryzacyjnej, do poziomu 9%, natomiast marża z działalności deweloperskiej osiągnęła poziom 23%. W całym analizowanym okresie (2014 – IH 2017) marża na działalności motoryzacyjnej kształtowała się na bardzo zbliżonym poziomie. Średni poziom marży wynosił 8%. W IH 2017 marża na działalności motoryzacyjnej wyniosła 8%, a zatem spadła o 1 pp. w stosunku do wartości marży notowanej w IH 2016. Marża na działalności deweloperskiej przyjmuje również wartość 8%, zarówno w I półroczu 2017 roku, jak i w I półroczu 2016 roku. W powyższej tabeli zauważyć można większą zmienność marży deweloperskiej w analizowanym okresie w porównaniu do działalności motoryzacyjnej. Średni poziom marży w okresie 2014 – IH 2017 wynosił 12%.

9.6.4.3. Aktywa Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Tabela Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej w podziale na okresy – Aktywa (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa trwałe	236 446	191 954	162 229	199 037	152 458
Rzeczowe aktywa trwałe	61 952	57 734	35 574	53 142	56 850
Wartości niematerialne	1 276	1254	1 253	888	840
Prawa wieczystego użytkowania gruntów	3 018	3 093	3 056	3 131	3 206
Nieruchomości inwestycyjne	2 805	76 284	2 805	78 678	76 054
Aktywa z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	8 126	5 356	6 397	4 099	3 520
Pozostałe należności długoterminowe	143	840	120	840	76
Pozostałe inwestycje długoterminowe	136 862	37 635	95 755	33 460	2 285
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 264	9 758	17 269	24 799	9 627
Aktywa obrotowe	897 229	776 820	805 623	664 152	679 848
Zapasy	604 958	498 264	410 894	445 445	522 659

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Inwestycje krótkoterminowe	5748	5 800	0	9 000	0
Należności z tytułu podatku dochodowego	65	192	329	908	1 928
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	117 918	62 006	88 757	48 043	67 027
Aktywa z tytułu zwrotów kosztów napraw gwarancyjnych	12 982	9 557	7 941	5 384	4 589
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	155 558	201 001	297 702	155 372	83 645
AKTYWA RAZEM	1 133 675	968 774	967 852	863 189	832 306

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej w podziale na okresy – zmiana wartościowa (w tys. zł) i procentowa – Aktywa

Wyszczególnienie	Zmiana			Dynamika [%]		
	IH 2017 / IH 2016	2016/2015	2015/2014	IH 2017 / IH 2016	2016/2015	2015/2014
Aktywa trwałe	44 492	-36 808	46 579	23%	-18%	31%
Rzeczowe aktywa trwałe	4 218	-17 568	-3 708	7%	-33%	-7%
Wartości niematerialne	22	365	48	2%	41%	6%
Prawa wieczystego użytkowania gruntów	-75	-75	-75	-2%	-2%	-2%
Nieruchomości inwestycyjne	-73 479	-75 873	2 624	-96%	-96%	3%
Aktywa z tytułu zwrotu kosztów napraw gwar.	2 770	2 298	579	52%	56%	16%
Pozostałe należności długoterminowe	-697	-720	764	-83%	-86%	1005%
Pozostałe inwestycje długoterminowe	99 227	62 295	31 175	264%	186%	1364%
Aktywa z tytułu odroc. podatku dochodowego	12 506	-7 530	15 172	128%	-30%	158%
Aktywa obrotowe	120 409	141 471	-15 696	16%	21%	-2%
Zapasy	106 694	-34 551	-77 214	21%	-8%	-15%
Inwestycje krótkoterminowe	-52	-9 000	9 000	-1%	-100%	n/a
Należności z tytułu podatku dochodowego	-127	-579	-1 020	-66%	-64%	-53%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz poz.	55 912	40 714	-18 984	90%	85%	-28%
Aktywa z tytułu zwrotów kosztów napraw gwar.	3 425	2 557	795	36%	47%	17%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-45 443	142 330	71 727	-23%	92%	86%
AKTYWA RAZEM	164 901	104 663	30 883	17%	12%	4%

Źródło: Marvipol S.A.

W 2014 roku suma aktywów była równa 832.306 tys. zł i była to najniższa wartość sumy bilansowej w analizowanym okresie. Na majątek Grupy Kapitałowej Marvipol składały się przede wszystkim zapasy o wartości 522.659 tys. zł, które stanowiły ok. 63% sumy bilansowej. Istotnymi składnikami aktywów były również rzeczowe aktywa trwałe, przede wszystkim za sprawą ujmowania w tej pozycji wartości budynku Prosta Tower w części wykorzystywanej na potrzeby własne Grupy Kapitałowej Marvipol oraz salonów spółek motoryzacyjnych, nieruchomości inwestycyjne, na które składała się przede wszystkim wartość pozostałej części budynku Prosta Tower oraz środki pieniężne. Wartość przytaczanych grup aktywów stanowiła w analizowanym roku odpowiednio 7%, 9% i 10% łącznej wartości majątku Grupy Kapitałowej Marvipol.

W roku 2015 suma bilansowa wzrosła o niecałe 4%. Największą zmianę w ujęciu bezwzględnym odnotowały zapasy oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Pozycja tych drugich wzrosła w porównaniu do stanu na 31.12.2014 r. o 71.727 tys. zł i stanowiła na koniec roku 2015 18% sumy bilansowej. O 77.214 tys. zł spadła natomiast wartość zapasów, co było uzasadnione przede wszystkim dużą liczbą wydanych lokali. W omawianym okresie nastąpiła również istotna zmiana wartości inwestycji długoterminowych – porównując stany na koniec 2014 i 2015 roku ich wartość wzrosła o 31.175 tys. zł, tj. o ok. 1.364%. Było to wynikiem poczynionych przez Grupę Kapitałową Marvipol inwestycji w segmencie deweloperskim (magazynowym).

Na dzień 31 grudnia 2016 roku suma bilansowa Grupy Kapitałowej Marvipol była o 104.663 tys. zł wyższa względem stanu z końca 2015 roku. Wzrost ten wynikał przede wszystkim z wyższych wartości na dzień bilansowy środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (wzrost o 92% to jest o 142.330 tys. zł), inwestycji długoterminowych (wzrost o 186% to jest o 62.295 tys. zł) oraz należności z tytułu dostaw i usług (wzrost o 85% to jest o 40.714 tys. zł) w stosunku do okresu poprzedniego. W latach 2014-2016 zauważyć można systematyczny spadek wartości zapasów wynikający przede wszystkim z wydawania gotowych lokali mieszkalnych i użytkowych. Ponadto, w 2016 roku Grupa Kapitałowa Marvipol dokonała sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej Prosta Tower, co spowodowało zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych o 75.873 tys. zł.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku suma bilansowa w porównaniu do końca I półrocza 2016 roku wzrosła o 164.901 tys. zł (ok. 17%) i było to spowodowane przede wszystkim wzrostem wartości aktywów obrotowych, a wśród nich głównie zapasów (o 106.694 tys. zł) i należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych (o 55.912 tys. zł). Z kolei znaczący spadek w tej części aktywów zanotowały środki pieniężne i ich ekwiwalenty. W porównaniu do końca I półrocza 2016 roku, saldo na dzień 30 czerwca 2017 roku było niższe o 45.443 tys. zł, co związane było z zakupami gruntów pod inwestycje deweloperskie mieszkaniowe oraz poczynionymi inwestycjami w segmencie deweloperskim magazynowym. Wartość aktywów trwałych na

30 czerwca 2017 r. była natomiast o 44.492 tys. zł wyższa niż na koniec I półrocza roku 2016. Zmiana ta związana była głównie ze spadkiem wartości nieruchomości inwestycyjnych o 73.479 tys. zł, wskutek wspomnianej wcześniej sprzedaży budynku Prosta Tower, zrekomensowanym wzrostem wartości pozostałych inwestycji długoterminowych o 99.227 tys. zł wobec zwiększenia skali działalności Grupy Kapitałowej Marvipol w segmencie deweloperskim magazynowym. W porównaniu do dnia bilansowego 31 grudnia 2016 roku suma bilansowa na dzień 30 czerwca 2017 roku była o 165.823 tys. zł wyższa, a tym samym osiągnęła największą wartość w analizowanym okresie i po raz pierwszy przekroczyła wartość miliarda złotych.

Aktywa obrotowe w całym analizowanym okresie stanowią większość aktywów ogółem, co wynika ze specyfiki działalności prowadzonych przez Grupę Kapitałową Marvipol. W całym okresie średnio około 88% wartości aktywów obrotowych stanowiły łącznie zapasy oraz środki pieniężne. Podobnie stabilną strukturę zachowały aktywa trwałe, w ramach których rzeczowe aktywa trwałe, nieruchomości inwestycyjne oraz inwestycje długoterminowe stanowiły łącznie w całym okresie średnio 86% wartości aktywów trwałych. Warto jednak zauważyć, iż z powodu wcześniej wymienionej sprzedaży Prosta Tower, wartość nieruchomości inwestycyjnych znacząco spadła od początku okresu objętego analizą, toteż ich udział w aktywach trwałych z 50% w 2014 roku zmniejszył się do poziomu 1% na dzień 30 czerwca 2017 r.

Nieruchomości inwestycyjne w całym okresie objętym analizą obejmują niezagospodarowane grunty w Mikołajkach, co do których Grupa Kapitałowej Marvipol nie ma sprecyzowanych planów, o wartości na koniec roku 2014 i 2015 w wysokości 2.766 tys. zł oraz na dzień 31.12.2016 r. i 30.06.2017 r. w kwocie 2.805 tys. zł. Główną nieruchomością inwestycyjną Grupy Kapitałowej Marvipol w latach 2014-2015 był sprzedany w grudniu 2016 roku budynek biurowy Prosta Tower. Budynek ten ujmowany był jako nieruchomość inwestycyjna w wartości w części alokowanej do działalności innej niż działalność statutowa Grupy Kapitałowej Marvipol.

Głównym czynnikiem wpływającym na wartość tej pozycji bilansowej w latach 2015 oraz 2014 były skutki zwiększeń bądź zmniejszeń wynikające ze zmiany udziału procentowego wykorzystania nieruchomości inwestycyjnej na potrzeby własne Grupy Kapitałowej Marvipol. Powyższe przedstawia tabela.

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

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Wartość netto na początek okresu	2 805	78 678	78 678	76 054	76 853
Poniesione nakłady	0	0	16	620	794
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	0	0	-75 928	0	0
Przeniesienie ze środków trwałych	0	-2 394	-1 109	2 633	0
Zmiana wartości godziwej	0	0	1 148	-629	-1 593
Wartość netto na koniec okresu	2 805	76 284	2 805	78 678	76 054
Zmiana stanu	0	-2 394	-75 873	2 624	-799

Źródło: Marvipol S.A.

Na pozostałe inwestycje długoterminowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. składają się udzielone poza Grupę Kapitałową Marvipol (w tym jednostkom współkontrolowanym) długoterminowe pożyczki oraz udziały we wspólnych przedsięwzięciach. Pożyczki udzielone oraz udziały we wspólnych przedsięwzięciach związane są przede wszystkim z działalnością deweloperską magazynową Grupy Oddziału Marvipol prowadzoną, w okresie z którego pochodzą historyczne i śródroczne informacje finansowe, za pośrednictwem spółek Industrial Center 37 sp. z o.o., PDC Industrial Center 60 sp. z o.o., PDC Industrial Center 63 sp. z o.o. oraz PDC Industrial Center 72 sp. z o.o.

Tabela: Szczegółowe informacje o pozostałych inwestycjach długoterminowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w podziale na okresy (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Pożyczki udzielone	111 130	31 174	83 857	30 033	2 285
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	25 732	6 461	11 898	3 427	0
Pozostałe inwestycje długoterminowe	136 862	37 635	95 755	33 460	2 285

Źródło: Marvipol S.A.

Szczegółowe zestawienie udziałów we wspólnych przedsięwzięciach przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela: Udziały we wspólnych przedsięwzięciach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	13 947	6 461	11 785	3 427	n/a
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	6 031	n/a	95	n/a	n/a
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	5 738	n/a	n/a	n/a	n/a
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	0	n/a	n/a	n/a	n/a
Projekt 888 sp. z o.o.	16	n/a	18	n/a	n/a
Suma	25 732	6 461	11 898	3 427	0

Źródło: Marvipol S.A.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku udziały we wspólnych przedsięwzięciach w całości dotyczą wycenianych metodą praw własności udziałów w spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o. będącej podmiotem wspólnie kontrolowanym ze spółką PG Europe S.à r.l. Spółka Industrial Center 37 Sp. z o.o., w której udziały Grupa Kapitałowa Marvipol nabyła w 2015 roku, stanowi wspólne przedsięwzięcie deweloperskie, którego celem jest nabycie gruntów, realizacja i komercjalizacja, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo – logistycznego Panattoni Park Warsaw.

Analogicznie najistotniejszą pozycją pożyczek w 2015 roku jest pożyczka udzielona spółce Industrial Center 37 sp. z o.o. przez spółkę zależną Marvipol S.A. na realizację planowanych inwestycji.

Bazując m.in. na satysfakcjonujących wynikach inwestycji tworzących Panattoni Park Warsaw oraz analizach perspektyw rynku magazynowego, Zarząd Marvipol S.A. podjął strategiczną decyzję o intensyfikacji działalności na tym rynku. W 2016 roku Marvipol S.A. oraz Panattoni Development Europe sp. z o.o. porozumiały się ws. wspólnej realizacji kolejnych projektów, polegających na wybudowaniu w gminie Grodzisk Mazowiecki, w ramach trzech projektów, centrum logistyczno-magazynowego o powierzchni ok. 70 tys. m². Wartość księgowa udziałów w spółce celowej PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o., wg. stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. wyniosła 95 tys. zł. Ponadto, w 2016 r. Marvipol S.A. i Panattoni Development Europe sp. z o.o. porozumiały się ws. wspólnej realizacji projektu logistyczno-magazynowego w aglomeracji śląskiej o łącznej powierzchni ok. 35 tys. m². Na dzień 31 grudnia 2016 r. udziały w spółce PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. nie były ujmowane jako udziały we wspólnych przedsięwzięciach. Kolejnym wspólnym przedsięwzięciem zawiązanym w kwietniu 2017 r. jest spółka celowa PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. (z 68% udziałem Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) – spółki w 100% zależnej od Marvipol S.A., w kapitale). Spółka realizować ma inwestycję polegającą na wybudowaniu obiektu magazynowego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Krakowa. Na dzień 30 czerwca 2017 roku udziały we wspólnych przedsięwzięciach dotyczyły pięciu spółek: Industrial Center 37 Sp. z o.o. – 13.947 tys. zł, PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. – 6.031 tys. zł, PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. – 5.738 tys. zł, PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. – 0 zł oraz Projekt 888 sp. z o.o. – 16 tys. zł.

Tabela poniżej prezentuje zestawienie pożyczek udzielonych. Pożyczki te, za wyjątkiem pożyczek udzielonych spółkom MK Holding S.a.r.l. i Książek Holding sp. z o.o., przypisane są do Grupy Oddziału Marvipol. Najistotniejszymi pozycjami w okresie analizy są pożyczki udzielone spółkom celowym za pośrednictwem których Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. prowadzi działalność deweloperską magazynową, udzielone na sfinansowanie planowanych inwestycji.

Tabela: Zestawienie inwestycji długoterminowych - pożyczki udzielone przez Grupę Kapitałową Marvipol S.A. (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Pożyczka Industrial Center 37 Sp. z o.o.	28 096	28 566	28 995	27 123	0
Pożyczka Książek Holding Sp. z o.o.	0	304	0	283	183
Pożyczka MK Holding S.a.r.l.	0	154	161	87	0
Pożyczka Robo Wash S.A.	2 158	2 150	2 159	2 540	0
Pożyczka Cosinda Holdings Ltd	0	0	0	0	2 102
Pożyczka PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	37 149	0	33 731	0	0
Pożyczka PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	19 431	0	18 811	0	0
Pożyczka PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	24 296	0	0	0	0
Suma	111 130	31 174	83 857	30 033	2 285

Źródło: Marvipol S.A.

Zapasy i środki pieniężne stanowią łącznie, średnio w każdym z okresów objętych analizą, od 85% do 90% aktywów obrotowych. Najistotniejszą pozycję aktywów obrotowych w każdym z okresów objętych analizą stanowią zapasy. Ich udział w aktywach obrotowych wynosił odpowiednio od 77% w 2014 roku, do ok. 51% według stanu na koniec 2016 roku. Na dzień 30 czerwca 2017 roku zapasy stanowiły natomiast ok. 67% aktywów obrotowych Grupy Kapitałowej Marvipol.

Specyfikację zapasów przedstawia tabela poniżej. Należy zwrócić uwagę, że pozycja towary dotyczy głównie działalności motoryzacyjnej, pozostałe zapasy związane są natomiast w całości z działalnością deweloperską przypisaną do Grupy Oddziału Marvipol.

Tabela: Szczegółowe informacje o zapasach w Grupie Kapitałowej Marvipol S.A. (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Produkcja niezakończona	446 130	338 968	297 562	275 892	263 032
Wyroby gotowe	20 897	57 363	41 421	106 874	192 164
Towary	135 901	101 933	71 911	62 679	67 463
Zaliczki na dostawy	2 030	0	0	0	0
Zapasy	604 958	498 264	410 894	445 445	522 659

Źródło: Marvipol S.A.

Produkcja niezakończona dotyczy projektów mieszkaniowych realizowanych i przypisanych w całości do Grupy Oddziału Marvipol, niezakończonych na dzień bilansowy. Na wyroby gotowe składają się w całości lokale w oddanych do użytkowania inwestycjach deweloperskich, które na dzień bilansowy znajdowały się w ofercie handlowej Grupy Oddziału Marvipol (lokalne niesprzedane jak i lokale sprzedane lecz niewydane na dzień bilansowy). Towary handlowe, za wyjątkiem roku 2014, w całości dotyczą pojazdów i części znajdujących się na stanie i przypisanych do działalności motoryzacyjnej.

Tabela poniżej prezentuje niezakończone projekty budowlane według stanu na koniec każdego z okresów objętych analizą.

Tabela: Szczegółowe informacje o produkcji niezakończonej (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Inwestycja Kłobucka (Central Park Ursynów)	243 642	265 472	183 233	213 584	227 829
Inwestycja Hill Park	18 842	18 842	18 842	18 842	25 120
Inwestycja Mikołajki	10 093	10 093	10 093	10 093	10 083
Inwestycja 17 Stycznia	1 856	1 824	1 856	1 756	0
Inwestycja Brązownicza	0	5	0	505	0
Inwestycja Riviera Park	50 672	26 809	39 498	25 607	0
Inwestycja Bemowo Residence	14 372	5 808	7 729	5 505	0
Inwestycja Modzelewskiego	11 001	10 115	10 640	0	0
Inwestycja Puławska	0	0	11 681	0	0
Inwestycja Topiel	14 068	0	13 990	0	0
Inwestycja Grzybowska	64 820	0	0	0	0
Inwestycja Gdańsk Toruńska	10 261	0	0	0	0
Inwestycja Okrzei	6 500	0	0	0	0
Inwestycja Siedmiogrodzka	3	0	0	0	0
Produkcja niezakończona	446 130	338 968	297 562	275 892	263 032

Źródło: Marvipol S.A.

Poziom produkcji niezakończonej w 2014 roku wynikał przede wszystkim z realizacji inwestycji Kłobucka, realizowanej pod handlową nazwą Central Park Ursynów (CPU). W roku tym, w związku z rozpoczęciem budowy pierwszych dwóch etapów inwestycji Central Park Ursynów (na wartość produkcji niezakończonej składała się przede wszystkim wartość gruntu oraz nakłady na dwa etapy - CPU 1A i CPU 1B), wartość tej inwestycji wynosiła 227.829 tys. zł.

W roku 2015 w trakcie realizacji było 7 inwestycji o łącznej wartości na dzień 31 grudnia 2015 r. 275.892 tys. zł. W tym okresie oddany do użytkowania został pierwszy etap inwestycji Central Park Ursynów (CPU 1A), a na wartość produkcji niezakończonej w wysokości 213.584 tys. zł na tym projekcie, poza gruntem, składały się przede wszystkim nakłady poniesione na realizację drugiego z etapów (CPU 1B). W 2015 roku, w związku z odpisem wartości produkcji niezakończonej w kwocie 6.278 tys. zł, zmniejszeniu uległa wartość inwestycji Hill Park do kwoty 18.842 tys. zł. Ponadto, pojawiły się nowe inwestycje o łącznej wartości 33.373 tys. zł – inwestycja przy ul. 17 stycznia, Brązowniczej oraz Rivera Park i Bemowo Residence.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku główną pozycją produkcji niezakończonej pozostawała inwestycja Central Park Ursynów z wartością 183.233 tys. zł, tj. o 30.351 tys. zł niższą w porównaniu do stanu na koniec roku 2015. Na zmianę wartości tej inwestycji wpływ miało rozpoczęcie kolejnych dwóch etapów – CPU 2A i CPU 2B realizowanych pod handlową nazwą Lake Park Apartments oraz oddanie do użytkowania części CPU 1B. Ponadto, w omawianym okresie pojawiły się nowe inwestycje – przy ul. Modzelewskiego, Puławskiej oraz Topiel o łącznej wartości 36.311 tys. zł.

Na koniec I półrocza 2017 roku najwyższą wartościowo pozycją produkcji niezakończonej była, podobnie jak w poprzednich okresach, inwestycja Central Park Ursynów o łącznej wartości 243.642 tys. zł. W pierwszym półroczu 2017 Grupa Kapitałowa Marvipol nabyła lub zaliczkowała grunty pod 4 kolejne inwestycje deweloperskie: przy ul. Grzybowskiej o wartości na dzień 30 czerwca 2017 r. równej 64.820 tys. zł, inwestycję w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, o wartości 10.261 tys. zł, inwestycję przy ul. Okrzei, wycenianą na koniec pierwszego półrocza na kwotę 6.500 tys. zł oraz inwestycję przy ul. Siedmiogrodzkiej wartą 3 tys. zł. Ponadto, na koniec pierwszego półrocza istotną inwestycją jest kontynuowana inwestycja Riviera Park, o wartości 50.672 tys. zł.

Łącznie wszystkie pozycje produkcji niezakończonej miały na dzień 30 czerwca 2017 roku wartość 446.130 tys. zł, tj. o 107.162 tys. zł wyższą niż na koniec I półrocza roku 2016.

Wartość wyrobów gotowych prezentuje tabela poniżej.

Tabela: Szczegółowe informacje o wyrobach gotowych (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Inwestycja Wiatraczna Residence	0	0	0	0	55
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	2 749	6 186	5 401	7 248	26 140
Inwestycja Hill Park	2 725	33 697	9 702	48 584	65 651

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Inwestycja Rezydencja ArtEco	0	0	0	12 572	52 119
Inwestycja Bielany Residence	610	1 087	610	3 039	16 628
Inwestycja Zielona Italia	2 101	4 388	2 435	5 883	31 571
Inwestycja Kłobucka (Central Park Ursynów)	12 712	12 005	23 273	29 548	0
Wyroby gotowe	20 897	57 363	41 421	106 874	192 164

Źródło: Marvipol S.A.

Spadek wartości wyrobów gotowych w analizowanym okresie jest związany z wydaniem klientom zakupionych przez nich mieszkań i lokali (oraz garaży i komórek lokatorskich) w ukończonych inwestycjach. W 2014 roku na stan tej pozycji aktywów złożyła się przede wszystkim wartość mieszkań i lokali nie wydanych w inwestycjach Rezydencja ArtEco, Hill Park oraz Zielona Italia, w łącznej wysokości około 149.341 tys. zł. W 2014 roku ukończona została inwestycja Rezydencja ArtEco, w której na dzień 31 grudnia 2014 roku pozostało niewydanych mieszkań i lokali użytkowych o łącznej wartości 52.119 tys. zł. Ponadto, na koniec okresu istotny poziom osiągnęła wartość niewydanych lokali w Inwestycji Zielona Italia, co związane było z oddaniem do użytkowania w 2014 roku etapu II i III tej inwestycji. Pozycja ta na koniec roku wynosiła 31.571 tys. zł. Ponadto, w pozycji wyroby gotowe istotnym składnikiem zapasów była Inwestycja Hill Park, z niewydanymi mieszkaniami o wartości 65.651 tys. zł.

W roku 2015 pojawiła się nowa ukończona inwestycja - Central Park Ursynów (CPU IA), w której na dzień 31 grudnia 2015 roku nie wydano mieszkań i lokali o łącznej wartości 29.548 tys. zł. Wartość zapasów w pozostałych inwestycjach zmniejszyła się o prawie 114.838 tys. zł, co ostatecznie dało wartość wyrobów gotowych o 85.290 tys. zł mniejszą niż w roku wcześniejszym.

Na koniec 2016 roku wartość mieszkań i lokali z oferty Grupy Oddziału Marvipol, niewydanych klientom wynosiła 41.421 tys. zł. Spadek wartości wobec końca roku 2015 wynikał przede wszystkim z tego, że w omawianym okresie została oddana do użytkowania tylko jedna nowa inwestycja, dokonano też odpisu wartości niewydanych lokali w inwestycjach Apartamenty Mokotów Park oraz Hill Park, na łączną kwotę 4.350 tys. zł. Na koniec 2016 roku łączna wartość wyrobów gotowych jest niższa od analogicznej wartości z końca 2015 roku o 65.453 tys. zł, co przy jednoczesnym wzroście wartości inwestycji niezakończonych świadczy m.in. o sprawnej organizacji sprzedaży oraz popycie na lokale na rynku na którym działa Grupa Kapitałowa Marvipol.

Na koniec III półrocza 2017 roku mieszkania i lokale z pięciu inwestycji o łącznej wartości 20.897 tys. zł stanowiły wyroby gotowe. Najbardziej wartościową, stanowiącą około 61% całości tej pozycji, była wartość lokali w inwestycji Central Park Ursynów (12.712 tys. zł). W porównaniu do analogicznego okresu 2016 roku wartość wyrobów gotowych zmniejszyła się o 36.466 tys. zł, głównie w związku ze sprzedażą mieszkań w ramach inwestycji Hill Park (spadek o 30.972 tys. zł). Na dzień 30 czerwca 2017 r. wartość inwestycji Hill Park pomniejsza odpis aktualizujący w wysokości 787 tys. zł, a inwestycji Apartamenty Mokotów Park odpis w wysokości 454 tys. zł.

W związku z rosnącym zapotrzebowaniem na pojazdy oferowane przez Grupę Kapitałową Marvipol, czego przejawem jest rosnący wolumen i wartość sprzedaży, również wartość zapasów towarów cechuje wzrost wartości. Wzrost wartości zapasów nie jest jednak tak dynamiczny i spektakularny jak wzrost wartości sprzedaży samochodów oferowanych przez Grupę Kapitałową Marvipol marek, z uwagi na sposób organizacji sprzedaży, to jest posiadanie jedynie niezbędnego minimalnego stanu zapasów pojazdów „standardowych” przy jednoczesnym zamawianiu i sprzedaży pojazdów w konfiguracji ustalonej z Klientem.

Wartość zapasów na koniec każdego z okresów objętych analizą przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Szczegółowe informacje o towarach w Grupie Kapitałowej Marvipol S.A. (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Samochody i części	135 901	101 933	71 911	62 679	67 187
Magazyn myjnie	0	0	0	0	276
Towary	135 901	101 933	71 911	62 679	67 463

Źródło: Marvipol S.A.

Towary w Grupie Kapitałowej Marvipol dotyczą samochodów i części. Działalność związana z myjniemi pod koniec 2015 roku została zaniechana, w związku z czym, w późniejszych okresach wartość towarów związanych z nią jest równa 0. We wcześniejszych okresach stanowiły nieznaczną część zapasów – mniej niż 1%, stąd nie podlegały one dodatkowej analizie. Na dzień 31.12.2016 roku wartość samochodów i części wynosiła 71.911 tys. zł, a na dzień 30.06.2017 roku wartość towarów wzrosła o 63.990 tys. zł, względem końca 2016 roku oraz o 33.968 tys. zł względem 30 czerwca 2016 roku.

Na koniec 2014 roku wartość środków pieniężnych była równa 83.645 tys. zł. W następnych latach zauważyć można znaczny wzrost tej pozycji, do poziomu 297.702 tys. zł na koniec roku 2016, co stanowiło 31% wartości aktywów Grupy Kapitałowej

Marvipol. Wzrost wartości posiadanych środków pieniężnych jest związany z rozwojem segmentu motoryzacyjnego i wzrostem realizowanych przychodów w ramach tej działalności. Ponadto, istotnym czynnikiem wpływającym na stan środków pieniężnych są wpływy uzyskiwane przez Grupę z zaliczek na realizowane projekty budowlane, a w 2016 roku dodatkowo – środki uzyskane ze sprzedaży budynku Prosta Tower. Na koniec II półrocza 2017 roku wartość środków pieniężnych wynosiła 155.558 tys. zł, co było wartością o 45.443 tys. zł niższą od analogicznego okresu roku 2016. Analiza źródeł pozyskiwania środków pieniężnych przez Grupę Kapitałową Marvipol przeprowadzono w części prospektu dotyczącej przepływów pieniężnych (pkt 9.6.4.5 części III Prospektu).

Tabela: Szczegółowe informacje o środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach w Grupie Kapitałowej Marvipol S.A. (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Środki pieniężne w kasie	233	387	128	639	501
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	155 325	200 614	297 574	154 733	83 144
Środki pieniężne i ekwiwalenty	155 558	201 001	297 702	155 372	83 645

Źródło: Marvipol S.A.

Grupa Kapitałowa Marvipol utrzymuje środki na rachunkach bankowych płatnych na żądanie i lokatach typu overnight i terminowych. Na dzień 30 czerwca 2017 roku na rachunkach bankowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. znajdowały się środki w wysokości 155.325 tys. zł, w tym na rachunkach w walutach obcych Grupa Kapitałowa Marvipol posiadała środki o równowartości 39.696 tys. zł. Kwota 35.352 tys. zł znajdowała się na rachunkach powierniczych związanych z realizacją projektów deweloperskich mieszkaniowych.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych Grupy Kapitałowej Marvipol wynosił 297.574 tys. zł, z czego na rachunkach bankowych w walutach obcych Grupa posiadała środki pieniężne w wysokości 138.137 tys. zł. Wysoka wartość środków na rachunkach walutowych wynikała przede wszystkim z płatności, jakie Grupa Kapitałowa Marvipol otrzymała z tytułu sprzedaży budynku Prosta Tower. Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania, na rachunkach powierniczych dostępna za zgodą banku na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiła 21.782 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2015 roku wartość środków pieniężnych w walutach wynosiła 2.285 tys. zł, a środki o ograniczonej możliwości dysponowania dostępne za zgodą banku były równe 13.547 tys. zł.

Analizując powyższą pozycję istotny jest również fakt, że według stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku wartość środków pieniężnych w kwocie 112.144 tys. zł została przypisana jako środki pieniężne przeznaczone do wydzielenia w ramach wydzielenia ze struktury Grupy Kapitałowej Marvipol Oddziału Marvipol oraz spółek powiązanych z Oddziałem Marvipol.

9.6.4.4. Kapitały własne oraz zobowiązania Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Tabela: Kapitał własny i zobowiązania Grupy Kapitałowej Marvipol (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Kapitał własny	394 570	340 891	390 505	326 058	292 899
Udział w sumie bilansowej	35%	35%	40%	38%	35%
Zobowiązania ogółem	739 105	627 883	577 347	537 131	539 407
Udział w sumie bilansowej	65%	65%	60%	62%	65%
Zobowiązania długoterminowe	223 062	273 397	261 043	254 846	225 666
Udział w sumie bilansowej	20%	28%	27%	30%	27%
Zobowiązania krótkoterminowe	516 043	354 486	316 304	282 285	313 741
Udział w sumie bilansowej	46%	37%	33%	33%	38%
Suma	1 133 675	968 774	967 852	863 189	832 306

Źródło: Marvipol S.A.

W całym okresie objętym analizą struktura finansowania Grupy Kapitałowej Marvipol cechuje się zbliżonym poziomem udziału kapitału własnego i zobowiązań w sumie bilansowej. Średni udział kapitału własnego w strukturze finansowania Grupy Kapitałowej Marvipol na koniec każdego z okresów objętych analizą wynosił średnio około 37%. Najniższy udział kapitału własnego zauważyć można w 2014 roku, a także na koniec I półrocza 2016 i 2017 roku. W roku 2014 Grupa Kapitałowa Marvipol odnotowała również najwyższy względny udział zobowiązań, w tym oprocentowanych, w sumie bilansowej. Powyższe prezentuje tabela poniżej, uwzględniająca podział zobowiązań na zobowiązania oprocentowane, zobowiązania wynikające z przedpłat otrzymanych od nabywców nieruchomości w związku z realizacją procesów deweloperskich oraz krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych.

Tabela: Istotne składniki zobowiązań (w tys. zł)

Zobowiązania ogółem, w tym:	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
- zobowiązania oprocentowane	257 622	246 805	250 870	254 027	279 700
udział w zobowiązaniach ogółem	35%	39%	43%	47%	52%
- przychody przyszłych okresów	187 297	135 255	68 651	95 818	81 864
udział w zobowiązaniach ogółem	25%	22%	12%	18%	15%
- zobowiązania handlowe i pozostałe	252 535	197 505	203 382	125 711	134 892
udział w zobowiązaniach ogółem	34%	31%	35%	23%	25%
Suma	697 454	579 565	522 903	475 556	496 456
Udział w zobowiązaniach ogółem	94%	92%	91%	89%	92%

Źródło: Marvipol S.A.

Strukturę akcjonariatu Marvipol S.A., zgodnie z wiedzą Zarządu Marvipol S.A., na Datę Prospektu przedstawia tabela poniżej.

Tabela: Struktura akcjonariatu Marvipol S.A.

Wyszczególnienie	Liczba posiadanych akcji	liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji (w zł)	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 428 131	27 428 131	5 485 626	66,01%	66,01%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 592	2 077 592	415 518	5,00%	5,00%
Pioneer Pekao TFI S.A.	2 308 423	2 308 423	461 685	5,56%	5,56%
TFI PZU S.A.	2 148 771	2 148 771	429 754	5,17%	5,17%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	2 078 000	2 078 000	415 600	5,00%	5,00%
Inne podmioty	5 510 935	5 510 935	1 102 187	13,26%	13,26%
Suma	41 551 852	41 551 852	8 310 370	100,00%	100,00%

* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Źródło: Marvipol S.A.

Poszczególne składowe kapitału własnego Grupy Kapitałowej Marvipol przedstawia poniższa tabela. Zmiany w kapitale własnym wynikają głównie z kumulacji zysków zatrzymanych wygenerowanych przez Grupę Kapitałową Marvipol.

Tabela: Kapitał własny Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Kapitał zakładowy	8 310	8 310	8 310	8 310	8 310
Kapitał zapasowy	348 123	296 118	268 346	268 346	207 615
Kapitał rezerwowy	0	17 059	44 831	17 059	29 852
Akcje własne	0	0	0	0	-816
Zyski zatrzymane	38 137	19 404	69 018	32 343	47 938
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	394 570	340 891	390 505	326 058	292 899
Udziały niekontrolujące	0	0	0	0	0
Kapitał własny ogółem	394 570	340 891	390 505	326 058	292 899

Źródło: Marvipol S.A.

Zgodnie z danymi pochodzącymi ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol sporządzonego na koniec 2016 roku, oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego na koniec pierwszego półrocza 2017 roku, finansowanie oprocentowanym kapitałem obcym związane jest w głównej mierze z finansowaniem działalności deweloperskiej Grupy Oddziału Marvipol, wydzielanej do Emitenta z Grupy Kapitałowej Marvipol.

Strukturę finansowania kapitałem obcym przedstawiają tabele poniżej.

Tabela: Struktura finansowania Grupy Kapitałowej Marvipol według stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku (w tys. zł)

Wyszczególnienie	Grupa Kapitałowa Marvipol	Działalność wydzielana	Działalność kontynuowana
- wartość zobowiązań oprocentowanych	257 622	207 688	49 934
- wartość przychodów przyszłych okresów	187 297	187 297	0
- wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych	252 535	42 265	210 270
Suma	697 454	437 250	260 204

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Struktura finansowania Grupy Kapitałowej Marvipol według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku (w tys. zł)

Wyszczególnienie	Grupa Kapitałowa Marvipol	Działalność wydzielana	Działalność kontynuowana
- wartość zobowiązań oprocentowanych	250 870	173 840	77 030
- wartość przychodów przyszłych okresów	68 651	68 461	190
- wartość zobowiązań handlowych oraz pozostałych	203 382	71 288	132 094
Suma	522 903	313 589	209 314

Źródło: Marvipol S.A.

Powyższa struktura wskazuje, że działalność motoryzacyjna cechuje się dużo wyższym poziomem zobowiązań handlowych oraz innych, co jest związane w głównej mierze z faktem nabywania pojazdów i późniejszą zapłatą za nie. Natomiast w przypadku działalności deweloperskiej, cechuje się ona dużo wyższym zapotrzebowaniem na kapitał obcy oprocentowany, będący konsekwencją realizacji wysoko kapitałochłonnych inwestycji deweloperskich. Na uwagę zasługuje również fakt, że w 2016 roku niemal całość, a na 30 czerwca 2017 roku całość otrzymanych przedpłat dotyczy działalności deweloperskiej.

Powyższe wskazuje, że specyfika działalności Grupy Kapitałowej Marvipol w obrębie segmentu motoryzacyjnego cechują mniejsze wymagania w zakresie finansowania długiem niż w przypadku działalności deweloperskiej.

Jak wskazano powyżej wartość finansowania zewnętrznego to głównie zobowiązania oprocentowane (kredyty, obligacje, leasing), a także przychody przyszłych okresów oraz zobowiązania handlowe.

Struktura zobowiązań w poszczególnych okresach zaprezentowana została w poniższej tabeli. W kolejnej tabeli zaprezentowano tempo zmian zobowiązań w poszczególnych okresach.

Tabela: Zobowiązania (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania długoterminowe razem	223 062	273 397	261 043	254 846	225 666
Zobowiązania z tytułu kredytów bank. i pożyczek	106 537	97 723	108 773	60 396	72 199
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 652	523	463	672	1 604
Pozostałe zobowiązania	278	1 392	278	2 143	821
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	10 822	30 033	32 114	49 630	33 636
Rezerwy	8 125	5 356	6 397	4 099	3 520
Zobowiązania z tytułu obligacji	95 648	138 370	113 018	137 906	113 886
Zobowiązania krótkoterminowe razem	516 043	354 486	316 304	282 285	313 741
Zobowiązania z tytułu kredytów bank. i pożyczek	20 775	7 399	0	33 476	50 551
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	686	695	251	934	1 046
Rezerwa z tytułu podatku dochodowego	7 356	1 902	7 617	204	235
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	252 535	197 505	203 382	125 711	134 892
Przychody przyszłych okresów	187 297	135 255	68 651	95 818	81 864
Rezerwy	15 070	9 635	8 038	5 499	4 739
Zobowiązania z tytułu obligacji	32 324	2 095	28 365	20 643	40 414
Zobowiązania razem	739 105	627 883	577 347	537 131	539 407

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Struktura zobowiązań w poszczególnych okresach

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania długoterminowe razem	30%	44%	45%	47%	42%
Zobowiązania z tytułu kredytów bank. i pożyczek	14%	16%	19%	11%	13%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0%	0%	0%	0%	0%
Pozostałe zobowiązania	0%	0%	0%	0%	0%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	1%	5%	6%	9%	6%
Rezerwy	1%	1%	1%	1%	1%
Zobowiązania z tytułu obligacji	13%	22%	20%	26%	21%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	70%	56%	55%	53%	58%
Zobowiązania z tytułu kredytów bank. i pożyczek	3%	1%	0%	6%	9%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0%	0%	0%	0%	0%
Rezerwa z tytułu podatku dochodowego	1%	0%	1%	0%	0%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	34%	31%	35%	23%	25%
Przychody przyszłych okresów	25%	22%	12%	18%	15%

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Rezerwy	2%	2%	1%	1%	1%
Zobowiązania z tytułu obligacji	4%	0%	5%	4%	7%
Zobowiązania razem	100%	100%	100%	100%	100%

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Zobowiązania, zmiana (w tys. zł) oraz dynamika zmian (w %) wartości w poszczególnych okresach

Wyszczególnienie	IH 2017 /IH 2016	2016 /2015	2015 /2014	IH 2017 /IH 2016	2016 /2015	2015 /2014
Zobowiązania długoterminowe razem	-50 335	6 197	29 180	-18%	2%	13%
Zobowiązania z tytułu kredytów bank. i pożyczek	8 814	48 377	-11 803	9%	80%	-16%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 129	-209	-932	216%	-31%	-58%
Pozostałe zobowiązania	-1 114	-1 865	1 322	-80%	-87%	161%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	-19 211	-17 516	15 994	-64%	-35%	48%
Rezerwy	2 769	2 298	579	52%	56%	16%
Zobowiązania z tytułu obligacji	-42 722	-24 888	24 020	-31%	-18%	21%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	161 557	34 019	-31 456	46%	12%	-10%
Zobowiązania z tytułu kredytów bank. i pożyczek	13 376	-33 476	-17 075	181%	-100%	-34%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-9	-683	-112	-1%	-73%	-11%
Rezerwa z tytułu podatku dochodowego	5 454	7 413	-31	287%	3634%	-13%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	55 030	77 671	-9 181	28%	62%	-7%
Przychody przyszłych okresów	52 042	-27 167	13 954	38%	-28%	17%
Rezerwy	5 435	2 539	760	56%	46%	16%
Zobowiązania z tytułu obligacji	30 229	7 722	-19 771	1443%	37%	-49%
Zobowiązania razem	111 222	40 216	-2 276	18%	7%	0%

Źródło: Marvipol S.A.

W 2014 roku suma zobowiązań osiągnęła wartość 539.407 tys. zł, w tym 225.666 tys. zł stanowiły zobowiązania długoterminowe (42% zobowiązań), natomiast zobowiązania krótkoterminowe wynosiły wówczas 313.741 tys. zł. Największą wartość wykazywały w niemal całym okresie objętym analizą zobowiązania handlowe, które na koniec 2014 roku przyjęły wartość 134.892 tys. zł. Na koniec 2015 roku zobowiązania razem osiągnęły nieznacznie niższą wartość (spadek o 2.276 tys. zł). Z kolei wartość zobowiązań na 31.12.2016 roku wzrosła o 40.216 tys. zł (7%) w porównaniu do końca roku 2015. Kluczowym czynnikiem, który wpłynął na podwyższenie wartości zobowiązań na koniec 2016 roku był wzrost zobowiązań handlowych. Wzrost zobowiązań handlowych wynika głównie ze wzrostu wolumenu sprzedaży samochodów i części w ramach działalności motoryzacyjnej. 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%).

Zobowiązania oprocentowane stanowią zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek, obligacji oraz leasingu finansowego.

Tabela: Specyfikacja pozycji zobowiązań oprocentowanych (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania z tytułu obligacji	127 972	140 465	141 383	158 549	154 300
Zobowiązania z tytułu kredytów	127 312	105 122	108 773	93 872	122 750
Zobowiązania z tytułu pożyczek	0	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingów	2 338	1 218	714	1 606	2 650
Suma	257 622	246 805	250 870	254 027	279 700

Źródło: Marvipol S.A.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku finansowanie zewnętrzne oprocentowane dotyczyło zarówno działalności motoryzacyjnej jak i działalności deweloperskiej. Podział pomiędzy segmentami przedstawia tabela poniżej.

Tabela: Specyfikacja pozycji zobowiązań oprocentowanych w podziale na działalność motoryzacyjną i deweloperską na 30 czerwca 2017 r. (w tys. zł)

Wyszczególnienie	Działalność deweloperska	Udział w sumie	Struktura zobowiązań	Działalność motoryzacyjna	Udział w sumie	Struktura zobowiązań	Suma
Kredyty i pożyczki	78 898	62%	38%	48 414	38%	97%	127 312
Zobowiązania z tytułu obligacji	127 972	100%	62%	0	0%	0%	127 972
Zobowiązania z tytułu leasingów	818	35%	0%	1 520	65%	3%	2 338
Zobowiązania oprocentowane razem	207 688	81%	100%	49 934	19%	100%	257 622

Źródło: Marvipol S.A.

Udział procentowy finansowania zewnętrznego oprocentowanego w strukturze finansowania Grupy Kapitałowej Marvipol na 30 czerwca 2017 roku w 81% dotyczy działalności deweloperskiej, a w 19% działalności motoryzacyjnej.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku finansowanie zewnętrzne oprocentowane dotyczyło zarówno działalności motoryzacyjnej jak i działalności deweloperskiej. Podział pomiędzy segmentami przedstawia tabela poniżej.

Tabela: Specyfikacja pozycji zobowiązań oprocentowanych w podziale na działalność motoryzacyjną i deweloperską na 31 grudnia 2016 r. (w tys. zł)

Wyszczególnienie	Działalność deweloperska	Udział w sumie	Struktura zobowiązań	Działalność motoryzacyjna	Udział w sumie	Struktura zobowiązań	Suma
Kredyty i pożyczki	31 877	29%	18%	76 896	71%	100%	108 773
Zobowiązania z tytułu obligacji	141 383	100%	81%	0	0%	0%	141 383
Zobowiązania z tytułu leasingów	580	81%	0%	134	19%	0%	714
Zobowiązania oprocentowane razem	173 840	69%	100%	77 030	31%	100%	250 870

Źródło: Marvipol S.A.

Udział procentowy finansowania zewnętrznego oprocentowanego w strukturze finansowania Grupy Kapitałowej Marvipol na 31 grudnia 2016 roku w 69% dotyczy działalności deweloperskiej, a w 31% działalności motoryzacyjnej.

Strukturę czasową kredytów i pożyczek, w ramach których spółki Grupy Kapitałowej Marvipol zobligowane są do wydania – celem ich rozliczenia – aktywów finansowych, przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Struktura czasowa terminów wymagalności zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
do 12 miesięcy	20 775	7 399	0	33 476	50 551
powyżej 1 roku do 3 lat	102 726	44 173	101 879	1 850	36 578
powyżej 3 do 5 lat	3 811	50 819	4 394	55 352	34 002
powyżej 5 lat	0	2 731	2 500	3 194	1 619
Suma	127 312	105 122	108 773	93 872	122 750

Źródło: Marvipol S.A.

W każdym z analizowanych okresów kredyty o dłuższym niż rok okresie spłaty stanowiły większą część kredytów ogółem. Na koniec 2016 roku Grupa Kapitałowa Marvipol posiadała wyłącznie kredyty wykazywane jako długoterminowe. Ich wartość na 31 grudnia 2016 roku była równa 108.773 tys. zł, z czego kwota 31.877 tys. zł dotyczyła działalności deweloperskiej – przeznaczonej do wydzielenia w ramach transakcji podziału Marvipol S.A.. W pozostałej części, to jest kwocie 76.896 tys. zł związane były z działalnością kontynuowaną – segmentem motoryzacyjnym. Na dzień 30 czerwca 2017 roku łączna wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek Grupy Kapitałowej Marvipol wynosiła 127.312 tys. zł, z czego kwota 78.898 tys. zł związana była z przeznaczoną do wydzielenia działalnością deweloperską. Na koniec pierwszego półrocza 2017 roku 16% wartości kredytów i pożyczek charakteryzowało się terminem wymagalności krótszym niż 12 miesięcy, a największą część zobowiązań z tego tytułu miała termin zapadalności mieszczący się w przedziale od roku do 3 lat (81%).

Wszystkie kredyty zaciągnięte przez Grupę Kapitałową Marvipol są zabezpieczone aktywami lub w inny sposób określony w umowach z bankami. W Grupie Kapitałowej Marvipol nie wystąpiły naruszenia w terminach spłat rat kapitałowych i

odsetkowych oraz innych warunków umów kredytowych mogące skutkować żądaniem wcześniejszej spłaty danego zobowiązania.

Tabela: Struktura walutowa kredytów i pożyczek (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
w walucie polskiej	121 362	46 035	102 799	33 006	119 421
w walutach obcych	5 950	59 087	5 974	60 866	3 329
Kredyty i pożyczki	127 312	105 122	108 773	93 872	122 750

Źródło: Marvipol S.A.

W 2016 roku widoczna jest zmiana struktury walutowej zaciągniętych kredytów. Było to związane ze spłatą kredytu zaciągniętego na refinansowanie budynku Prosta Tower, który w związku ze sprzedażą budynku w grudniu 2016 r. został spłacony. Wartość zadłużenia z w/w kredytu na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosiła 55.278 tys. zł. Na koniec pierwszego półrocza 2017 roku aż 95% wszystkich kredytów i pożyczek stanowiły pozycje w walucie polskiej. Kredyty w walucie obcej związane są na 30 czerwca 2017 roku z działalnością motoryzacyjną Grupy Kapitałowej Marvipol.

Oprocentowanie kredytów w walucie krajowej w roku 2014 mieściło się w przedziale 3,09% - 5,58%, w roku 2015 2,9% - 5,22%, w roku 2016 było to 2,39 – 4,48%. Spadek poziomu oprocentowania wynikał z obniżenia stóp procentowych banku centralnego. Oprocentowanie kredytów denominowanych w euro w 2014 roku wynosiło 3,09%, w 2015 roku 1,77% -2,71%, a w 2016 roku 1,49%.

Strukturę czasową obligacji przedstawia poniższa tabela.

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

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
do 12 miesięcy	32 324	2 095	28 365	20 643	40 414
powyżej 1 roku do 3 lat	95 648	39 650	75 394	43 177	74 713
powyżej 3 do 5 lat	0	85 720	24 000	94 729	39 173
powyżej 5 lat	0	13 000	13 624	0	0
Suma	127 972	140 465	141 383	158 549	154 300

Źródło: Marvipol S.A.

Zobowiązania z tytułu obligacji o terminie spłaty do 12 miesięcy według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosły 28.643 tys. zł, co stanowiło 20% łącznych zobowiązań Grupy Kapitałowej Marvipol z tytułu obligacji. Udział części krótkoterminowej zobowiązań obligacyjnych w pozostałych okresach objętych analizą wynosił odpowiednio 25,3% na dzień 30.06.2017 r., 1,5% na dzień 30.06.2016 r., 20,1% na dzień 31.12.2016 r., 13% na dzień 31.12.2015 r. oraz 26,2% na dzień 31.12.2014 r. Na koniec pierwszego półrocza 2017 roku największa część zobowiązań z tytułu obligacji charakteryzowała się terminem wymagalności w przedziale od roku do 3 lat. Stanowiła ona 75% całości zobowiązań z tytułu obligacji.

Obligacje były najistotniejszą pozycją zobowiązań oprocentowanych Grupy Kapitałowej Marvipol w całym okresie objętym analizą. Łączna wartość wyemitowanych obligacji według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiła 141.383 tys. zł i stanowiły one 56% ogółu zobowiązań oprocentowanych. Jednocześnie ich udział w sumie bilansowej wynosił 15%. We wcześniejszych okresach udział obligacji w sumie bilansowej wynosił odpowiednio ok. 18% na dzień 31.12.2015 r. i 19% na dzień 31.12.2014 r. Na koniec I półrocza 2017 roku łączna wartość zobowiązań Grupy Kapitałowej Marvipol z tytułu obligacji wynosiła 127.972 tys. zł, co stanowiło odpowiednio 50% wartości zobowiązań oprocentowanych i 11% sumy bilansowej w tej dacie. Zgodnie z wcześniej przedstawionymi tabelami całość zobowiązań z tytułu obligacji związana jest z finansowaniem działalności deweloperskiej. Strukturę obligacji przedstawia poniższa tabela.

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

Wyszczególnienie	Emitent	Wartość nominalna (w tys. zł)	Warunki oprocentowania	Gwarancje /zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii O	Marvipol S.A.	20 650	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	18.08.2017
Obligacje zwykłe serii P	Marvipol S.A.	6 000	WIBOR 3M + marża	Zabezpieczenie na nieruchomościach	22.08.2017
Obligacje zwykłe serii R*	Marvipol S.A.	4 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2018
Obligacje zwykłe serii R*	Marvipol S.A.	12 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2019
Obligacje zwykłe serii R*	Marvipol S.A.	24 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2020
Obligacje zwykłe serii S	Marvipol S.A.	60 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2019

* łączna wartość obligacji serii R wynosi 40.000 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają Warunki Emisji Obligacji,

Źródło: Marvipol S.A.

Grupa Kapitałowa Marvipol na koniec pierwszego półrocza 2017 oraz na dzień 31.12.2016 roku posiadała jedną serię obligacji zwykłych (seria P) o łącznej wartości 6.000 tys. zł, które były zabezpieczone na nieruchomościach. Pozostałe obligacje były niezabezpieczone. Oprocentowanie obligacji oraz datę zapadalności przedstawiono w powyższej tabeli. Różnica pomiędzy wartością nominalną obligacji a wartością wykazaną w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy Kapitałowej Marvipol stanowią naliczone odsetki obliczone zgodnie z efektywną stopą procentową.

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów dotyczyły projektów przedstawionych w poniższej tabeli.

Tabela: Przychody przyszłych okresów (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Inwestycja Wiatraczna Residence	0	0	0	0	25
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	0	116	0	136	3 995
Inwestycja Bielany Residence	0	166	8	86	3 173
Inwestycja Rezydencja Art Eco	0	77	0	847	6 321
Inwestycja Hill Park Apartments	324	678	605	1 842	1 646
Inwestycja Zielona Italia	0	593	0	0	3 368
Inwestycja Central Park Ursynów	165 923	133 189	65 095	92 207	61 227
Inwestycja Bemowo Residence	7 537	0	744	0	0
Inwestycja Riviera Park	13 513	0	2 013	0	0
Czynsze	0	0	0	0	2 008
Pozostałe	0	436	186	700	101
Przychody przyszłych okresów	187 297	135 255	68 651	95 818	81 864

Źródło: Marvipol S.A.

Niemal całość otrzymanych przedpłat dotyczy działalności deweloperskiej. W ostatnich latach zdecydowana większość przychodów przyszłych okresów pochodziła z inwestycji Central Park Ursynów. W 2015 roku i w 2016 roku przychody przyszłych okresów związane z inwestycją Central Park Ursynów stanowiły około 95% całości tej pozycji. Na dzień 30.06.2017 roku przychody przyszłych okresów z tej inwestycji miały nadal największy udział, jednak zmniejszył się on do 89%, w związku z płatnościami dotyczącymi inwestycji Riviera Park i Bemowo Residence.

Potrzeby kredytowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., w szczególności w zakresie działalności deweloperskiej, są związane głównie z wczesną fazą projektu deweloperskiego. Wraz ze wzrostem zaawansowania robót budowlanych inwestycje deweloperskie finansowane są w większym stopniu z uzyskiwanych przedpłat od podmiotów nabywających w nich lokale. Potrzeby kredytowe w ramach działalności deweloperskiej mieszkaniowej są więc mocno skorelowane z planowanym rozpoczęciem i stopniem zaawansowania robót budowlanych, które są w pewnym stopniu powiązane z warunkami atmosferycznymi, jednak z uwagi na stosowanie w budownictwie coraz bardziej zaawansowanych technologii i materiałów oraz ocieplenie klimatu (okresy mrozu są coraz krótsze i coraz rzadziej występujące), zjawisko sezonowości w potrzebach kredytowych zanika. W ramach działalności deweloperskiej magazynowej, z uwagi na model w jakim jest ona realizowana przez Grupę Kapitałową Marvipol, zapotrzebowanie na finansowanie występuje po stronie spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol na etapie zawiązania wspólnego przedsięwzięcia z Grupą Panattoni, w celu sfinansowania zakupu gruntu. W ocenie Zarządu Emitenta w ramach działalności deweloperskiej magazynowej, nie występuje w Grupie Kapitałowej Marvipol sezonowość potrzeb kredytowych i obligacyjnych.

Tabela: Kredyty według stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku

Bank	Kredytobiorca	Nr umowy Data zawarcia/ostatniego aneksu	Przyznana kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia kredytu w tys. zł	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	Marvipol S.A.	02/316/06/Z/VV z dnia 17.07.2006 aneks 16.12.2016	7 500 (kredyt w rachunku bieżącym)	0	29.12.2017	hipoteka łączna na nieruchomościach 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 14.03.2017	5 000 (kredyt w rachunku bieżącym)	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 25.04.2016	58 305 (kredyt inwestycyjny nieodnawialny)	18 294	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)	118	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)	0	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 6 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	S/75/12/2016/1157/K/KON z dnia 22.03.2017	46 817 (kredyt nieodnawialny)	46 128	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

Bank	Kredytobiorca	Nr umowy Data zawarcia/ostatniego aneksu	Przyznana kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia kredytu w tys. zł	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BOŚ S.A.	Marvipol Development 6 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	S/76/12/2016/1157/K/KON z dnia 22.03.2017 aneks 19.07.2017	14 357 (kredyt nieodnawialny)	14 357	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
Bank Millennium SA	British Automotive Centrum sp. z o.o.	6620/13/406/04 z dnia 30.09.2013	7 400 (kredyt pod hipotekę nieodnawialny)	3 931	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 28.06.2017	12 000 (kredyt inwestycyjny)	2 903	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 aneks 30.03.2017	18 388 (kredyt inwestycyjny)	6 888	31.12.2024	hipoteka na nieruchomości 27 600 tys. zł, cesja z polisy, poręczenie British Automotive Polska S.A. na kwotę 20 mln zł
mBankS.A.	British Automotive Polska S.A., AML Polska sp. z o.o.	02/469/13/Z/VU z dnia 19.12.2013 aneks 05.12.2016	100 000 (kredyt wielowalutowy w rachunku bieżącym)	34 693	30.11.2018	zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - samochodach należących do: British Automotive Polska S.A., British Automotive Centrum Sp. z o.o., British Automotive Gdańsk Sp. z o.o., British Automotive Łódź Sp. z o.o., AML Polska Sp. z o.o. wraz z cesją praw z polis ubezpieczeniowych
			311 767	127 312		

Źródło: Marvipol S.A.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. posiadała zawartych 11 umów kredytowych na łączną kwotę 311.767 tys. zł, z których zadłużenie wynosiło 127.312 tys. zł. Największa wartość pojedynczego zobowiązania kredytowego dotyczyła umowy kredytu nieodnawialnego S/75/12/2016/1157/K/KON zawartej przez spółkę Projekt 09 sp. z o.o. (aktualnie: Marvipol Development 6 Sp. z o.o.) z bankiem BOŚ S.A. i wynosiła 46.128 tys. zł. Na dzień 30.06.2017 roku wartość niewykorzystanych kredytów wynosiła 115.286 tys. zł.

9.6.4.5. Wybrane informacje ze sprawozdania z przepływów pieniężnych

Tabela: Wybrane informacje – sprawozdanie z przepływów pieniężnych (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-92 160	59 283	99 395	133 044	148 440
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-49 075	-67	66 272	-19 971	-51
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-909	-13 587	-23 337	-41 346	-98 400
Przepływy pieniężne netto, razem	-142 144	45 629	142 330	71 727	49 989
Środki pieniężne na początek okresu	297 702	155 372	155 372	83 645	33 656
Środki pieniężne na koniec okresu	155 558	201 001	297 702	155 372	83 645
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	35 352	18 366	21 782	13 547	9 893

Źródło: Marvipol S.A.

Grupa Kapitałowa Marvipol sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej dla każdego analizowanego okresu, oprócz IH 2017, były dodatnie.

W każdym z analizowanych okresów kluczowym czynnikiem mającym wpływ na wartość przepływów w działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej Marvipol były dodatnie wyniki finansowe zrealizowane w każdym z okresów objętych analizą. Największy wpływ na zrealizowane dodatnie przepływy w działalności operacyjnej w latach 2014-2015 uzyskano jednak poprzez uzyskanie dodatniego salda przepływów związanych z kapitałem obrotowym netto. Elementem składowym kapitału obrotowego netto są zmiana stanu zapasów, zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych, zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów, zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów oraz zmiana stanu przychodów przyszłych okresów. Przedstawia to tabela.

Tabela: Zmiana kapitału obrotowego netto (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
Zmiana kapitału obrotowego netto	-99 345	39 648	43 734	104 269	80 391

Źródło: Marvipol S.A.

W I półroczu 2017 roku działalność inwestycyjna skutkowała ujemnymi przepływami w wysokości 49.075 tys. zł. Wynikały one głównie z nabycia wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych – 14.442 tys. zł, w tym przede wszystkim zakupu przez spółkę motoryzacyjną z Grupy Kapitałowej Marvipol – British Automotive Gdańsk sp. z o.o. działki w Gdańsku oraz udzielonych pożyczek w łącznej kwocie 30.190 tys. zł, z czego:

- kwota 4.495 tys. zł dotyczyła pożyczki udzielonej przez Oddział Marvipol na rzecz prowadzącej inwestycję deweloperską magazynową spółki celowej PDC Industrial Center 60 sp. z o.o.,
- kwota 1.396 tys. zł dotyczyła pożyczki udzielonej przez Oddział Marvipol na rzecz prowadzącej inwestycję deweloperską magazynową spółki celowej PDC Industrial Center 63 sp. z o.o., oraz
- kwota 24.213 tys. zł dotyczyła pożyczki udzielonej przez spółkę Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) (wchodzącą w skład majątku Oddziału Marvipol) na rzecz prowadzącej inwestycję deweloperską magazynową spółki celowej PDC Industrial Center 72 sp. z o.o.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w 2016 roku były dodatnie i wyniosły 66.272 tys. zł. Wysoka wartość wygenerowanych środków pieniężnych z tej działalności wynikała przede wszystkim z realizacji transakcji jednorazowej i uzyskania wpływu z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych. Wartość dodatnich przepływów uzyskanych z tego tytułu wyniosła odpowiednio - 86.133 tys. zł z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej oraz 27.822 tys. zł z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych i była związana ze sprzedażą nieruchomości Prosta Tower. Ponadto, w 2016 roku Grupa Kapitałowa Marvipol otrzymała wpływy z wykupu objętych w 2015 roku obligacji korporacyjnych. Największe wydatki wynikały natomiast z udzielonych przez Grupę Kapitałową Marvipol pożyczek. Wydatki poniesione na sfinansowanie pożyczek wynosiły w 2016 roku 51.887 tys. zł i były przeznaczone na wypłaty pożyczek głównie dla spółek PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. oraz PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.

W 2015 roku przepływy z działalności inwestycyjnej były ujemne i wyniosły – 19.971 tys. zł, pomimo uzyskania wpływu 22.220 tys. zł ze sprzedaży spółek zależnych Robo Wash Sp. z o.o., Zielona Italia Sp. z o.o. oraz Caterham Polska Sp. z o.o. Na ujemne przepływy złożyły się przede wszystkim poniesione przez Grupę Kapitałową Marvipol wydatki na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne w wysokości 8.055 tys. zł, na aktywa finansowe w łącznej kwocie 9.020 zł (z czego kwota 9.000 tys. zł dotyczyła objęcia obligacji korporacyjnych) oraz na udzielenie pożyczek na łączną kwotę 28.198 tys. zł, z czego kwota 27.055 tys. zł dotyczyła pożyczki związanej z realizacją projektu logistycznego Panattoni Warsaw Park.

W 2014 roku działalność inwestycyjna nie miała istotnego wpływu na poziom środków pieniężnych Grupy Kapitałowej Marvipol. Poziom niedoboru gotówki z tej działalności wyniósł zaledwie minus 51 tys. zł.

Przepływy z działalności finansowej Grupy Kapitałowej Marvipol, głównie ze względu na specyfikę finansowania działalności, w każdym z okresów przyjmowały wartości ujemne. W I półroczu 2017 roku przepływy z działalności finansowej były równe minus 909 tys. zł. Dodatkowo przepływy w I półroczu 2017 roku wynikają z zaciągnięcia kredytów i pożyczek w wysokości 68.372 tys. zł, z czego ponad 60 mln zł dotyczyło kredytów zaciągniętych przez spółkę Projekt 09 sp. z o.o. (obecnie: Marvipol Development 6 sp. z o.o.) na zakup gruntu pod realizację inwestycji deweloperskiej mieszkaniowej przy ul. Grzybowskiej. Zniwelowane zostały one jednak przepływami ujemnym związanymi z wydatkami na spłatę kredytów i pożyczek w łącznej wysokości 49.833 tys. zł, wykupem w terminie obligacji o wartości 13.000 tys. zł oraz zapłaconymi odsetkami w kwocie 6.142 tys. zł. Przepływy z działalności finansowej obejmują również wypłaty na rzecz akcjonariuszy z tytułu dywidendy. W analizowanych okresach tylko w 2016 roku wystąpiła wypłata dywidendy za 2015 rok w wysokości 4.571 tys. zł. Szerszy opis tej operacji został zamieszczony w punkcie 20.7 części III Prospektu. W okresach objętych historycznymi i śródrocznymi informacjami finansowymi Marvipol S.A. nie dokonywał wypłat na rzecz akcjonariuszy z tytułu wykupu akcji własnych.

Powyższe, uwzględniając łączne przepływy pieniężne ze wszystkich rodzajów działalności, wskazuje, że źródłem finansowania działalności Grupy Kapitałowej Marvipol są przede wszystkim środki pieniężne uzyskiwane z działalności operacyjnej.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej to głównie operacje związane z zaciąganiem, spłatą i obsługą obligacji oraz kredytów, stanowiących źródło finansowania działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej Marvipol. Przepływy pieniężne na tym rodzaju działalności przedstawia tabela.

Tabela: Tytuły transakcji wpływających na przepływy z działalności finansowej (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014
Wpływ netto z emisji obligacji	0	0	0	72 324	65 342
Wykup obligacji w terminie	-13 000	-18 397	-18 397	-69 880	-110 577
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	68 372	15 404	75 135	60 818	17 290
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	-49 833	-4 154	-63 713	-89 696	-47 297
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-306	-388	-1 077	-1 917	-1 355
Odsetki zapłacone	-6 142	-6 052	-10 714	-12 995	-21 803
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom	0	0	-4 571	0	0
Suma	-909	-13 587	-23 337	-41 346	-98 400

Źródło: Marvipol S.A.

Powyższe pozwoliło na uzyskanie w skali całej Grupy Kapitałowej Marvipol przepływów pieniężnych na poziomie, zaprezentowanym w poniższej tabeli.

Tabela: Przepływy pieniężne netto (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH2017	IH2016	2016	2015	2014
Przepływy pieniężne netto w okresie	-142 144	45 629	142 330	71 727	49 989

Źródło: Marvipol S.A.

W terminie po dacie bilansu sporządzonego na dzień 30 czerwca 2017 roku do Daty Prospektu miały miejsce niżej wymienione istotne dla Grupy Kapitałowej Marvipol transakcje o charakterze pieniężnym:

- zakup przez prowadzącą działalność deweloperską spółkę z Grupy Kapitałowej Marvipol - Projekt 03 sp. z o.o., nieruchomości przy ul. Siedmiogrodzkiej w Warszawie pod realizację inwestycji deweloperskiej mieszkaniowej za łączną cenę 37.110 tys. zł i zapłata kwoty pomniejszonej o wpłacone wadium, tj. w wysokości 36.437 tys. zł. Opis umowy zamieszczony został w pkt 22.2 części III Prospektu.
- wypłata w dniu 19 lipca 2017 r. przez Marvipol S.A. na rzecz akcjonariuszy części dywidendy za 2016 rok w wysokości 17.036 tys. zł. Szczegółowy opis na temat dywidendy za 2016 rok zamieszczony został w pkt 20.7 części III Prospektu.
- emisja przez Marvipol S.A. 8.008 obligacji serii T, o łącznej wartości nominalnej 80.080 tys. zł, z tytułu której Marvipol S.A. pozyskał środki brutto w wysokości 80.080 tys. zł. Opis emisji obligacji serii T zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu.
- wykup przez Marvipol S.A. 20.650 obligacji serii O, o łącznej wartości nominalnej 20.650 tys. zł, za łączną kwotę 21.013 tys. zł (z czego kwota 20.650 tys. zł dotyczyła wypłaty należności głównej, a kwota 363 tys. zł odsetek za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu). Opis emisji obligacji serii O zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu.

- wykup przez Marvipol S.A. 6.000 obligacji serii P, o łącznej wartości nominalnej 6.000 tys. zł, za łączną kwotę 6.094 tys. zł (z czego kwota 6.000 tys. zł dotyczyła wypłaty należności głównej, a kwota 94 tys. zł odsetek za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu). Opis emisji obligacji serii P zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu.

- udzielenie przez spółkę Marvipol Logistics S.A. pożyczki w kwocie 4.100 tys. EUR (17.526 tys. zł) spółce celowej PDC Industrial Center 80 sp. z o.o. w celu nabycia przez spółkę celową nieruchomości na których realizowany ma być projekt magazynowy w okolicach Łodzi. Opis umowy zamieszczony został w pkt 22.2 części III Prospektu.

- spłata przez spółkę Industrial Center 37 sp. z o.o. na rzecz Marvipol Estate sp. z o.o. pożyczki w łącznej kwocie 6.679.715 EUR, z czego kwota 6.278.805 EUR stanowiła spłatę nominalu pożyczki, a kwota 400.910 EUR narosłych do dnia spłaty odsetek od pożyczki.. - udzielenie przez spółkę Industrial Center 37 sp. z o.o. pożyczki w kwocie 3.490.206 EUR (15.045 tys. zł) spółce Marvipol Estate sp. z o.o. Opis umowy zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu.

- udzielenie przez spółkę Industrial Center 37 sp. z o.o. pożyczki w kwocie 3.490.206 EUR (15.045 tys. zł) spółce Marvipol Estate sp. z o.o. Opis umowy zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu.

- zakup przez prowadzącą działalność deweloperską spółkę z Grupy Kapitałowej Marvipol – Mokotów Park sp. z o.o., nieruchomości przy ul. Chmielnej w Gdańsku pod realizację inwestycji deweloperskiej mieszkaniowej za łączną cenę 16.113 tys. zł brutto. Opis umowy zamieszczony został w pkt 22.2 części III Prospektu.

9.6.4.6. Transakcje jednorazowe wpływające na działalność Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Wybrane pozycje jednorazowe lub wyjątkowe wpływające na sytuację finansową i wyniki działalności. Poniżej wymieniono pozycje, które w ocenie Emitenta miały charakter jednorazowy lub wyjątkowy w porównaniu z wynikami osiąganymi w zwykłym toku działalności przez Grupę Kapitałową Marvipol S.A. Pozycje te zostały tu przedstawione dla ułatwienia porównania wyników w sposób konsekwentny, bez uwzględniania czynników, które zdaniem Emitenta nie odzwierciedlają zwykłych wyników operacyjnych jej przedsiębiorstwa.

W roku zakończonym 31 grudnia 2014 roku Grupa Kapitałowa Marvipol nie dokonywała transakcji o charakterze jednorazowym o znaczącej wartości.

W roku zakończonym 31 grudnia 2015 roku Grupa Kapitałowa Marvipol odnotowała następujące transakcje o charakterze jednorazowym:

- w dniu 29 grudnia 2015 roku Marvipol S.A. zrealizowała transakcję zbycia wszystkich posiadanych udziałów w spółce zależnej Robo Wash sp. z o.o. za cenę 8 mln zł. W związku ze zbyciem udziałów w spółce, Grupa Kapitałowa Marvipol zaprzestała prowadzenia działalności w segmencie myjni samochodowych.

- w dniu 30 grudnia 2015 roku Marvipol S.A. zrealizowała transakcję zbycia wszystkich posiadanych udziałów w spółce zależnej Zielona Italia sp. z o.o. za cenę 14 mln zł.

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku Grupa Kapitałowa Marvipol odnotowała następujące transakcje o charakterze jednorazowym:

- w dniu 15 grudnia 2016 roku Prosta Tower Sp. z o.o. – spółka z Grupy Kapitałowej Marvipol zrealizowała transakcję zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu usytuowanego w Warszawie przy ul. Prostej, prawa własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności funkcjonującego pod nazwą „Prosta Tower” oraz innych składników majątkowych i praw za łączną cenę w wysokości 26,8 mln euro.

W I półroczu 2017 roku oraz w terminie po dacie bilansu sporządzonego na dzień 30 czerwca 2017 roku do Daty Prospektu Grupa Kapitałowa Marvipol nie dokonywała transakcji o charakterze jednorazowym o znaczącej wartości.

9.7. Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Grupy Oddziału Marvipol

W związku ze złożoną historią finansową oraz okolicznościami, o których mowa w pkt. 9.1. części III Prospektu „Złożona historia finansowa”, Zarząd Emitenta zamieszcza w dokumencie rejestracyjnym skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Oddziału Marvipol, wobec identyfikacji Oddziału Marvipol jako podmiotu przejmującego w rozumieniu par. 13-18 Załącznika B MSSF 3 „Połączenie jednostek” w ramach transakcji połączenia z Marvipol Development S.A. będącym podmiotem przejmującym w aspekcie prawnym (Emitent) i podmiotem przejmowanym w rozumieniu powyższej regulacji MSSF 3.

W konsekwencji w niniejszym dokumencie Zarząd Emitenta zamieszcza sprawozdanie finansowe Grupy Oddziału Marvipol za okres:

- od 1 października 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku,
- od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, oraz
- od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku wraz z danymi porównywalnymi.

9.7.1. Informacje finansowe Grupy Oddziału Marvipol w podziale na segmenty operacyjne działalności – sprawozdanie z sytuacji finansowej

Tabela: Podział aktywów oraz pasywów na segmenty na dzień 30.06.2017 (w tys. zł)

Wyszczególnienie (30.06.2017)	Deweloper	Najem	Razem
Aktywa segmentu	788 151	0	788 151
Zobowiązania segmentu	449 064	0	449 064
Aktywa netto	339 087	0	339 087

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Podział aktywów oraz pasywów na segmenty na dzień 30.06.2016 (w tys. zł)

Wyszczególnienie (30.06.2016)	Deweloper	Najem	Razem
Aktywa segmentu	626 583	104 014	730 597
Zobowiązania segmentu	389 703	40 318	430 021
Aktywa netto	236 880	63 696	300 576

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Podział aktywów oraz pasywów na segmenty na dzień 31.12.2016 (w tys. zł)

Wyszczególnienie (31.12.2016)	Deweloper	Najem	Razem
Aktywa segmentu	692 942	0	692 942
Zobowiązania segmentu	345 742	0	345 742
Aktywa netto	347 200	0	347 200

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Podział aktywów oraz pasywów na segmenty na dzień 31.12.2015 (w tys. zł)

Wyszczególnienie (31.12.2015)	Deweloper	Najem	Razem
Aktywa segmentu	610 447	100 369	710 816
Zobowiązania segmentu	362 520	62 732	425 252
Aktywa netto	247 927	37 637	285 564

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Podział aktywów oraz pasywów na segmenty na dzień 01.10.2015 (w tys. zł)

Wyszczególnienie (01.10.2015)	Deweloper	Najem	Myjnie	Razem
Aktywa segmentu	661 103	102 057	12 227	775 387
Zobowiązania segmentu	467 186	52 306	118	519 610
Aktywa netto	193 917	49 751	12 109	255 777

Źródło: Marvipol S.A.

9.7.2. Informacje finansowe Grupy Oddziału Marvipol w podziale na segmenty operacyjne działalności – sprawozdanie z całkowitych dochodów

Tabela: Podział przychodów oraz kosztów na segmenty - IH 2017 (w tys. zł)

Wyszczególnienie (IH 2017)	Deweloper	Najem	Myjnie	Eliminacje	Razem
Przychody od odbiorców zewnętrznych	26 679	0	0	0	26 679
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	0	0	0	0	0
Działalność deweloperska – centra logistyczno-magazynowe (poprzez udział w zyskach spółek współkontrolowanych)	13 836	0	0	0	13 836
Pozostałe przychody operacyjne	1 636	0	0	0	1 636
Przychody od odbiorców razem	42 151	0	0	0	42 151
Koszty segmentu	38 846	0	0	0	38 846
Wynik segmentu	3 305	0	0	0	3 305
Wynik netto działalności zaniechanej		0	0	0	0

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Podział przychodów oraz kosztów na segmenty - IH 2016 (w tys. zł)

Wyszczególnienie (IH 2016)	Deweloper	Najem	Myjnie	Eliminacje	Razem
Przychody od odbiorców zewnętrznych	65 458	2 211	0	0	67 669
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	0	0	0	0	0
Działalność deweloperska – centra logistyczno-magazynowe (poprzez udział w zyskach spółek współkontrolowanych)	3 034	0	0	0	3 034
Pozostałe przychody operacyjne	2 696	317	0	0	3 013
Przychody od odbiorców razem	71 188	2 528	0	0	73 716
Koszty segmentu	66 725	824	0	0	67 549
Wynik segmentu	4 463	1 704	0	0	6 167
Wynik netto działalności zaniechanej		-28	0	0	-28

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Podział przychodów oraz kosztów na segmenty - rok 2016 (w tys. zł)

Wyszczególnienie (2016)	Deweloper	Najem	Myjnie	Eliminacje	Razem
Przychody od odbiorców zewnętrznych	225 634	4 521	0	0	230 155
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	0	0	0	0	0
Działalność deweloperska – centra logistyczno-magazynowe (poprzez udział w zyskach spółek współkontrolowanych)	8 438	0	0	0	8 438
Pozostałe przychody operacyjne	27 594	372	0	0	27 966
Przychody od odbiorców razem	261 666	4 893	0	0	266 559
Koszty segmentu	214 326	-9 227 ¹		0	205 099
Wynik segmentu	47 340	14 120	0	0	61 460
Wynik netto działalności zaniechanej		5 540	0	0	5 540

¹ dodatnia wartość wyniku z łącznej prezentacji kosztów operacyjnych segmentu z wynikami uzyskanymi przez Grupę Kapitałową Marvipol na działalności inwestycyjnej i pozostałymi kosztami operacyjnymi. W szczególności koszty segmentu najmu w 2016 roku są korygowane o zysk na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej Prosta Tower w kwocie 10 221 tys. zł.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Podział przychodów oraz kosztów na segmenty - rok 2015*(w tys. zł)

Wyszczególnienie (2015*)	Deweloper	Najem	Myjnie	Eliminacje	Razem
Przychody od odbiorców zewnętrznych	166 456	1 621	2 603	0	170 680
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	0	0	0	0	0
Działalność deweloperska – centra logistyczno-magazynowe (poprzez udział w zyskach spółek współkontrolowanych)	3 407	0	0	0	3 407
Pozostałe przychody operacyjne	3 360	63	145	0	3 568
Przychody od odbiorców razem	173 223	1 684	2 748	0	177 655
Koszty segmentu	153 369	548	-1 768		152 149
Wynik segmentu	19 854	1 136	4 516	0	25 506
Wynik netto działalności zaniechanej		16	4 347	0	4 363

* za okres od dnia utworzenia Oddziału Marvipol, tj. od 01.10.2015 r. do 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

9.7.3. Wybrane dane finansowe

W tabeli poniżej zostały zaprezentowane dane dotyczące najważniejszych pozycji bilansowych i wynikowych w okresie 2014 - IH 2017. Wartości te są jednolicie definiowane w przedsiębiorstwach i mogą być porównywalne do wartości prezentowanych przez inne spółki, w tym spółki prowadzące działalność w tym samym sektorze, co Grupa Oddziału Marvipol. W rozdziale dotyczącym Alternatywnych Pomiarów Wyników zostaną zaprezentowane i omówione wskaźniki finansowe obliczone na podstawie wartości zawartych w sprawozdaniach finansowych Grupy Oddziału Marvipol.

Dokonując analizy danych należy uwzględnić fakt, iż bazują one na Rocznych Skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie oraz sprawozdaniu za okres 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku wraz z danymi porównawczymi.

Tabela: Wybrane dane finansowe Grupy Oddziału Marvipol (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015*
EAT	11 887	-958	40 096	12 820
Przychody ze sprzedaży	26 679	65 458	225 634	166 456
Kapitał własny - ogółem	339 087	300 576	347 200	285 564
Suma aktywów	788 151	730 597	692 942	710 816

* dane za 2015 rok dotyczą okresu od dnia powstania Oddziału Marvipol, tj. 01.10.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Wybrane dane finansowe Grupy Oddziału Marvipol (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017/ IH 2016	2016/2015*	IH 2017/ IH 2016	2016/2015*
EAT	12 845	27 276	-1340,8%	212,8%
Przychody ze sprzedaży	-38 779	59 178	-59,2%	35,6%
Kapitał własny - ogółem	38 511	61 636	12,8%	21,6%
Suma aktywów	57 554	-17 874	7,9%	-2,5%

* dane za 2015 rok dotyczą okresu od dnia powstania Oddziału Marvipol, tj. 01.10.2015 r. do dnia 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

Analizując sytuację finansową i majątkową Grupy Oddziału Marvipol, należy uwzględnić fakt, że została ona zidentyfikowana w momencie wyodrębnienia ze struktur Marvipol S.A. zorganizowanej części przedsiębiorstwa prowadzącej działalność deweloperską, wynajmu powierzchni oraz myjni samochodowych, tj. Oddziału Marvipol, stanowiącej, łącznie wraz ze spółkami przypisanymi do tych działalności podmiotami zależnymi, Grupę Oddziału Marvipol. Formalnie Grupa Oddziału Marvipol funkcjonuje począwszy od dnia 1 października 2015 roku i począwszy od tej daty sporządziła swoje skonsolidowane sprawozdanie finansowe. W konsekwencji zaprezentowane powyżej w tabeli dane nie pozwalają na pełną ocenę danych finansowych bez uwzględnienia informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol stanowiących podstawę sporządzonych sprawozdań Grupy Oddziału Marvipol.

W szczególności, dla zrozumienia sytuacji finansowej i majątkowej Grupy Oddziału Marvipol wymagana jest więc łączna analiza zamieszczonych informacji oraz wyników w niniejszym podrozdziale z danymi zamieszczonymi w pkt. 9.6. części III Prospektu „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Grupy Kapitałowej Marvipol” w zakresie w jakim dane tam zamieszczone dotyczą segmentów operacyjnych stanowiących łącznie Grupę Oddziału Marvipol.

W związku z powyższym na uwagę zasługuje fakt, że na wyniki finansowe Grupy Oddziału Marvipol z działalności deweloperskiej mieszkaniowej wpływ ma sezonowość sprzedaży wynikająca z przebiegu cyklu deweloperskiego, która warunkuje etap realizacji inwestycji oraz etap wydawania lokali, skutkujący ujęciem przychodu w rozumieniu regulacji MSSF. Z analizy przeprowadzonej we wskazanym powyżej pkt. 9.6. części III Prospektu wynika, że okresem, w którym generowane są znacząco wyższe przychody, będące konsekwencją przebiegu cyklu deweloperskiego, jest druga połowa roku kalendarzowego.

Wynik finansowy (EAT) wypracowany przez Grupę Oddziału Marvipol za 2016 roku był równy 40.096 tys. zł. Dla porównania wynik finansowy za okres od 1 października 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wynosił 12.820 tys. zł. Wynik netto uwzględniający działalność zaniechaną w roku 2016 przyjął wartość 45.636 tys. zł. Uwzględniając wyniki działalności zaniechanej w 2015 i 2016 roku, zysk netto a za okres rozpoczynający się 1 października i zakończony w dniu 31 grudnia 2015 roku wyniósł 17.183 tys. zł.

W dniu 29 grudnia 2015 roku sprzedano spółkę Robo Wash Sp. z o.o. i tym samym Grupa Oddziału Marvipol zaniechała działalności w segmencie operacyjnym myjni samochodowych. Wynik finansowy działalności zaniechanej za okres od 1 października do dnia sprzedaży wyniósł 669 tys. zł, a zysk na sprzedaży spółki wyniósł 3.678 tys. zł.

Wynik finansowy (EAT) wypracowany przez Grupę Oddziału Marvipol w I półroczu 2017 roku wyniósł 11.887 tys. zł i był o 12.845 tys. zł wyższy od wartości EAT z analogicznego okresu wcześniejszego roku, w którym to Spółka osiągnęła stratę równą 958 tys. zł (wzrost o 1.341%). Uwzględniając wygenerowany w I półroczu 2016 roku wynik z działalności zaniechanej (najmu, równy minus 28 tys. zł), zysk netto w I półroczu 2017 roku był o 12.873 tys. zł wyższy niż w porównywanym okresie. W 2016 roku Grupa Oddziału Marvipol zrealizowała przychody ze sprzedaży o wartości 225.634 tys. zł. Dla porównania za okres III miesiący funkcjonowania Grupy Oddziału Marvipol w 2015 roku przychody te wynosiły 166.456 tys. zł. W IH 2017 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 26.679 tys. zł (o 59% mniej niż w analogicznym okresie 2016 roku).

W 2016 roku Grupa Oddziału wydała i w konsekwencji zrealizowała przychody ze sprzedaży 506 lokali mieszkalnych oraz 27 lokali użytkowych. W 2015 roku (za okres trzech miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2015 roku) wydanych zostało natomiast nieznacznie mniej mieszkań i lokali, co przełożyło się na przychody ze sprzedaży mieszkań niższe o 53.285 tys. zł. W 2017 roku do końca czerwca wydano 34 lokale mieszkaniowe i 7 lokale usługowe, a w porównywalnym okresie 2016 roku łącznie 108 lokali, w tym 95 mieszkań.

Od początku działalności Grupy Oddziału Marvipol, to jest od dnia 1 października 2015 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku, wartość sumy bilansowej uległa zwiększeniu o 12.764 tys. zł. Na kwotę tę składa się obniżenie wartości sumy bilansowej w roku 2015 o 64.571 tys. zł, o 17.874 tys. zł w roku 2016 oraz wzrost jej wartości o 95.209 tys. zł w I półroczu roku 2017.

Głównymi czynnikami, które wpływały na zmienność wartości sumy bilansowej w każdym z okresów, po stronie aktywów, były zmiany wartości posiadanych zapasów (wyrobów gotowych oraz produkcji w toku) wynikające z nakładów poniesionych na realizowane przez Grupę Oddziału Marvipol inwestycje deweloperskie mieszkaniowe oraz dokonanych wydań w projektach zakończonych, środków pieniężnych oraz wartości, związanych przede wszystkim z działalnością deweloperską magazynową Grupy Oddziału Marvipol, inwestycji długoterminowych. Ponadto, w 2016 roku, jak już wcześniej wspomniano dokonano sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej (Prosta Tower). Po stronie kapitału własnego i zobowiązań, główny czynnik stanowiły zmiany wartości przychodów przyszłych okresów (wzrost wartości w całym okresie o 8.648 tys. zł), niższe wartości zobowiązań z tytułu dostaw i usług i pozostałych (spadek o 23.885 tys. zł od 1 października 2015 r. do 30 czerwca 2017 r.) oraz rezerw z tytułu podatku odroczonego (spadek o 24.575 tys. zł od 1 października 2015 r. do 30 czerwca 2017 r.), co zostało zrównoważone przez wzrost wartości kapitału własnego (wzrost w całym okresie o 83.310 tys. zł). 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.

Kierownictwo Oddziału Marvipol uważa, iż żadne elementy polityki rządowej, ani monetarnej, a zatem między innymi obowiązujące stopy procentowe, rządowy programy mieszkaniowy, zmiany regulacji prawnych itp. nie miały dotychczas znaczącego wpływu, pośrednio bądź bezpośrednio, na działalność operacyjną Grupy Oddziału Marvipol. Istotne czynniki ryzyka, które mogłyby bezpośrednio lub pośrednio mieć wpływ na działalność operacyjną Grupy Oddziału Marvipol w przyszłości zostały zidentyfikowane i opisane w części II Prospektu „Czynniki Ryzyka”.

9.7.4. Analiza sytuacji finansowej i majątkowej

Kluczowym czynnikiem mającym wpływ na ocenę historycznych informacji finansowych Grupy Oddziału Marvipol oraz ich właściwe zrozumienie jest transakcja utworzenia w ramach podmiotu dominującego w Grupie Kapitałowej Marvipol w dniu 1 października 2015 roku Oddziału Marvipol, zajmującego się działalnością deweloperską, myjni samochodowych oraz najmu oraz planowana transakcja wniesienia utworzonego Oddziału wraz z przypisanymi do niego spółkami operacyjnymi do Emitenta.

Analizę informacji finansowych należy traktować łącznie z notami zawartymi w Sprawozdaniach Finansowych Marvipol, Grupy Kapitałowej Marvipol oraz Grupy Oddziału Marvipol.

Niniejszy rozdział zawiera pewne stwierdzenia dotyczące przyszłości. Stwierdzenia te obarczone są ryzykiem i niepewnością, które zostały opisane m.in. w części II Prospektu - „Czynniki ryzyka”.

Grupa Oddziału Marvipol zarządza wszystkimi elementami ryzyka finansowego, które mogą mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Zaciągnięte przez spółki z Grupy długoterminowe kredyty bankowe oraz wyemitowane obligacje o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Pozyskany w 2015 roku kredyt na refinansowanie budynku Prosta Tower został objęty transakcją zabezpieczającą zmiany stóp procentowych. Kredyt ten został spłacony w 2016 roku. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie co najmniej 4 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

W związku z faktem, że Oddział Marvipol został wydzielony ze struktur Marvipol S.A. w dniu 1 października 2015 i począwszy od tego okresu sporządził odrębne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Oddziału Marvipol, analiza niniejszego rozdziału wymaga by był on analizowany łącznie z informacjami finansowymi zamieszczonymi w pkt. 9.6. Części III Prospektu „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Grupy Kapitałowej Marvipol” w zakresie w jakim rozdział ten dotyczy przeglądu sytuacji finansowej i majątkowej segmentów operacyjnych obejmujących działalność deweloperską, najmu oraz myjni samochodowych.

Ponadto, analizując sytuację majątkową i finansową Grupy Oddziału Marvipol należy uwzględnić fakt, że na potrzeby sporządzenia Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie

wydzielana ze struktur Marvipol S.A. działalność Oddziału Marvipol traktowana jest jako działalność kontynuowana. Istotne jest jednak, że sprawozdanie to wyodrębnia działalność zaniechaną obejmującą segmenty najmu oraz myjni samochodowych.

9.7.4.1. Przychody Grupy Oddziału Marvipol

Poniższa tabela prezentuje osiągnięte przez Grupę Oddziału Marvipol przychody operacyjne w podziale na segmenty operacyjne.

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

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015*	IH 2017/ IH 2016	2016/ 2015*	IH 2017/ IH 2016	2016/ 2015*
Segment deweloperski	26 679	65 458	225 634	166 456	-38 779	59 178	-59%	36%
Segment najmu	0	2 211	4 521	1 621	-2 211	2 900	-100%	179%
Segment myjni samochodowych	0	0	0	2 603	0	-2 603	n/a	-100%
Suma	26 679	67 669	230 155	170 680	-40 990	59 475	-61%	35%

* za okres od dnia utworzenia Oddziału Marvipol, tj. od 01.10.2015 r. do 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

W IH 2017 roku w Grupie Oddziału Marvipol prowadzono działalność jedynie w segmencie deweloperskim. W IH 2016 roku jego udział w przychodach ze sprzedaży wynosił 97%, a pozostałą część stanowiły przychody w segmencie najmu.

Segment deweloperski w 2015 roku (od 1 października 2015) oraz w 2016 roku odpowiadał za ok. 98% przychodów ze sprzedaży Grupy Oddziału Marvipol. Na szczególną uwagę zasługuje fakt, że prezentowana w powyższej tabeli działalność myjni samochodowych oraz najmu prezentowana jest w sprawozdaniu skonsolidowanym Grupy Oddziału Marvipol jako działalność zaniechana. W tabeli powyżej działalność myjni oraz najmu, dla lepszego zobrazowania ich wpływu na działalność Grupy Oddziału Marvipol, ujęta jest łącznie z działalnością kontynuowaną. Łączny udział działalności zaniechanej w przychodach Grupy Oddziału Marvipol za okres trzech miesięcy 2015 roku oraz w roku 2016 w przychodach ze sprzedaży Grupy wynosił odpowiednio 2,5% i 2%. Działalność myjni została zaniechana wraz ze sprzedażą 29 grudnia 2015 roku spółki Robo Wash sp. z o.o. Działalność najmu została z kolei zaniechana w drodze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej Prosta Tower w grudniu 2016 roku. Sprzedaży nieruchomości Prosta Tower, stanowiącej aktywa segmentu najmu, dokonano na rzecz Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (CSAM Immobilien KAG) za kwotę netto 26,8 mln euro (119,26 mln zł).

Poziom przychodów osiągniętych przez Grupę Oddziału Marvipol w segmencie deweloperskim mieszkaniowym jest konsekwencją przebiegu cyklu deweloperskiego, w ramach którego Grupa, co było podkreślane przy okazji analizy segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej Marvipol w pkt. 9.6. części III Prospektu, realizuje znacząco lepsze wyniki finansowe w drugiej połowie roku.

Z kolei porównując liczbę wydań lokali w IV kwartale 2015 względem całego 2016 roku, zauważyć można, iż w roku 2016 Grupa Oddziału Marvipol zanotowała większą liczbę wydań mieszkań i lokali użytkowych oraz przypisanych do tych nieruchomości komórek, garaży oraz miejsc parkingowych, niż w analizowanym okresie 2015 roku. W IH 2017 roku łącznie wydano 41 mieszkań i lokali, czyli o 67 mniej niż w IH 2016 roku. Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali w 2016 roku, w wysokości 217.023 tys. zł, są w ujęciu względnym wyższe o około 33% od tych, jakie Grupa Oddziału Marvipol zrealizowała w okresie od 01.10.2015 roku do 31.12.2015 roku. W I półroczu 2017 roku przychody tego typu wyniosły 23.628 tys. zł, a w I półroczu 2016 roku ich wartość wyniosła 59.507 tys. zł, co oznacza spadek w porównywanym okresie o ok. 60%.

Poniżej zaprezentowano tabele obrazujące liczbę wydanych mieszkań oraz lokali użytkowych w okresie objętym analizą.

Tabela: Liczba wydanych mieszkań (w szt.)

Realizowany projekt (dane w szt.) – Lokale mieszkalne	IH 2017	IH 2016	2016	2015*
Apartamenty Mokotów Park I	0	0	0	0
Apartamenty Mokotów Park II	0	0	0	2
Bielany Residence	0	3	3	6
HILL PARK APARTMENTS	6	11	24	4
Osiedle Zielona Italia I	0	2	3	1
Osiedle Zielona Italia II	0	1	1	6
Osiedle Zielona Italia III	0	7	7	10
Art Eco Rezydencja	0	24	24	27
CPU 1a	7	47	57	369
CPU 1b	21	0	387	0
Suma	34	95	506	425

* za okres od dnia utworzenia Oddziału Marvipol, tj. od 01.10.2015 r. do 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Liczba wydanych lokali usługowych (w szt.)

Realizowany projekt (dane w szt.) – Lokale usługowe	IH 2017	IH 2016	2016	2015*
Apartamenty Mokotów Park I	0	0	0	0
Apartamenty Mokotów Park II	5	2	2	0
Bielany Residence	0	1	2	1
HILL PARK APARTMENTS	0	0	0	0
Osiedle Zielona Italia I	0	0	0	0
Osiedle Zielona Italia II	0	0	0	0
Osiedle Zielona Italia III	1	0	1	0
Art Eco Rezydencja	0	0	0	1
CPU 1a	0	10	12	17
CPU 1b	1	0	10	0
Suma	7	13	27	19

* za okres od dnia utworzenia Oddziału Marvipol, tj. od 01.10.2015 r. do 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku, 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku w ofercie Grupy Oddziału Marvipol pozostawało odpowiednio 966, 714 oraz 365 mieszkań oraz lokali użytkowych (biorąc pod uwagę wyłącznie inwestycje, które zostały na daną datę wprowadzone do sprzedaży).

Wynik operacyjny i wynik netto działalności zaniechanych przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynik na działalności operacyjnej oraz wynik netto działalności zaniechanej (w tys. zł)

Wyszczególnienie	Najem				Mynie			
	IH 2017	IH 2016	2016	2015*	IH 2017	IH 2016	2016	2015*
Wynik segmentu	0	1 704	14 120	1 136	0	0	0	4 516
Wynik netto	0	-28	5 540	16	0	0	0	4 347

* za okres od dnia utworzenia Oddziału Marvipol, tj. od 01.10.2015 r. do 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

9.7.4.2. Koszty operacyjne Grupy Oddziału Marvipol

Poniższa tabela prezentuje koszty operacyjne przypisane wyłącznie do działalności kontynuowanej – działalności deweloperskiej. W dalszej części, przy analizie poszczególnych rodzajów kosztów, uwzględniono w nich również wartość kosztu przypisanego do działalności zaniechanej, w celu wykazania jego wpływu na wartość pozycji sprawozdania z całkowitych dochodów.

Tabela: Koszty operacyjne (w tys. zł)

Koszty operacyjne	IH 2017	IH 2016	2016	2015*	IH 2017/ IH 2016	2016/ 2015*	IH 2017/ IH 2016	2016/ 2015*
Amortyzacja	-599	-757	-1 632	-362	158	-1 270	-21%	351%
Zużycie materiałów i energii	-596	-969	-1 336	-429	373	-907	-38%	211%
Usługi obce	-29 883	-58 567	-193 445	-139 656	28 684	-53 789	-49%	39%
Koszty świadczeń pracowniczych	-1 816	-2 877	-3 796	-957	1 061	-2 839	-37%	297%
Pozostałe koszty operacyjne	-7 649	-5 644	-17 838	-13 946	-2 005	-3 892	36%	28%
Koszty działalności operacyjnej	-40 543	-68 814	-218 047	-155 350	28 271	-62 697	-41%	40%

* za okres od dnia utworzenia Oddziału Marvipol, tj. od 01.10.2015 r. do 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

Najistotniejszą pozycję kosztów rodzajowych Grupy Oddziału Marvipol stanowią koszty usług obcych. Koszty usług obcych to w głównej mierze koszty usług budowlanych związanych z realizacją projektów deweloperskich mieszkaniowych.

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

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015*	IH 2017/ IH 2016 [tys. zł]	2016/ 2015* [tys. zł]	IH 2017/ IH 2016 [%]	2016/ 2015* [%]
Koszt budowy mieszkań	-21 394	-53 596	-182 860	-131 462	32 202	-51 398	-60%	39%
Inne	-8 489	-6 309	-11 701	-8 734	-2 180	-2 967	35%	34%
Suma	-29 883	-59 905	-194 561	-140 196	30 022	-54 365	-50%	39%
w tym działalność zaniechana	0	-1338	-1 116	-540	1 338	-576	-100%	107%
w tym działalność kontynuowana	-29 883	-58 567	-193 445	-139 656	28 684	-53 789	-49%	39%

* za okres od dnia utworzenia Oddziału Marvipol, tj. od 01.10.2015 r. do 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

Koszty budowy mieszkań dotyczą w całości działalności kontynuowanej i stanowią 94% ogółu kosztów usług obcych w 2016 roku oraz tyle samo w okresie trzech miesięcy roku 2015. W I półroczu 2017 roku udział tych kosztów zmniejszył się do 72% całości wartości kosztów usług obcych. Udział kosztów usług obcych działalności kontynuowanej w sumie kosztów rodzajowych wynosi 89% w roku 2016 i 90% w roku 2015 (od 1 października 2015). Nieco inaczej przedstawia się udział w I półroczu 2016 roku, który wynosi 85%. Z kolei w analogicznym okresie 2017 roku było to tylko 74%. Koszty usług obcych przypisane do działalności zaniechanej wyniosły 1.116 tys. zł w 2016 roku oraz 540 tys. zł w roku 2015 (od 1 października 2015) i stanowiły odpowiednio 0,6% i 0,4% kosztu usług obcych. 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).

Pozostałe koszty operacyjne stanowią drugą co do wielkości pozycję kosztów Grupy Oddziału Marvipol. Obejmują one m.in. wydatki związane z opłatami za wieczyste użytkowanie gruntów, koszty wynikające z utworzonych rezerw oraz podatki i opłaty. W 2015 roku najistotniejszą pozycją wpływającą na wartości kosztową stanowiły koszty utworzonego w roku 2015 roku odpisu aktualizującego wartość inwestycji deweloperskiej. Zarząd Jednostki Dominującej zweryfikował wartość produkcji niezakończonych (dotyczącej rozpoczętych inwestycji deweloperskich) wykazywanej przez Grupę Oddziału Marvipol stwierdzając, że w przypadku jednej z inwestycji (Hill Park Apartments II) nastąpiła utrata wartości, ponieważ wartość gruntów ujawniona w sprawozdaniu jest wyższa od ich bieżącej wartości rynkowej oraz inwestycja możliwa do zrealizowania na tym gruncie może nie pozwolić na uzyskanie dodatniej rentowności. Inne koszty obejmują koszty związane z wykończeniem lokali mieszkalnych i użytkowych na indywidualne życzenie klienta. Podobnie w 2016 roku, również te dwie pozycje stanowiły największą część pozostałych kosztów operacyjnych, a dokonany odpis dotyczył wyrobów gotowych (lokalii w zakończonych inwestycjach). W wyniku roku 2016 ujęto odpis aktualizujący Inwestycję Apartamenty Mokotów Park w wysokości 785 tys. zł. i inwestycję Hill Park Apartments etap I w wysokości 3 565 tys. zł. W I półroczu 2017 roku pozycją mającą największy udział w pozostałych kosztach operacyjnych była rezerwa na koszty zakończonych inwestycji. Natomiast drugą wyróżniającą się pozycją były koszty sprzedaży niestatutowej.

Tabela: Pozostałe koszty operacyjne oraz ich zmiana wartościowa (w tys. zł) i względna (w %)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015*	IH 2017/ IH 2016 [tys. zł]	2016/ 2015* [tys. zł]	IH 2017/ IH 2016 [%]	2016/ 2015* [%]
Rezerwy inne (koszt utworzenia odpisów aktualizujących)	-12	0	-4 351	-6 922	-12	2 571	n/a	-37%
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	-833	-87	-240	-190	-746	-50	857%	26%
Podatki i opłaty	-1 115	-657	-1 565	-409	-458	-1 156	70%	283%
Koszty reprezentacji	-52	-185	-652	-139	133	-513	-72%	369%
Koszty sprzedaży niestatutowej	-1 221	-402	-1 691	-566	-819	-1 125	204%	199%
Ubezpieczenia	-56	-36	-86	-27	-20	-59	56%	219%
Opłaty za wieczyste użytkowanie	-27	-607	-1 497	-448	580	-1 049	-96%	234%
Reklama	-529	-1492	-3 101	-646	963	-2 455	-65%	380%
Koszty zakończonych inwestycji	-829	0	0	0	-829	0	n/a	n/a
Rezerwa na koszty zakończonych inwestycji	-2 000	0	0	0	-2 000	0	n/a	n/a
Inne	-975	-2394	-4 960	-4 790	1 419	-170	-59%	4%
Suma	-7 649	-5 860	-18 143	-14 137	-1 789	-4 006	31%	28%
w tym działalność zaniechana	0	-216	-305	-191	216	-114	-100%	60%
w tym działalność kontynuowana	-7 649	-5 644	-17 838	-13 946	-2 005	-3 892	36%	28%

* za okres od dnia utworzenia Oddziału Marvipol, tj. od 01.10.2015 r. do 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

9.7.4.3. Aktywa netto Grupy Oddziału Marvipol

Aktywa netto Grupy Oddziału Marvipol na dzień 31 grudnia 2016 wynosiły 347.200 tys. zł. Ich wartość od momentu wydzielienia ze struktur Grupy Kapitałowej Marvipol do dnia 31 grudnia 2016 roku uległa zwiększeniu łącznie o kwotę 91.423 tys. zł. Głównym czynnikiem wzrostu wartości aktywów netto Grupy Oddziału Marvipol w tym okresie były wypracowane zyski, w kwotach 17.183 tys. zł za 2015 rok (od dnia 1 października 2015 r, tj. od dnia utworzenia Oddziału Marvipol) oraz 45.636 tys. zł za rok 2016. Ponadto, na wzrost wartości aktywów netto wpłynęły środki pieniężne przesunięte decyzją Zarządu Marvipol S.A. z Marvipol S.A. (Centrali) do Oddziału Marvipol, stanowiące zasilenie kapitału wydzielonego. Całkowita wartość środków, które zasiliły Oddział Marvipol od momentu jego wydzielienia do 31 grudnia 2016 roku wyniosła 28.604 tys. zł. Aktywa netto Grupy Oddziału Marvipol na dzień 30 czerwca 2017 roku wyniosły 339.087 tys. zł, co oznaczało wzrost o 83.310 tys. zł względem dnia wydzielienia Oddziału Marvipol oraz spadek o 8.113 tys. zł w stosunku do dnia 31 grudnia 2016 roku (za sprawą wypracowanego w I półroczu 2017 roku zysku netto w wysokości 11.887 tys. zł i zmniejszenia kapitału wydzielonego o 20.000 tys. zł na podstawie decyzji Zarządu Marvipol S.A. o przesunięciu środków z Oddziału Marvipol do Centrali Marvipol).

Aktywa netto, jakie wydzielono w ramach wyodrębnienia ze struktur Grupy Kapitałowej Marvipol Grupy Oddziału Marvipol na dzień 1 października miały wartość 255.777 tys. zł.

Na wartość aktywów Oddziału Marvipol istotny wpływ ma wartość zapasów (tj. aktualna wartość realizowanych inwestycji deweloperskich mieszkaniowych oraz wartość lokali i mieszkań w zakończonych inwestycjach niewydzianych odbiorcom końcowym), środków pieniężnych, pozostałych inwestycji długoterminowych oraz do grudnia 2016 roku - wartość budynku Prosta Tower, która ujmowana była w pozycji nieruchomości inwestycyjne w kwocie 75.873 tys. zł (pozostała część budynku użytkowana na własne potrzeby Grupy Kapitałowej Marvipol ujmowana była jako środek trwały). Łączny udział wymienionych powyżej pozycji w sumie bilansowej w każdym z okresów objętych sprawozdaniami skonsolidowanymi Grupy Oddziału Marvipol stanowi co najmniej 90%. Na dzień 1 października 2015 roku udział ten wynosił 91% wartości sumy bilansowej. Największą pozycję w każdym z okresów stanowią zapasy, tj. wyroby gotowe oraz produkcja niezakończona związana z realizacją projektów deweloperskich mieszkaniowych.

Tabela: Najistotniejsze pozycje aktywów (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
Zapasy	469 057	402 089	344 882	388 330	469 071
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	112 144	143 493	192 642	144 736	128 363
Nieruchomości inwestycyjne	2 805	76 284	2 805	78 678	78 687
Pozostałe inwestycje długoterminowe	136 862	37 177	95 595	33 090	29 480
Suma	720 868	659 043	635 924	644 834	705 601
Udział pozycji w aktywach ogółem	91%	90%	92%	91%	91%

Źródło: Marvipol S.A.

Wartość wyrobów gotowych wynosiła odpowiednio 20.897 tys. zł na dzień 30 czerwca 2017 roku, 41.421 tys. zł na koniec 2016 roku oraz 106.874 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Tabela: Wyroby gotowe (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	2 749	6 186	5 401	7 248
Inwestycja Hill Park Apartments	2 725	33 697	9 702	48 584
Inwestycja Powązkowska (Rezydencja ArtEco)	0	0	0	12 572
Inwestycja Bielany Residence	610	1 087	610	3 039
Inwestycja Zielona Italia	2 101	4 388	2 435	5 883
Inwestycja Kłobucka (Central Park Ursynów)	12 712	12 005	23 273	29 548
Wyroby gotowe	20 897	57 363	41 421	106 874

Źródło: Marvipol S.A.

Jednocześnie w roku 2016 Grupa Oddziału Marvipol kontynuowała oraz rozpoczęła budowę nowych obiektów. Łączna wartość inwestycji deweloperskich w budowie na dzień 31.12.2016 roku wynosiła 303.461 tys. zł. W 2016 roku Grupa Oddziału Marvipol rozpoczęła nową inwestycję przy ul. Modzelewskiego, Puławskiej oraz Topiel, a także kontynuowała inwestycje rozpoczęte przed 1 stycznia 2016 r. Z kolei na 30.06.2017 roku łączna wartość inwestycji wzrosła do poziomu 446.130 tys. zł, w głównej mierze za sprawą nowej inwestycji przy ul. Grzybowskiej, której wartość na 30 czerwca 2017 r. wyniosła 64.820 tys. zł. Ponadto w I półroczu 2017 roku pojawiły się 3 nowe inwestycje: w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, oraz w Warszawie przy ul. Okrzei i ul. Siedmiogrodzkiej.

Tabela: Produkcja niezakończona (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015
Inwestycja Hill Park Apartments	18 842	18 842	18 842	18 842
Inwestycja Mikołajki	10 093	10 093	10 093	10 093
Inwestycja 17 Stycznia	1 856	1 824	1 856	1 756
Inwestycja Brązownicza	0	5	0	505
Inwestycja Central Park Ursynów	243 642	265 472	183 233	213 584
Inwestycja Riviera Park	50 672	26 834	39 498	25 607
Inwestycja Bemowo Residence	14 372	5 808	7 729	5 505
Inwestycja Modzelewskiego	11 001	10 116	10 640	0
Inwestycja Chodzonego	0	5 732	5 899	5 564
Inwestycja Puławska	0	0	11 681	0
Inwestycja Topiel	14 068	0	13 990	0
Inwestycja Grzybowska	64 820	0	0	0
Inwestycja Gdańsk Toruńska	10 261	0	0	0
Inwestycja Okrzei	6 500	0	0	0
Inwestycja Siedmiogrodzka	3	0	0	0
Suma	446 130	344 726	303 461	281 456

Źródło: Marvipol S.A.

Nieruchomość inwestycyjna Grupy Oddziału Marvipol na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz 30 czerwca 2017 r. to niezagospodarowane grunty 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).

Wyceny nieruchomości inwestycyjnych sporządzone były przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych.

Grupa Oddziału Marvipol w ramach prowadzonej przez siebie działalności posiada również inwestycje długoterminowe. Ich kluczowym elementem w ujęciu wartościowym są udzielone pożyczki. W ujęciu biznesowym kluczowa jest realizacja wspólnych przedsięwzięć realizowanych wspólnie z Grupą Panattoni. Pierwsze z nich – realizowane w ramach dwóch oddzielnych inwestycji przez spółkę kontrolowaną przez spółkę Marvipol Estate sp. z o.o. (spółka z Grupy Oddziału Marvipol) spółkę celową Industrial Center 37 Sp. z o.o., rozpoczęte w 2015 roku dotyczą nabycia gruntów, realizacji i komercjalizacji centrum magazynowo – logistycznego Panattoni Park Warsaw, którego budowa została zakończona w I półroczu 2016 r. Dotychczas z tytułu inwestycji Grupa Oddziału Marvipol rozpoznała 13,9 mln zł udziału w zyskach Industrial Center 37 sp. z o.o., z czego na koniec roku 2015 rozpoznało 3,4 mln zł wyniku, w 2016 r. 8,4 mln zł, a w I półroczu 2017 r. 2,2 mln zł.

Bazując m.in. na satysfakcjonujących wynikach inwestycji tworzących Panattoni Park Warsaw oraz analizach perspektyw rynku magazynowego, Zarząd Marvipol S.A. podjął strategiczną decyzję o intensyfikacji działalności na tym rynku. W 2016 roku Marvipol S.A. oraz Panattoni Development Europe sp. z o.o. porozumiały się ws. wspólnej realizacji kolejnych projektów, polegających na wybudowaniu w gminie Grodzisk Mazowiecki, w ramach trzech projektów, centrum logistyczno-magazynowego o powierzchni ok. 70 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie za pośrednictwem spółki PDC Industrial Center 60 sp. z o.o. są Marvipol S.A. (posiadający 58% udziałów spółki celowej) oraz PG Europe S.à r.l. (posiadający 42% udziałów spółki celowej). W I półroczu 2017 roku Grupa Oddziału Marvipol rozpoznała z tytułu realizacji ww. projektu 6.031 tys. zł zysku. Na dzień 12 sierpnia 2017 r. projekt był wynajęty w 77% przy 48% poniesionych kosztów budżetu realizacji inwestycji.

Ponadto, w 2016 r. Marvipol S.A. i Panattoni Development Europe sp. z o.o. porozumiały się ws. wspólnej realizacji projektu logistyczno-magazynowego w aglomeracji śląskiej o łącznej powierzchni wynajmu ok. 35 tys. m². Udziałowcami realizującej przedsięwzięcie spółki PDC Industrial Center 63 sp. z o.o. są Marvipol S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Europe S.à r.l. (posiadający 32% udziałów spółki celowej). W I półroczu 2017 roku Grupa Oddziału Marvipol rozpoznała z tytułu realizacji ww. projektu 5.738 tys. zł zysku. Na dzień 12 sierpnia 2017 r. projekt był wynajęty w 74% przy 83% poniesionego budżetu realizacji inwestycji.

Kolejnym wspólnym przedsięwzięciem zawiązanym w kwietniu 2017 r. jest spółka celowa PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. (z 68% udziałem Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) – spółki z Grupy Oddziału Marvipol, w kapitale). Spółka realizuje inwestycję polegającą na wybudowaniu obiektu magazynowego, o łącznej powierzchni wynajmu ponad 33 tys. m², posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Krakowa. Na dzień 12 sierpnia 2017 r. projekt był wynajęty w 36% przy 33% poniesionego budżetu realizacji inwestycji.

Udziały w ww. spółkach celowych ujmowane są jako udziały we wspólnych przedsięwzięciach i wyceniane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, ponieważ inne ustalenia pomiędzy wspólnikami stanowią o tym, że przedsięwzięcie ma charakter wspólnego przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 11.

Strukturę inwestycji długoterminowych Grupy Oddziału Marvipol przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Inwestycje długoterminowe (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
Pożyczki udzielone	111 130	30 716	83 697	29 663	29 461
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	25 732	6 461	11 898	3 427	19
Suma	136 862	37 177	95 595	33 090	29 480

Źródło: Marvipol S.A.

Specyfikację pożyczek udzielonych przez Grupę Oddziału przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Pożyczki udzielone (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
Pożyczka Industrial Center 37 Sp. z o.o.	28 096	28 566	28 995	27 123	27 213
Pożyczka PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	37 149	0	33 731	0	0
Pożyczka PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	19 431	0	18 812	0	0
Pożyczka PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	24 296	0	0	0	0
Pożyczka Cosinda Holdings Ltd	0	0	0	0	2 248
Pożyczka Robo Wash Sp. z o.o.	2 158	2 150	2 159	2 540	0
Suma	111 130	30 716	83 697	29 663	29 461

Źródło: Marvipol S.A.

Grupa Oddziału Marvipol, według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku udzieliła na realizację opisanych powyżej przedsięwzięć inwestycyjnych, realizowanych za pośrednictwem podmiotu współkontrolowanego lub też innych podmiotów pożyczki w łącznej kwocie 83.697 tys. zł. Natomiast na koniec I półrocza 2017 roku kwota ta była wyższa o 27.433 tys. zł i wyniosła 111.130 tys. zł.

Grupa Oddziału Marvipol wykazuje również wartość udziałów w podmiotach współkontrolowanych. Ich celem (poza spółką Projekt 888 sp. z o.o.) jest realizacja zadań inwestycyjnych deweloperskich magazynowych we współpracy z grupą Panattoni. Realizacja projektów jest oparta o formułę spółek celowych, stanowiących wspólne przedsięwzięcie („Joint Venture”) obu partnerów. Struktura udziałów posiadanych przez każdą z grup jest różna w poszczególnych z realizowanych projektów. Prawa głosów partnerów są natomiast podzielone równo pomiędzy obie grupy realizujące dane przedsięwzięcie. W ramach współpracy grupy kapitałowe nabyły do końca I półrocza 2017 r. grunty pod realizację projektów: Konotopa (spółka Industrial Center 37 Sp. z o.o.), Grodzisk Mazowiecki (PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.), w aglomeracji śląskiej (PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.) oraz w okolicy Krakowa (PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.).

Tabela: Udziały we wspólnych przedsięwzięciach (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	13 947	6 461	11 785	3 427	19
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	6 031	0	95	0	0
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	5 738	0	0	0	0
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	0	0	0	0	0
Projekt 888 Sp. z o.o.	16	0	18	0	0
Suma	25 732	6 461	11 898	3 427	19

Źródło: Marvipol S.A.

Ponadto na dzień 30 czerwca 2017 r. Grupa Oddziału Marvipol posiadała aktywa klasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży o wartości 17.736 tys. zł. Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży obejmują niezabudowaną nieruchomość gruntową położoną w Warszawie, w dzielnicy Ursynów, przy ul. Chodzonego (nieruchomość ujęta w wartości 5.919 tys. zł) oraz nieruchomość gruntową położoną w Warszawie przy ul. Puławskiej (nieruchomość ujęta w wartości 11.817 tys. zł). Na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz 31 grudnia 2016 r. nieruchomość przy ul. Chodzonego wykazywana była w sprawozdaniu z sytuacji majątkowej Grupy Oddziału Marvipol jako zapasy, w wartości odpowiednio 5.564 tys. zł i 5.899 tys. zł. Zgodnie z przedwstępną umową sprzedaży w/w nieruchomość zostanie sprzedana spółce British Automotive Polska S.A. w formie notarialnego aktu umowy sprzedaży do 30.09.2017 r. za cenę 6.197 tys. zł. Nieruchomość przy ul. Puławskiej, zakupiona w 2016 roku, wykazywana była w sprawozdaniu z sytuacji majątkowej Grupy Oddziału Marvipol na dzień 31 grudnia 2016 r. jako zapasy, w wartości 11.681 tys. zł. Właścicielem ww. nieruchomości jest spółka Projekt 07 s. z o.o., której udziały, na mocy uchwały Zarządu Marvipol S.A. z dnia 6 lipca 2017 r., zostały przekazane z Oddziału Marvipol do Centrali Marvipol.

Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży zaprezentowane zostały w sprawozdaniu z sytuacji majątkowej Grupy Oddziału Marvipol na dzień 30 czerwca 2017 r. w wartości bilansowej, zgodnie z MSSF 5 pkt. 15.

Grupa Oddziału Marvipol finansuje działalność zarówno kapitałem własnym, jak i kapitałem obcym. Strukturę kapitału własnego oraz zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol przedstawia tabela:

Tabela: Pasywa (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
Kapitał własny	339 087	300 576	347 200	285 564	255 777
Zobowiązania długoterminowe	165 808	266 858	174 779	245 150	251 506
Zobowiązania krótkoterminowe	283 256	163 163	170 963	180 102	268 104
Suma	788 151	730 597	692 942	710 816	775 387
Udział kapitału własnego	43%	41%	50%	40%	33%
Udział zobowiązań	57%	59%	50%	60%	67%
Udziału zobowiązań oprocentowanych	26%	32%	25%	34%	31%
Udział otrzymanych przedpłat	24%	19%	10%	13%	23%

Źródło: Marvipol S.A.

Wartość zobowiązań w okresie objętym analizą, to jest począwszy od 1 października 2015 roku, utrzymuje się na poziomie nie niższym niż 50% sumy bilansowej. Najwyższy udział zobowiązań w finansowaniu działalności Grupy Oddziału Marvipol zanotowano na dzień wydzielania Grupy Oddziału Marvipol ze struktur Marvipol S.A. Wówczas łączna wartość zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol wynosiła 519.610 tys. zł i była wyższa odpowiednio od stanu na dzień 31 grudnia 2015, 31 grudnia 2016 roku i 30 czerwca 2017 roku o 94.358 tys. zł, 173.868 tys. zł oraz 70.546 tys. zł. Na koniec pierwszego półrocza 2017 roku udział zobowiązań stanowił 57% pasywów, czyli o 2 p.p. mniej niż na koniec pierwszego półrocza 2016 roku oraz o 7 p.p. więcej niż na koniec roku 2016. Analizując wielkość zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol należy jednak wskazać, iż istotnym ich elementem są otrzymane przed wydaniem lokali zaliczki na poczet zakupionych lokali w inwestycjach deweloperskich Grupy Oddziału Marvipol.

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

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
Przychody przyszłych okresów	187 297	135 235	68 461	95 505	178 649
Zobowiązania ogółem	449 064	430 021	345 742	425 252	519 610
Zobowiązania ogółem bez przychodów przyszłych okresów	261 767	294 786	277 281	329 747	340 961
Udział zobowiązań ogółem bez przedpłat w sumie bilansowej	33%	40%	40%	46%	44%

Źródło: Marvipol S.A.

Wartość zobowiązań w ogólnej sumie bilansowej stanowi według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku około 50%, a na dzień 30 czerwca 2017 roku około 57%. Uwzględniając jednak fakt, że przedpłaty nie stanowią de facto zobowiązania pieniężnego Grupy, a zobowiązanie do wykonania usługi, udział zobowiązań w sumie bilansowej jest niższa odpowiednio o 10 pp. na dzień 31 grudnia 2016 r. i wynosi 40% oraz o 24 p.p. wg. stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku i wynosi 33%.

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.

Tabela: Zobowiązania oprocentowane ogółem (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
Obligacje	127 972	140 465	141 383	158 549	147 763
Kredyty i pożyczki	78 898	93 052	31 877	80 465	91 499
Leasing	818	498	580	636	394
Suma	207 688	234 015	173 840	239 650	239 656
Udział zobowiązań oprocentowanych w zobowiązaniach ogółem bez przedpłat	79%	79%	63%	73%	70%
Pozostałe zobowiązania (bez przedpłat)	54 079	60 771	103 441	90 097	101 305
Udział kapitału obcego oprocentowanego w finansowaniu	38%	44%	33%	46%	48%
Proporcja długu oprocentowanego do kapitału własnego	61%	78%	50%	84%	94%

Źródło: Marvipol S.A.

Strukturę czasową kredytów i pożyczek, w ramach których spółki Grupy Oddziału Marvipol zobligowane są do wydania – celem ich rozliczenia – aktywów finansowych, przedstawia poniższa tabela.

Tabela: *Struktura czasowa terminów wymagalności zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (w tys. zł)*

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
do 12 miesięcy	19 039	1 867	0	26 963	0
powyżej 1 roku do 3 lat	59 859	38 697	31 877	3 554	37 325
powyżej 3 do 5 lat	0	50 819	0	3 554	3 554
powyżej 5 lat	0	1 669	0	46 394	50 620
Suma	78 898	93 052	31 877	80 465	91 499

Źródło: Marvipol S.A.

W każdym z analizowanych okresów kredyty o dłuższym niż rok okresie spłaty stanowiły większą część kredytów ogółem. Na koniec 2016 roku Grupa Oddziału Marvipol posiadała wyłącznie kredyty wykazywane jako długoterminowe. Ich wartość na 31 grudnia 2016 roku była równa 31.877 tys. zł. Na dzień 30 czerwca 2017 roku łączna wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek Grupy Oddziału Marvipol wynosiła 78.898 tys. zł. Na koniec pierwszego półrocza 2017 roku 24% wartości kredytów i pożyczek charakteryzowało się terminem wymagalności krótszym niż 12 miesięcy, a pozostała część zobowiązań z tego tytułu miała termin zapadalności mieszczący się w przedziale od roku do 3 lat (76%).

Wszystkie kredyty zaciągnięte przez Grupę Oddziału Marvipol są zabezpieczone aktywami lub w inny sposób określony w umowach z bankami. W Grupie Oddziału Marvipol nie wystąpiły naruszenia w terminach spłat rat kapitałowych i odsetkowych oraz innych warunków umów kredytowych mogące skutkować żądaniem wcześniejszej spłaty danego zobowiązania.

Strukturę czasową obligacji przedstawia poniższa tabela.

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

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
do 12 miesięcy	32 324	2 095	28 365	20 643	23 110
powyżej 1 roku do 3 lat	95 648	39 650	75 394	43 177	124 653
powyżej 3 do 5 lat	0	85 720	24 000	94 729	0
powyżej 5 lat	0	13 000	13 624	0	0
Suma	127 972	140 465	141 383	158 549	147 763

Źródło: Marvipol S.A.

Zobowiązania z tytułu obligacji o terminie spłaty do 12 miesięcy według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosły 28.365 tys. zł, co stanowiło 20% łącznych zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol z tytułu obligacji. Udział części krótkoterminowej zobowiązań obligacyjnych w pozostałych okresach objętych analizą wynosił odpowiednio 25,3% na dzień 30.06.2017 r., 1,5% na dzień 30.06.2016 r., 13 % na dzień 31.12.2015 r. oraz 15,6% na dzień 01.10.2015 r. Na koniec pierwszego półrocza 2017 roku największa część zobowiązań z tytułu obligacji charakteryzowała się terminem wymagalności w przedziale od roku do 3 lat. Stanowiła ona ok. 75% całości zobowiązań z tytułu obligacji.

Obligacje były najistotniejszą pozycją zobowiązań oprocentowanych Grupy Oddziału Marvipol w całym okresie objętym analizą. Łączna wartość wyemitowanych obligacji według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiła 141.383 tys. zł i stanowiły one 81,3% ogółu zobowiązań oprocentowanych. Jednocześnie ich udział w sumie bilansowej wynosił 20%. We wcześniejszych okresach udział obligacji w sumie bilansowej wynosił odpowiednio ok. 22% na dzień 31.12.2015 r. i 19% na dzień 01.10.2015 r. Na koniec I półrocza 2017 roku łączna wartość zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol z tytułu obligacji wynosiła 127.972 tys. zł, co stanowiło odpowiednio 61,6 % wartości zobowiązań oprocentowanych i ok. 16% sumy bilansowej w tej dacie.

Zestawienie kredytów, będących źródłem zobowiązań Grupy Oddziału Marvipol wg stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku przedstawia tabela na kolejnej stronie.

Potrzeby kredytowe Grupy Oddziału Marvipol są związane głównie z wczesną fazą projektu deweloperskiego. Wraz ze wzrostem zaawansowania robót budowlanych inwestycje deweloperskie finansowane są w większym stopniu z uzyskiwanych przedpłat od podmiotów nabywających w nich lokale. Potrzeby kredytowe w ramach działalności deweloperskiej mieszkaniowej są więc mocno skorelowane z planowanym rozpoczęciem i stopniem zaawansowania robót budowlanych,

które są w pewnym stopniu powiązane z warunkami atmosferycznymi, jednak z uwagi na stosowanie w budownictwie coraz bardziej zaawansowanych technologii i materiałów oraz ocieplenie klimatu (okresy mrozu są coraz krótsze i coraz rzadziej występujące), zjawisko sezonowości w potrzebach kredytowych zanika. W ramach działalności deweloperskiej magazynowej, z uwagi na model w jakim jest ona realizowana przez Grupę Oddziału Marvipol, zapotrzebowanie na finansowanie występuje po stronie spółek z Grupy Oddziału Marvipol na etapie zawiązania wspólnego przedsięwzięcia z Grupą Panattoni, w celu sfinansowania zakupu gruntu. W ocenie Zarządu Emitenta w ramach działalności deweloperskiej magazynowej, nie występuje w Grupie Oddziału Marvipol sezonowość potrzeb kredytowych i obligacyjnych.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Grupa Oddziału Marvipol posiadała zawartych 7 umów kredytowych na łączną kwotę 173.979 tys. zł, z których zobowiązania wynosiły 78.898 tys. zł. Największa wartość pojedynczego zobowiązania kredytowego dotyczyła umowy kredytu nieodnawialnego S/75/12/2016/1157/K/KON zawartej z bankiem BOŚ S.A. przez spółkę Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.). Na dzień 30 czerwca 2017 roku wartość niewykorzystanych kredytów wynosiła 55.071 tys. zł.

Szczegółowa analiza zobowiązań z wyemitowanych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol obligacji zamieszczona została w pkt 9.6.4.4. części III Prospektu.

Pozostałe zobowiązania to zobowiązania handlowe oraz pozostałe oraz utworzona od różnic przejściowych w wycenie składników aktywów i pasywów rezerwa na odroczony podatek dochodowy. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe to w większości zobowiązania wobec generalnych wykonawców, kaucje oraz rozrachunki pomiędzy Grupą Oddziału Marvipol a Grupą Centrali Marvipol.

Tabela: Kredyty według stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku

Bank	Kredytobiorca	Nr umowy Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia kredytu w tys. zł	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	Marvipol S.A.	02/316/06/Z/VV z dnia 17.07.2006 aneks 16.12.2016	7 500 (kredyt w rachunku bieżącym)	0	29.12.2017	hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Millennium	Marvipol S.A.	1788/10/400/04 z dnia 08.11.2010 aneks 14.03.2017	5 000 (kredyt w rachunku bieżącym)	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 25.04.2016	58 305 (kredyt inwestycyjny nieodnawialny)	18 295	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)	118	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)	0	30.06.2019	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 6 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	S/75/12/2016/1157/K/KON z dnia 22.03.2017	46 817 (kredyt nieodnawialny)	46 128	31.01.2020	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 6 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	S/76/12/2016/1157/K/KON z dnia 22.03.2017 aneks 19.07.2017	14 357 (kredyt nieodnawialny)	14 357	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
			173 979	78 898		

Źródło: Marvipol S.A.

9.7.4.4. Transakcje jednorazowe wpływające na działalność Grupy Oddziału Marvipol

Wybrane pozycje jednorazowe lub wyjątkowe wpływające na sytuację finansową i wyniki działalności. Poniżej wymieniono pozycje, które w ocenie Emitenta miały charakter jednorazowy lub wyjątkowy w porównaniu z wynikami osiąganymi w zwykłym toku działalności przez Grupę Oddziału Marvipol. Pozycje te zostały tu przedstawione dla ułatwienia porównania wyników w sposób konsekwentny, bez uwzględniania czynników, które zdaniem Emitenta nie odzwierciedlają zwykłych wyników operacyjnych Grupy Oddziału Marvipol.

W okresie od dnia 1 października 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku Grupa Oddziału Marvipol odnotowała następujące transakcje o charakterze jednorazowym:

- w dniu 5 października 2015 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie przekazania środków w wysokości 6.604.315,07 zł z Centrali Marvipol do Oddziału Marvipol.
- w dniu 30 grudnia 2016 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie przekazania środków w wysokości 6.000.000,00 zł z Centrali Marvipol do Oddziału Marvipol.
- w dniu 29 grudnia 2015 roku Marvipol S.A. zrealizowała transakcję zbycia wszystkich posiadanych udziałów w spółce zależnej Robo Wash sp. z o.o. za cenę 8 mln zł. W związku ze zbyciem udziałów w spółce Grupa Oddziału Marvipol zaprzestała prowadzenia działalności w segmencie myjni samochodowych.
- w dniu 30 grudnia 2015 roku Marvipol S.A. zrealizowała transakcję zbycia wszystkich posiadanych udziałów w spółce zależnej Zielona Italia sp. z o.o. za cenę 14 mln zł.

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 roku Grupa Oddziału Marvipol odnotowała następujące transakcje o charakterze jednorazowym:

- w dniu 30 czerwca 2016 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie przekazania środków w wysokości 16.000.000,00 zł z Centrali Marvipol do Oddziału Marvipol.
- w dniu 15 grudnia 2016 roku Prosta Tower Sp. z o.o. – spółka z Grupy Oddziału Marvipol zrealizowała transakcję zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu usytuowanego w Warszawie przy ul. Prostej, prawa własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności funkcjonującego pod nazwą „Prosta Tower” oraz innych składników majątkowych i praw za łączną cenę w wysokości 26,8 mln euro.
- w grudniu 2016 roku Marvipol TM sp. z o.o. – spółka z Grupy Oddziału Marvipol sprzedała na rzecz Lotus Warszawa sp. z o.o. (obecnie: British Automotive TM sp. z o.o., spółki z Grupy Centrali Marvipol) prawa do znaków towarowych „BAG British Automotive Gdańsk”, „BAH British Automotive Holding”, „BAP British Automotive Polska”, „BAC British Automotive Centrum”, „BAW British Automotive Warszawa”, „BAŁ British Automotive Łódź”, „BAS British Automotive Supply” oraz „BA British Automotive” za łączną cenę 17.482 tys. zł netto.

W I półroczu 2017 roku Grupa Oddziału Marvipol dokonała następującej transakcji o charakterze jednorazowym o znaczącej wartości:

- dniu 27 czerwca 2017 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie przekazania środków w wysokości 20.000.000,00 zł z Oddziału Marvipol do Centrali Marvipol.

Po dacie bilansu sporządzonego na dzień 30 czerwca 2017 roku do Daty Prospektu Grupa Oddziału Marvipol nie dokonywała transakcji o charakterze jednorazowym o znaczącej wartości, za wyjątkiem transakcji opisanych poniżej:

- w dniu 27 września 2017 r. Marvipol S.A. zawarł ze spółką z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. – British Automotive Polska S.A., umowę przyrzeczoną sprzedaży nieruchomości przy ul. Chodzonego (która to nieruchomość stanowiła składnik majątku Oddziału Marvipol). Łączna cena sprzedaży ustalona została na 7.622.310,00 zł brutto.

9.8. Alternatywne Pomiary Wyników (APM) – analiza wskaźnikowa

Wyniki Grupy Kapitałowej Marvipol, Grupy Oddziału Marvipol oraz Emitenta są oceniane za pomocą kluczowych wskaźników zyskowności, zadłużenia i płynności finansowej, które nie pochodzą ze sprawozdań finansowych wskazanych w pkt 20.1 lub 20.6 części III Prospektu, a zostały jedynie obliczone na podstawie informacji finansowych znajdujących się w tych sprawozdaniach. Przedstawione w niniejszym punkcie wskaźniki stanowią Alternatywne Pomiary Wyników (APM - ang. alternative performance measures) w rozumieniu Wytycznych ESMA dot. Alternatywnych Pomiarów Wyników. Dane te nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta. Alternatywne Pomiary Wyników nie są miernikiem wyników finansowych zgodnie z MSSF UE ani nie powinny być traktowane jako mierniki wyników finansowych lub przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, jak również uważane za alternatywę dla zysku. Wskaźniki te nie są jednolicie definiowane oraz obliczane przez inne podmioty, a w konsekwencji mogą nie być porównywalne do wskaźników prezentowanych przez inne podmioty, w tym podmioty prowadzące działalność w tym samym sektorze, co Grupa Kapitałowa Marvipol, Grupa Oddziału Marvipol lub Emitent. Zdaniem Zarządu Emitenta, fakt że mierniki te są podawane przez podmioty zarówno publiczne, jak również podmioty nie notowane na rynkach regulowanych, pozwala je uznać za alternatywne mierniki

efektywności funkcjonowania podmiotu. W konsekwencji, w związku z dostępnością informacji stanowiących podstawę ich naliczenia, takich jak przyjęta formuła kalkulacji, pomimo istniejących ograniczeń pozwala uznać za istotny element potencjalnych porównań rynkowych.

Przedmiotowe informacje finansowe powinny być analizowane wyłącznie jako dodatkowe, nie zaś zastępujące informacje finansowe sporządzone zgodnie z MSSF UE. Alternatywnym Pomiarom Wyników nie należy przypisywać wyższego poziomu istotności niż pomiarom bezpośrednio wynikającym ze sprawozdań finansowych wskazanych w pkt 20.1 lub 20.6 części III Prospektu. Dane te powinny być rozpatrywane łącznie ze sprawozdaniami finansowymi wskazanymi w pkt 20.1 lub 20.6 części III Prospektu. W ocenie Spółki inne dane finansowe lub wskaźniki finansowe prezentowane w Prospekcie nie stanowią Alternatywnych Pomiarów Wyników. W tabeli poniżej przedstawiono podstawowe Alternatywne Pomiary Wyników wykorzystywane przez Zarząd w analizie działalności odpowiednio Emitenta, Grupy Kapitałowej Marvipol oraz Grupy Oddziału Marvipol za wskazane okresy.

Jako pomiar finansowy historycznej lub przyszłej efektywności finansowej oraz pomiar wydajności wykorzystywane są Alternatywne Pomiary Wyników (APM) w formie zysku operacyjnego (EBIT), zysku operacyjnego przedsiębiorstwa przed potrąceniem odsetek od zaciągniętych zobowiązań oprocentowanych (EBITDA), wskaźnika rentowności sprzedaży (ROS), wskaźnika rentowności kapitału własnego (ROE), wskaźnika rentowności aktywów (ROA) oraz wskaźników płynności i zadłużenia. Pomiary te dostarczają przydatnych informacji na temat sytuacji finansowej. Wszystkie wskazane są powszechnie stosowane przy analizie wskaźnikowej w spółkach giełdowych, także w branży deweloperskiej i motoryzacyjnej oraz umożliwiając porównywalność danych pomiędzy podmiotami.

9.8.1. APM Emitenta

Tabela: Alternatywne pomiary wyników Emitenta

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015	2014*
EBITDA ¹ (w tys. PLN)	501	-11	-77	416	-5
EBIT ² (w tys. PLN)	501	-11	-77	416	-5
ROS (Rentowność sprzedaży) ³	58,0%	n/a	n/a	75,1%	n/a
ROE (Rentowność kapitału) ⁴	40,8%	-2,6%	-10,4%	77,8%	-4,2%
ROA (Rentowność aktywów) ⁵	37,6%	-2,6%	-9,7%	75,1%	-4,0%
Wskaźnik płynności I ⁶	12,6	141,0	14,6	27,9	20,0
Wskaźnik płynności II ⁷	12,6	141,0	14,6	27,9	20,0
Wskaźnik wystarczalności pieniężnej ⁸	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wskaźnik pieniężnej wydajności sprzedaży ⁹	0,6	n/a	n/a	0,7	n/a
Wskaźnik ogólnego zadłużenia ¹⁰	7,9%	0,7%	6,7%	3,6%	5,0%
Wskaźnik zadłużenia kapitału ¹¹	8,6%	0,7%	7,2%	3,7%	5,2%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego ¹²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego ¹³	8,6%	0,7%	7,2%	3,7%	5,2%
Wskaźnik zadłużenia rzeczowych aktywów trwałych ¹⁴	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

Źródło: Emitent

Tabela: Alternatywne pomiary wyników Emitenta - dynamika zmian

Wyszczególnienie	IH 2017/ IH 2016	2016/2015	2015/2014*	IH 2017/ IH 2016	2016/2015	2015/2014*
EBITDA ¹ (w tys. PLN)	512	-493	421	-4 654,6%	-118,5%	-8420,0%
EBIT ² (w tys. PLN)	512	-493	421	-4 654,6%	-118,5%	-8420,0%
ROS (Rentowność sprzedaży) ³	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
ROE (Rentowność kapitału) ⁴	43,43 p.p.	-88,22 p.p.	82,00 p.p.	-1 666,3%	-113,4%	-1967,9%
ROA (Rentowność aktywów) ⁵	40,19 p.p.	-84,75 p.p.	79,02 p.p.	-1 552,9%	-112,9%	-1995,2%
Wskaźnik płynności I ⁶	-128,44	-13,34	7,94	-91,1%	-47,8%	39,7%
Wskaźnik płynności II ⁷	-128,44	-13,34	7,94	-91,1%	-47,8%	39,7%
Wskaźnik wystarczalności pieniężnej ⁸	0,00	0,00	0,00	n/a	n/a	n/a
Wskaźnik pieniężnej wydajności sprzedaży ⁹	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Wskaźnik ogólnego zadłużenia ¹⁰	7,19 p.p.	3,11 p.p.	-1,39 p.p.	1 018,1%	87,4%	-28,0%
Wskaźnik zadłużenia kapitału ¹¹	7,86 p.p.	3,46 p.p.	-1,51 p.p.	1 105,3%	93,6%	-29,1%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego ¹²	0,00	0,00	0,00	n/a	n/a	n/a
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego ¹³	7,86 p.p.	3,46 p.p.	-1,51 p.p.	1 105,3%	93,6%	-29,1%
Wskaźnik zadłużenia rzeczowych aktywów trwałych ¹⁴	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

Źródło: Emitent

Wynik finansowy na działalności operacyjnej (EBIT) oraz wynik finansowy działalności operacyjnej skorygowany o amortyzację (EBITDA) przyjmują takie same wartości we wszystkich badanych okresach. Zarówno EBIT, jak i EBITDA nie obejmują czynników kształtujących wynik finansowy netto, tj. kosztów finansowania zewnętrznego oraz podatku dochodowego.

W analizowanym okresie rentowność sprzedaży Marvipol Development S.A. kształtowała na poziomie 75,1% w roku 2015 oraz 58% w I półroczu 2017 roku. Ze względu na brak sprzedaży operacyjnej w pozostałych okresach wskaźnik rentowności sprzedaży nie jest prezentowany.

Ze względu na dużą zmienność osiąganych przez Emitenta wyników finansowych w okresach podlegających analizie, również rentowność kapitału własnego wykazuje dużą zmienność. W analizowanym okresie najwyższą rentowność kapitału własnego Spółka uzyskała na koniec 2015 roku w konsekwencji osiągnięcia stosunkowo wysokiego wyniku finansowego przy relatywnie niskiej wartości kapitału własnego.

Wskaźnik płynności I prezentuje zdolność do regulowania krótkoterminowych zobowiązań środkami obrotowymi. W każdym z okresów wskaźnik płynności pierwszego stopnia osiąga poziom powyżej wartości powszechnie uznawanych za optymalne (przedział 1,2-2,0). Analizując wskaźnik płynności I stopnia należy uwzględnić fakt, iż Spółka prowadziła działalność w ograniczonym zakresie. W każdym z analizowanych okresów większość aktywów obrotowych stanowią środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe. W roku 2016 wskaźnik płynności I wynosił 14,6 natomiast w 2015 roku było to 27,9. Z kolei w I półroczu 2017 roku wskaźnik przyjął wartość 12,6, a w okresie analogicznym poprzedniego roku 141,0. W analizowanym okresie Spółka nie posiadała zapasów w związku z czym wskaźnik płynności II stopnia przyjmuje takie same wartości jak wskaźnik płynności I stopnia.

Marvipol Development S.A. w niewielkiej części finansuje swoją działalność źródłami finansowania obcego. Udział zobowiązań w strukturze finansowania na przestrzeni lat 2014-2016 wynosił średnio 5%. Największy poziom finansowania zewnętrznego Emitent, na przestrzeni ww. okresu, zanotował na koniec 2016 roku w wysokości ok. 6,7%. W I półroczu 2016 roku wskaźnik wynosił 0,7% natomiast w I półroczu 2017 roku wskaźnik ten wynosił 7,9%. Oznacza to, że na koniec czerwca 2017 roku spółka finansowała swoją działalność obcymi środkami w ok. 8%. Kapitał własny na przestrzeni analizowanego okresu ulegał zmianie głównie poprzez generowanie przez Marvipol Development S.A. wyników finansowych oraz w wyniku przeprowadzonego w 2016 roku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Wskaźnik wystarczalności pieniężnej informuje czy generowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej pokrywają wydatki z działalności finansowej i inwestycyjnej. W analizowanym okresie Emitent nie poniósł żadnych wydatków inwestycyjnych ani finansowych, wobec czego wskaźnik ten na przestrzeni całego okresu objętego analizą wyniósł 0.

Wskaźnik pieniężnej wydajności sprzedaży pokazuje, jaką część przychodów przedsiębiorstwo zainkasowało w postaci gotówki. W roku 2015 wartość tego wskaźnika dla Marvipol Development S.A. wynosiła 0,7, podczas gdy na I półrocze 2017 wskaźnik osiąga wartość w wysokości 0,6. W pozostałych okresach przychody ze sprzedaży były równe zero, toteż wskaźnik nie mógł zostać obliczony. Wskaźnik ogólnego zadłużenia Emitenta w pierwszym półroczu 2017 roku przyjął wartość ok. 8%. Był to wzrost o ok. 7 punktów procentowych względem pierwszego półrocza 2016. Pomimo tak znaczącego wzrostu, relacja ogółu zobowiązań do ogółu aktywów wciąż kształtowała się na bardzo niskim poziomie. Natomiast na koniec 2016 roku wskaźnik ogólnego zadłużenia wyniósł ok. 7%, co stanowiło wzrost o ok. 3 punkty procentowe względem roku poprzedzającego, w którym wskaźnik osiągnął wartość ok. 4%.

Wskaźnik zadłużenia kapitału Emitenta w pierwszym półroczu 2017 roku osiągnął wartość 8,6%. Stanowiło to wzrost względem pierwszego półrocza 2016 roku o 8 punktów procentowych. Wzrost ten wynikał przede wszystkim z zobowiązania z tytułu podatku VAT z umowy o pośrednictwo, płatnego w kwietniu. Na koniec roku 2016 wskaźnik wyniósł 7%, co stanowiło wzrost względem 2015 roku o 3 punkty procentowe. Z omawianym wskaźnikiem są związane: wskaźnik zadłużenia długoterminowego oraz wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego, które łącznie stanowią wskaźnik zadłużenia kapitału. Jednak ze względu na fakt, iż w analizowanym okresie wskaźnik zadłużenia długoterminowego przyjmował wartości zerowe, to w przypadku Emitenta na wartość wskaźnika zadłużenia kapitału składał się jedynie wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego.

9.8.2. APM Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Tabela: Alternatywne pomiary wyników Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Wyszczególnienie	I H 2017	I H 2017*	I H 2016	I H 2016*	2016	2016*	2015	2015*	2014	2014*
EBITDA ¹ (w tys. PLN)	31 079	34 983	26 682	31 599	60 664	100 530	31 039	55 294	76 263	79 293
EBIT ² (w tys. PLN)	30 570	33 875	26 388	30 536	60 057	98 166	30 289	52 230	74 106	76 306
ROS (Rentowność sprzedaży) ³	7,3%	9,9%	7,6%	5,4%	7,1%	7,9%	6,1%	4,7%	6,3%	6,4%
ROE (Rentowność kapitału) ⁴	6,7%	9,7%	6,6%	5,7%	12,0%	17,7%	7,7%	9,9%	15,8%	16,4%
ROA (Rentowność aktywów) ⁵	2,3%	3,4%	2,3%	2,0%	4,8%	7,1%	2,9%	3,7%	5,6%	5,8%
Wskaźnik płynności I ⁶	1,2	1,7	2,2	2,2	1,5	2,5	2,4	2,4	2,2	2,2
Wskaźnik płynności II ⁷	0,7	0,6	0,8	0,8	1,1	1,2	0,8	0,8	0,5	0,5
Wskaźnik wystarczalności pieniężnej ⁸	-1,3	-1,3	0,6	0,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,2	1,2
Wskaźnik pieniężnej wydajności sprzedaży ⁹	-0,3	-0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,3	0,2	0,2	0,2
Wskaźnik ogólnego zadłużenia ¹⁰	25,6%	65,2%	64,8%	64,8%	26,3%	59,7%	62,2%	62,2%	64,8%	64,8%
Wskaźnik zadłużenia do kapitału ¹¹	73,5%	187,3%	184,2%	184,2%	65,1%	147,8%	164,7%	164,7%	184,2%	184,2%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego ¹²	14,5%	56,5%	80,2%	80,2%	22,1%	66,8%	78,2%	78,2%	77,0%	77,0%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego ¹³	59,0%	130,8%	104,0%	104,0%	43,1%	81,0%	86,6%	86,6%	107,1%	107,1%
Wskaźnik zadłużenia rzeczowych aktywów trwałych ¹⁴	97,4%	27,8%	21,1%	21,1%	33,7%	13,6%	20,9%	20,9%	25,2%	25,2%

*dane sporządzone z pominięciem prezentacji zgodnej z MSSF 5 „Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana” w celu zobrazowania wpływu na sprawozdanie z całkowitych dochodów podziału Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. przez wydzielenie oraz działalności zaniechanej

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Alternatywne pomiary wyników Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. - dynamika zmian

Wyszczególnienie	Zmiana			Dynamika [%]		
	IH 2017*/ IH 2016*	2016*/ 2015*	2015*/ 2014*	IH 2017*/ IH 2016*	2016*/ 2015*	2015*/ 2014*
EBITDA ¹ (w tys. PLN)	3 384	45 236	-23 999	10,7%	81,8%	-30,3%
EBIT ² (w tys. PLN)	3 339	45 936	-24 076	10,9%	87,9%	-31,6%
ROS (Rentowność sprzedaży) ³	4,53 p.p.	3,21 p.p.	-1,76 p.p.	83,7%	69,0%	-27,4%
ROE (Rentowność kapitału) ⁴	3,97 p.p.	7,75 p.p.	-6,45 p.p.	69,8%	78,2%	-39,4%
ROA (Rentowność aktywów) ⁵	1,36 p.p.	3,38 p.p.	-2,01 p.p.	68,0%	90,3%	-34,9%
Wskaźnik płynności I ⁶	-0,45	0,19	0,19	-20,7%	8,3%	8,6%
Wskaźnik płynności II ⁷	-0,22	0,47	0,27	-27,9%	61,1%	54,6%
Wskaźnik wystarczalności pieniężnej ⁸	-1,85	-0,08	0,40	-335,4%	-4,9%	32,4%
Wskaźnik pieniężnej wydajności sprzedaży ⁹	-0,41	-0,08	-0,01	-245,3%	-40,9%	-3,5%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia ¹⁰	0,38 p.p.	-2,57 p.p.	-2,58 p.p.	0,6%	-4,1%	-4,0%
Wskaźnik zadłużenia do kapitału ¹¹	3,13 p.p.	-16,89 p.p.	-19,43 p.p.	1,7%	-10,3%	-10,5%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego ¹²	-23,67 p.p.	-11,31 p.p.	1,11 p.p.	-29,5%	-14,5%	1,4%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego ¹³	26,80 p.p.	-5,58 p.p.	-20,54 p.p.	25,8%	-6,4%	-19,2%
Wskaźnik zadłużenia rzeczowych aktywów trwałych ¹⁴	6,66 p.p.	-7,22 p.p.	-4,34 p.p.	31,5%	-34,6%	-17,2%

*dane sporządzone z pominięciem prezentacji zgodnej z MSSF 5 „Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana” w celu zobrazowania wpływu na sprawozdanie z całkowitych dochodów podziału Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. przez wydzielenie oraz działalności zaniechanej

Źródło: Marvipol S.A.

Wynik finansowy na działalności operacyjnej (EBIT) oraz EBITDA we wszystkich okresach zachowują się w podobny sposób i przyjmują bardzo zbliżone wartości. Rekordowa wartość EBIT, uwzględniając EBIT działalności zaniechanej i przeznaczonej do wydzielenia, została wypracowana w 2016 roku. Obserwując dynamikę zmian zauważyć można wzrost zarówno w roku 2016

względem 2015 oraz wzrost w IH 2017 roku względem okresu porównawczego roku 2016. EBIT jako wynik działalności operacyjnej nie obejmuje istotnych z punktu widzenia działalności Grupy Kapitałowej Marvipol czynników kształtujących wynik finansowy netto, tj. kosztów finansowania zewnętrznego oraz podatku dochodowego. Wpływ poszczególnych segmentów działalności na wynik EBIT przedstawiono w pkt. 9.6 części III niniejszego Prospektu.

W latach 2014-2016 rentowność sprzedaży Grupy Kapitałowej Marvipol kształtowała się w przedziale od 4,7% (w roku 2015) do 7,9% (w roku 2016). W 2015 roku rentowność sprzedaży Grupy Kapitałowej Marvipol spadła o ok. 2 p.p. w porównaniu do roku 2014. Należy jednak zauważyć, że w roku 2015 w związku z cyklem deweloperskim Grupa Kapitałowa Marvipol odnotowała gorsze wyniki w segmencie deweloperskim (spadek przychodów o 33% oraz EBIT o 69%) przy jednoczesnym wzroście wyników w segmencie motoryzacyjnym (wzrost przychodów rok do roku o ponad 23% i wyniku EBIT działalności motoryzacyjnej o 10%). Wzrost rentowności w 2016 roku jest w głównej mierze konsekwencją wyników rozpoznanych na udziale w spółkach wspólnie kontrolowanych prowadzących działalność deweloperską magazynową i sprzedaży budynku Prosta Tower w ramach segmentu najmu, a także znaczącego wzrostu przychodów ze sprzedaży w segmencie samochodów. W IH 2017 roku rentowność sprzedaży osiągnęła najwyższą z zaprezentowanych wartości, czyli 9,9%, co oznaczało wzrost o ok. 4,5 p.p. w stosunku do IH 2016 roku. Powodem tych zmian był głównie wynik rozpoznany w I półroczu 2017 roku na udziale w spółkach wspólnie kontrolowanych prowadzących działalność deweloperską magazynową oraz rozwiązaniem rezerwy na podatek od wartości niematerialnych, co skutkowało wzrostem wyniku finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol na koniec okresu.

Rentowność kapitału własnego w analizowanym okresie kształtowała się również na wysokim poziomie. Zmiana rentowności kapitału własnego w każdym z okresów wynikała ze zmiany wartości kapitału własnego oraz wyniku finansowego netto. Na ponadprzeciętnie wysoką wartość wskaźnika rentowności kapitału w 2016 roku, podobnie jak w przypadku wskaźnika rentowności sprzedaży, wpływ miał wysoki wynik finansowy jaki Grupa Kapitałowa Marvipol wypracowała za rok 2016.

Wskaźnik płynności I prezentuje zdolność do regulowania krótkoterminowych zobowiązań środkami obrotowymi. W każdym z okresów wskaźnik płynności pierwszego stopnia dla Grupy Kapitałowej Marvipol osiąga poziom powyżej wartości powszechnie uznawanych za optymalne (1,2 – 2,0). Analizując wskaźnik płynności I stopnia należy uwzględnić fakt, iż w każdym z analizowanych okresów wartość nakładów na inwestycje deweloperskie oraz magazynu działalności motoryzacyjnej stanowiących łącznie wartości zapasów stanowi większość aktywów obrotowych, co w znaczący sposób wpływa na stopień pokrycia zobowiązań bieżących aktywami obrotowymi. W IH 2017 roku wskaźnik płynności wyniósł 1,7 (spadek o 0,45 w porównaniu do IH 2016 roku), w roku 2016 wyniósł 2,5 natomiast w 2015 roku było to 2,4.

Wpływ zapasów na wskaźnik płynności szczególnie zauważalny jest przy analizie wskaźnika płynności drugiego stopnia, który prezentuje stopień pokrycia zobowiązań obrotowych aktywami obrotowymi z wyłączeniem zapasów. Średnia wartość zapasów w okresie lat 2014 – 2016 w sumie aktywów obrotowych stanowi około 65% ich wartości. Wysoki poziom zapasów obejmujący w głównej mierze inwestycje deweloperskie (średnio w okresie 85% zapasów, a na koniec roku 2016 roku 82%) istotnie wpływa na poziom wskaźnika płynności II stopnia, który przyjmuje wartości niższe od wskaźnika płynności stopnia pierwszego. Wartość wskaźnika stopnia drugiego jest niższa od wskaźnika pierwszego stopnia według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku o ok. 1,3. Należy jednak zauważyć, że istotna część zobowiązań nie będzie w przyszłości wymagała pokrycia środkami pieniężnymi. W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej Grupa Kapitałowa Marvipol otrzymuje bowiem na poczet przyszłej sprzedaży inwestycji deweloperskich środki pieniężne wykazywane jako przychody przyszłych okresów. W ocenie Zarządu Emitenta istnieje bardzo małe prawdopodobieństwo, wynikające z czynników ryzyka działalności, by projekt nie został zakończony, inwestycja deweloperska nie wydana, a w konsekwencji konieczne było wydanie środków pieniężnych. Analogiczna sytuacja do opisanej miała miejsce w pierwszym półroczu 2016 i 2017 roku, kiedy wskaźnik płynności II był mniejszy od wskaźnika płynności I o 1,4 (IH 2016) oraz o 1,1 (IH 2017).

Wskaźnik wystarczalności pieniężnej informuje czy generowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej pokrywają wydatki z działalności finansowej i inwestycyjnej. W 2014 roku wartość wskaźnika dla Grupy Kapitałowej Marvipol 1,2, a na koniec 2015 roku 1,7, natomiast na koniec 2016 roku było to 1,6. Wartość tego wskaźnika niższa od 1 świadczy o wypracowaniu z działalności operacyjnej wystarczających środków pieniężnych na pokrycie wydatków finansowych i inwestycyjnych. Wartości wskaźnika powyżej 1 informują natomiast, że przedsiębiorstwo na wydatki z działalności finansowej i inwestycyjnej musi posiłkować się zewnętrznymi źródłami finansowania lub środkami pozyskanymi z działalności inwestycyjnej. W IH 2016 roku wskaźnik wystarczalności gotówkowej wyniósł 0,6. W IH 2017 roku wartość wskaźnika osiągnęła wartość ujemną, co związane było z ujemnymi przepływami z działalności operacyjnej w tym okresie.

Wskaźnik pieniężnej wydajności sprzedaży pokazuje, jaką część przychodów przedsiębiorstwo zainkasowało w postaci gotówki. W latach 2014 – 2015 jego wartość dla Grupy Kapitałowej Marvipol wynosiła 0,2, w roku 2016 0,1, w IH 2016 roku 0,2, a w IH 2017 roku po raz pierwszy w analizowanym okresie wartość wskaźnika osiągnęła wartość poniżej zera (-0,2).

Grupa Kapitałowa Marvipol finansuje swoją działalność głównie źródłami finansowania obcego. Wskaźnik ogólnego zadłużenia w latach 2014-2016 Grupy Kapitałowej Marvipol dla łącznej działalności (kontynuowanej i przeznaczonej do wydzielenia) przyjmował wartości od 60% w roku 2016 do 65% w roku 2014. Na koniec I półrocza roku 2017 wynosił on 65,2%.

Wskaźnik zadłużenia kapitału dla całej Grupy Kapitałowej Marvipol w analizowanym okresie osiągał wartości w przedziale od 148% na koniec 2016 roku do 187% w na koniec I półrocza 2017 roku. Przyjmuje się, że taki stosunek zobowiązań do kapitału własnego jest wartością niepokojącą, jednak mając na uwadze branżę, w jakich działa Grupa Kapitałowa Marvipol, tak kształtujące się wartości należy uznać za akceptowalne. Z omawianym wskaźnikiem są związane: wskaźnik zadłużenia długoterminowego oraz wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego, które łącznie stanowią wskaźnik zadłużenia kapitału. Pierwszy z nich przyjmował wartości od 56,5% do 80,2%, zaś drugi od 81,0% do ok 130,8%. W każdym z okresów zobowiązania krótkoterminowe przewyższały swoją wartością zobowiązania długoterminowe, co skutkowało przestawionym stosunkiem do kapitałów.

Wskaźnik zadłużenia rzeczowych aktywów trwałych przyjmował w analizowanym okresie wartości z przedziału 13,6% (w 2016 roku) do 27,8% (na 30 czerwca 2017 r.). Zobowiązania długoterminowe w Grupie Kapitałowej Marvipol były pokryte w niskim stopniu przez aktywa trwałe. Interpretując ten wskaźnik należy jednak pamiętać o typie działalności realizowanej przez Grupę Kapitałową Marvipol, jaką jest działalność deweloperska oraz handlowa działalność motoryzacyjna cechujące się zazwyczaj niskim udziałem rzeczowych aktywów trwałych w bilansie.

9.8.3. APM Grupy Oddziału Marvipol

Tabela: Alternatywne pomiary wyników Grupy Oddziału Marvipol

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015*
EBITDA ¹ (w tys. PLN)	3 904	5 220	48 972	20 216
EBIT ² (w tys. PLN)	3 305	4 463	47 340	19 854
ROS (Rentowność sprzedaży) ³	44,6%	-1,5%	17,8%	7,7%
ROE (Rentowność kapitału) ⁴	3,5%	-0,3%	11,5%	4,5%
ROA (Rentowność aktywów) ⁵	1,5%	-0,1%	5,8%	1,8%
Wskaźnik płynności I ⁶	2,2	3,5	3,4	3,1
Wskaźnik płynności II ⁷	0,5	1,1	1,4	0,9
Wskaźnik wystarczalności pieniężnej ⁸	-1,4	-7,5	2,8	-1,2
Wskaźnik pieniężnej wydajności sprzedaży ⁹	-2,2	-0,1	0,2	-0,1
Wskaźnik ogólnego zadłużenia ¹⁰	57,0%	58,9%	49,9%	59,8%
Wskaźnik zadłużenia do kapitału ¹¹	132,4%	143,1%	99,6%	148,9%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego ¹²	48,9%	88,8%	50,3%	85,8%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego ¹³	83,5%	54,3%	49,2%	63,1%
Wskaźnik zadłużenia rzeczowych aktywów trwałych ¹⁴	3,7%	11,5%	3,7%	10,7%

* za okres od dnia utworzenia Oddziału Marvipol, tj. od 01.10.2015 r. do 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela: Alternatywne pomiary wyników Grupy Oddziału Marvipol - dynamika zmian

Wyszczególnienie	Zmiana		Dynamika	
	IH 2017/ IH 2016	2016/2015*	IH 2017/ IH 2016	2016/2015*
EBITDA ¹ (w tys. PLN)	-1 316	28 756	-25,2%	142,2%
EBIT ² (w tys. PLN)	-1 158	27 486	-25,9%	138,4%
ROS (Rentowność sprzedaży) ³	46,02 p.p.	10,07 p.p.	-3144,4%	130,7%
ROE (Rentowność kapitału) ⁴	3,82 p.p.	7,06 p.p.	-1199,9%	157,2%
ROA (Rentowność aktywów) ⁵	1,64 p.p.	3,98 p.p.	-1250,2%	220,8%
Wskaźnik płynności I ⁶	-1,38	0,31	-38,8%	10,2%
Wskaźnik płynności II ⁷	-0,57	0,45	-52,3%	49,3%
Wskaźnik wystarczalności pieniężnej ⁸	6,14	3,97	-81,5%	-334,5%
Wskaźnik pieniężnej wydajności sprzedaży ⁹	-2,18	0,33	4030,2%	-357,5%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia ¹⁰	-1,88 p.p.	-9,93 p.p.	-3,2%	-16,6%
Wskaźnik zadłużenia do kapitału ¹¹	-10,63 p.p.	-49,34 p.p.	-7,4%	-33,1%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego ¹²	-39,88 p.p.	-35,51 p.p.	-44,9%	-41,4%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego ¹³	29,25 p.p.	-13,83 p.p.	53,9%	-21,9%
Wskaźnik zadłużenia rzeczowych aktywów trwałych ¹⁴	-7,75 p.p.	-6,99 p.p.	-67,5%	-65,3%

* za okres od dnia utworzenia Oddziału Marvipol, tj. od 01.10.2015 r. do 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

Wynik finansowy na działalności operacyjnej (EBIT) oraz EBITDA we wszystkich okresach zachowują się w podobny sposób i przyjmują zbliżone wartości. Największa wartość EBIT została wypracowana w 2016 roku. Obserwując dynamikę zmian, zauważyć można wzrost tej wielkości w roku 2016 względem 2015 oraz spadek w IH 2017 roku względem okresu porównawczego roku 2016. EBIT jako wynik działalności operacyjnej nie obejmuje istotnych z punktu widzenia działalności Grupy Oddziału Marvipol czynników kształtujących wynik finansowy netto, tj. kosztów finansowania zewnętrznego oraz podatku dochodowego.

W roku 2016 rentowność sprzedaży Grupy Oddziału Marvipol wyniosła 17,8%, co stanowiło wzrost względem roku poprzedzającego o ok. 10 p.p., kiedy rentowność sprzedaży kształtowała się na poziomie 7,7%. Rentowność sprzedaży w pierwszym półroczu 2016 roku wyniosła minus 1,5%. W IH 2017 roku rentowność sprzedaży osiągnęła najwyższą z zaprezentowanych wartości, czyli 44,6%, co oznaczało wzrost o nieco ponad 46 p.p. w stosunku do IH 2016 roku, co związane było jednak przede wszystkim z rozwiązaniem rezerwy na podatek od wartości niematerialnych oraz wyniku z tytułu udziałów w zyskach spółek współkontrolowanych, co skutkowało wzrostem wyniku finansowego netto w I półroczu 2017 roku.

Rentowność kapitału własnego w analizowanym okresie kształtowała się na dość niskim poziomie. Jedyne wyjątkiem stanowi rentowność kapitału własnego na koniec roku 2016, gdzie rentowność osiągnęła wartość rekordową, tj. 11,5%. Taka ponadprzeciętnie wysoka wartość rentowności kapitału własnego wynika z rekordowo wysokiego zysku netto na koniec roku 2016. Zmiana rentowności kapitału własnego w każdym z okresów wynikała ze zmiany wartości kapitału wydzielonego oraz wyniku finansowego netto. Na koniec I półrocza 2017 roku wskaźnik ten przyjmował wartość 3,5%, co w porównaniu do analogicznego okresu 2016 roku oznaczało wzrost o 3,82 p.p.

Rentowność aktywów (ROA) to stosunek zysku netto do aktywów ogółem. Wskaźnik ten informuje o zdolności spółki do osiągania zysków oraz efektywności gospodarowania jej majątkiem. Podobnie jak w przypadku rentowności kapitału własnego najwyższa wartość została osiągnięta w 2016 roku, wówczas wskaźnik był równy 5,8%. Z kolei na dzień 30.06.2017 roku wskaźnik ten był równy 1,5%.

Wskaźnik płynności I prezentuje zdolność do regulowania krótkoterminowych zobowiązań środkami obrotowymi. W każdym z okresów wskaźnik płynności pierwszego stopnia dla Grupy Oddziału Marvipol osiąga poziom znacznie wyższy niż wartości powszechnie uznawane za optymalne (1,2 – 2,0). Jest to spowodowane głównie bardzo dużym udziałem zapasów w sumie aktywów obrotowych (udział ten kształtował się między 60% a 76% sumy aktywów obrotowych). Analizując dynamikę wskaźnika płynności I stopnia należy zauważyć, iż w analizowanym okresie przyjmował on wartości na podobnym poziomie, tylko w I półroczu 2017 roku osiągnął on nieco niższy poziom. W IH 2017 wskaźnik płynności wyniósł 2,2 (spadek o 1,4 w porównaniu do IH 2016), w roku 2016 wyniósł 3,4 natomiast w 2015 roku było to 3,1.

Wpływ zapasów na wskaźnik płynności szczególnie zauważalny jest przy analizie wskaźnika płynności drugiego stopnia, który prezentuje stopień pokrycia zobowiązań obrotowych aktywami obrotowymi z wyłączeniem zapasów. Wysoki poziom zapasów istotnie wpływa na poziom wskaźnika płynności II stopnia, który przyjmuje wartości niższe od wskaźnika płynności stopnia pierwszego. Wartość wskaźnika stopnia drugiego jest niższa od wskaźnika pierwszego stopnia według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku o ok. 2. Należy jednak zauważyć, że istotna część zobowiązań nie będzie w przyszłości wymagała pokrycia środkami pieniężnymi. W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej Grupa Oddziału Marvipol otrzymuje bowiem na poczet przyszłej sprzedaży inwestycji deweloperskich środki pieniężne wykazywane jako przychody przyszłych okresów. W ocenie Zarządu Emitenta istnieje bardzo małe prawdopodobieństwo, wynikające z czynników ryzyka działalności, by projekt nie został zakończony, inwestycja deweloperska nie wydana, a w konsekwencji konieczne było wydanie środków pieniężnych. Analogiczna sytuacja do opisanej miała miejsce w pierwszym półroczu zarówno 2016, jak i 2017 roku, kiedy wskaźnik płynności II był mniejszy od wskaźnika płynności I o 2,4 (IH 2016) oraz o 1,7 (IH 2017).

Wskaźnik wystarczalności pieniężnej informuje czy generowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej pokrywają wydatki z działalności finansowej i inwestycyjnej. W 2015 roku wskaźnik dla Grupy Oddziału Marvipol osiągnął wartość ujemną i wyniósł -1,2, a na koniec 2016 roku wartość wskaźnika była dodatnia i wzrosła aż do 2,8. Wartość tego wskaźnika niższa od 1 świadczy o wypracowaniu z działalności operacyjnej wystarczających środków pieniężnych na pokrycie wydatków finansowych i inwestycyjnych. Wartości wskaźnika powyżej 1 informują natomiast, że przedsiębiorstwo na wydatki z działalności finansowej i inwestycyjnej musi posilkować się zewnętrznymi źródłami finansowania lub innymi środkami pozyskanymi z działalności finansowej lub inwestycyjnej. W IH 2016 roku wskaźnik wystarczalności gotówkowej wyniósł minus 7,5. W IH 2017 roku wartość wskaźnika ponownie osiągnęła wartość ujemną (tj. -1,4). Podobnie jak na koniec 2015 roku, ujemna wartość wskaźnika związana była z ujemnymi przepływami z działalności operacyjnej w tym okresie, które stanowiły większość ujemnych przepływów pieniężnych netto. W związku z taką sytuacją interpretacja wskaźnika w oparciu o powyższe założenia nie jest właściwa.

Wskaźnik pieniężnej wydajności sprzedaży pokazuje, jaką część przychodów przedsiębiorstwo zainkasowało w postaci gotówki. W roku 2015 jego wartość dla Grupy Oddziału Marvipol wynosiła -0,1, w roku 2016 0,2, w I półroczu 2016 roku minus 0,1, a w IH 2017 roku po raz kolejny wartość wskaźnika osiągnęła wartość poniżej zera (-2,2).

Grupa Oddziału Marvipol finansuje swoją działalność w podobnym stopniu źródłami finansowania obcego jak kapitałem własnym. Wskaźnik ogólnego zadłużenia w analizowanym okresie Grupy Oddziału Marvipol przyjął wartość od 49,9% w roku 2016 oraz 59,8% w roku 2015. Na koniec I półrocza roku 2017 wynosił on 57,0%.

Wskaźnik zadłużenia kapitału dla Grupy Oddziału Marvipol w analizowanym okresie osiągał wartości w przedziale od 99,6% (w roku 2016) do 148,9% (w 2015 roku). Przyjmuje się, że taki stosunek zobowiązań do kapitału własnego jest wartością niepokojącą, jednak mając na uwadze branżę, w jakich działa Grupa Oddziału Marvipol, tak kształtujące się wartości należy uznać za akceptowalne. Z omawianym wskaźnikiem są związane: wskaźnik zadłużenia długoterminowego oraz wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego, które łącznie stanowią wskaźnik zadłużenia kapitału. Pierwszy z nich przyjmował wartości od 48,9% (w IH 2017 roku) do 88,8% (IH 2016 roku), zaś drugi od 49,2% (na koniec 2016 roku) do 83,5% (na dzień 30.06.2017 r.). Wskaźnik zadłużenia długoterminowego kształtował się na wyższym poziomie niż wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego na koniec 2015 i 2016 roku, a także w I półroczu 2016 roku, natomiast w I półroczu 2017 roku zadłużenie krótkoterminowe było na wyższym poziomie.

Wskaźnik zadłużenia rzeczowych aktywów trwałych wahał się w okresie od 2015 roku do I półrocza 2017 roku w przedziale od 3,7% (IH 2017 i 2016 rok) do 11,5% (w IH 2016). Zobowiązania długoterminowe w Grupie Oddziału Marvipol były pokryte w niskim stopniu przez aktywa trwałe. Interpretując ten wskaźnik należy jednak pamiętać o typie działalności prowadzonej przez Grupę Oddziału Marvipol, jaką jest działalność deweloperska cechująca się zazwyczaj niskim udziałem rzeczowych aktywów trwałych w zobowiązaniach.

Wynik na działalności operacyjnej skorygowany o koszty amortyzacji, podatku dochodowego oraz koszty finansowe zarówno za okres od 1 października do 31 grudnia 2015 roku, jak i za rok 2016 przyjmował wartości dodatnie. Wynik EBITDA za wskazane powyżej okresy wyniósł odpowiednio 20.216 tys. zł oraz 48.972 tys. zł. W IH 2017 roku EBITDA osiągnął wartość 3.904 tys. zł, a w porównywalnym okresie 2016 roku wyniosła 5.220 tys. zł. Czynniki, które kształtują wartość EBITDA na wskazanym powyżej poziomie są wskazane w tabeli poniżej składowe.

Tabela: EAT oraz EBITDA - operacyjne wartości (w tys. zł)

Koszty operacyjne	IH 2017	IH 2016	2016	2015*	IH 2017/ IH 2016 [zł]	2016/ 2015* [zł]	IH 2017/ IH 2016 [%]	2016/ 2015* [%]
EAT	11 887	-958	40 096	12 820	12 845	27 276	-1341%	213%
Amortyzacja	-599	-757	-1 632	-362	158	-1 270	-21%	351%
Koszty finansowe	-10 459	-5 040	-10 182	-2 782	-5 419	-7 400	108%	266%
Podatek dochodowy	19 041	-381	2 938	-4 252	19 422	7 190	-5098%	-169%
Suma	7 983	-6 178	-8 876	-7 396	14 161	-1 480	-229%	20%
EBITDA	3 904	5 220	48 972	20 216	-1 316	28 756	-25%	142%

* za okres od dnia utworzenia Oddziału Marvipol, tj. od 01.10.2015 r. do 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

Poniżej przedstawiono definicje wskaźników:

¹ **EBITDA** - jako wskaźnik EBIT skorygowany o wartość amortyzacji za rok obrotowy ujętej w wyniku finansowym netto,

² **EBIT** jako wynik finansowy na sprzedaży skorygowany o wpływ pozostałej działalności operacyjnej,

³ **ROS (Rentowność sprzedaży)** - zysk netto / przychody ze sprzedaży,

⁴ **ROE (Rentowność kapitału)** - zysk netto / kapitał własny,

⁵ **ROA (Rentowność aktywów)** - zysk netto / aktywa ogółem,

⁶ **Wskaźnik płynności I** - aktywa obrotowe / zobowiązania obrotowe,

⁷ **Wskaźnik płynności II** - aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania obrotowe,

⁸ **Wskaźnik wystarczalności pieniężnej** - wydatki z działalności finansowej i inwestycyjnej / przepływy pieniężne z działalności operacyjnej,

⁹ **Wskaźnik pieniężnej wydajności sprzedaży** - przepływy z działalności operacyjnej / przychody ze sprzedaży,

¹⁰ **Wskaźnik ogólnego zadłużenia** - zobowiązania ogółem / aktywa ogółem,

¹¹ **Wskaźnik zadłużenia do kapitału** - zobowiązania ogółem / kapitał własny,

¹² **Wskaźnik zadłużenia długoterminowego** - zobowiązania długoterminowe / kapitał własny,

¹³ **Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego** - zobowiązania krótkoterminowe / kapitał własny,

¹⁴ **Wskaźnik zadłużenia rzeczowych aktywów trwałych** - rzeczowe aktywa trwałe / zobowiązania długoterminowe.

10. Zasoby kapitałowe

10.1. Źródła kapitału

Kluczowe znaczenie dla przyszłej działalności Emitenta będzie miało przejęcie dotychczasowej działalności deweloperskiej wydzielanej z podmiotu Marvipol S.A. stanowiącą Grupę Oddziału Marvipol. Z tego też względu, kluczowe dla zrozumienia sytuacji majątkowej i finansowej przyszłej działalności Emitenta nie jest analiza działalności historycznej, która obecnie nie jest już prowadzona przez Emitenta, tj. usługi ubezpieczeniowe, lecz działalność deweloperska – wydzielana z Marvipol S.A. i przenoszona do Marvipol Development S.A. Kapitał własny Emitenta zostanie zaprezentowany wyłącznie w celach informacyjnych.

Emitent w roku 2015 prowadził działalność ubezpieczeniową, jednak wyłącznie w II połowie roku. W latach 2014 i 2016 Emitent nie osiągał przychodów z działalności operacyjnej. W I półroczu 2017 roku Emitent uzyskał przychody z działalności pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości.

W związku z powyższym, analiza zasobów kapitałowych oraz opis przepływów środków pieniężnych opiera się na danych Grupy Oddziału Marvipol i zostały sporządzone w oparciu o dane finansowe pochodzące z Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie oraz Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie.

Tabela: Kapitał własny Emitenta (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Kapitał zakładowy	101	100	101	100	100
Kapitał zapasowy	547	0	547	0	0
Zyski zatrzymane	344	322	-61	333	-4
Kapitał własny	992	422	587	433	96

Źródło: Marvipol Development S.A.

Tabela: Kapitał własny Grupy Oddziału Marvipol (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
Kapitał zakładowy	0	0	0	0	0
Kapitał wydzielony	228 126	248 126	248 126	232 126	219 522
Inne kapitały	38 188	38 188	38 188	38 188	38 188
Zyski zatrzymane	72 773	14 262	60 886	15 250	-1 933
Kapitał własny razem	339 087	300 576	347 200	285 564	255 777

Źródło: Marvipol S.A.

Kapitał własny Grupy Oddziału Marvipol na koniec pierwszego półrocza 2017 roku wynosił 339.087 tys. zł, a na dzień 31 grudnia 2016 r. 347.200 tys. zł. Jego wartość od momentu wydzielenia ze struktur Grupy Kapitałowej Marvipol Grupy Oddziału Marvipol uległa zwiększeniu łącznie o kwotę 83.310 tys. zł. Głównym czynnikiem wzrostu wartości kapitału własnego Grupy Oddziału Marvipol były wypracowane zyski, w kwotach 17.183 tys. zł za 2015 rok (od dnia 1 października 2015 r, tj. od dnia utworzenia Oddziału Marvipol), 45.636 tys. zł za rok 2016 oraz 11.887 tys. zł za I półrocze roku 2017. Ponadto, na wzrost wartości kapitału własnego wpłynęły środki pieniężne przesunięte decyzją Zarządu Marvipol S.A. pomiędzy Marvipol S.A. (Centrali), a Oddziałem Marvipol, stanowiące zasilenie lub zmniejszenie kapitału wydzielonego. Całkowita wartość środków, które zasiły kapitał własny Oddziału Marvipol od momentu jego wydzielenia do 31 grudnia 2016 roku wyniosła 28.604 tys. zł. W pierwszym półroczu 2017 roku nastąpiło natomiast zmniejszenie kapitału wydzielonego o 20.000 tys. zł, w związku z przekazaniem tej kwoty z Oddziału Marvipol do Centrali Marvipol. Kapitał własny Grupy Oddziału Marvipol na dzień 1 października 2015 roku, w wysokości 255.777 tys. zł, stanowiły aktywa netto, jakie wydzielono w ramach wyodrębnienia ze

struktur Marvipol S.A. zorganizowanej części przedsiębiorstwa stanowiącej Oddział Marvipol (wraz ze stanowiącymi majątek Oddziału Marvipol spółkami powiązanymi).

Udział kapitału własnego w finansowaniu majątku Grupy Oddziału Marvipol na dzień 1 października wynosił 33%. Wraz ze wzrostem wartości kapitału własnego, będącego konsekwencją opisanych wyżej zatrzymań wypracowywanych w okresie zysków oraz zasileni środków przez Centralę, na dzień 31.12.2016 roku udział kapitału własnego w finansowaniu majątku Grupy Oddziału Marvipol wyniósł 50%. Na dzień 30.06.2017 roku kapitał własny stanowił 43% sumy bilansowej, czyli o 2 p.p. więcej niż rok wcześniej, tj. na dzień 30.06.2016 roku.

Jednocześnie struktura finansowania kapitałem oprocentowanym i kapitałem własnym w całym okresie objętym analizą wskazuje, że Grupa Oddziału Marvipol w istotnym zakresie finansuje się kapitałem własnym. W każdym z poszczególnych okresów udział procentowy kapitału własnego w finansowaniu Grupy Oddziału Marvipol (rozumianym jako suma kapitału własnego i kapitału obcego oprocentowanego) jest wyższy niż 50%. Na dzień 31 grudnia 2016 udział kapitału własnego w tak rozumianych źródłach finansowania Grupy Oddziału Marvipol wynosił 67%, przy udziale długu oprocentowanego na poziomie 33%, a na koniec pierwszego półrocza 2017 roku 62% przy długu oprocentowanym stanowiącym 38% tak rozumianych źródeł kapitału.

Tabela: Struktura finansowania działalności

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
Kapitał własny plus obce oprocentowane - [E + D] (w tys. zł)	546 775	534 591	521 040	525 214	495 433
Struktura finansowania działalności [E/(D+E)]	62%	56%	67%	54%	52%
Struktura finansowania działalności [D/(D+E)]	38%	44%	33%	46%	48%
Dług oprocentowany [D] (w tys. zł)	207 688	234 015	173 840	239 650	239 656
Kapitał własny [E] (w tys. zł)	339 087	300 576	347 200	285 564	255 777
Pokrycie długu oprocentowanego kapitałem własnym [D/E]	61%	78%	50%	84%	94%

Źródło: Marvipol S.A.

W związku z uzyskanymi dodatnimi wynikami finansowymi, jakie odnotowała Grupa Oddziału Marvipol od początku swojego istnienia, a także zasileniu środkami pieniężnymi z przesunięcia środków z Centrali Marvipol do Oddziału Marvipol, Grupa Oddziału Marvipol mogła istotnie ograniczyć zewnętrzne źródła finansowania. Powyższe, przy jednoczesnym zasilaniu środkami pieniężnymi pochodzącymi z otrzymywanych przedpłat od odbiorców końcowych lokali mieszkalnych oraz użytkowych w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej mieszkaniowej wpływa korzystanie na strukturę finansowania Grupy Oddziału Marvipol.

Wartość otrzymanych przedpłat na dzień 31 grudnia 2016 roku stanowi około 10% sumy bilansowej i 20% zobowiązań. Na dzień 1 października 2015 roku udział ten wynosił odpowiednio 23% i 34%, a na dzień 30 czerwca 2017 roku 24% i 42%.

W ramach finansowania działalności Grupa Oddziału Marvipol zaciąga zobowiązania z tytułu obligacji oraz kredytów bankowych. łączną wartość zobowiązań finansowych oprocentowanych przedstawia tabela poniżej:

Tabela: Oprocentowane źródła kapitału obcego (w tys. zł)

Wyszczególnienie	30.06.2017	30.06.2016	31.12.2016	31.12.2015	01.10.2015
Obligacje	127 972	140 465	141 383	158 549	147 763
Kredyty i pożyczki	78 898	93 052	31 877	80 465	91 499
Leasing	818	498	580	636	394
Suma	207 688	234 015	173 840	239 650	239 656

Źródło: Marvipol S.A.

Głównym źródłem finansowania obcego oprocentowanego działalności Grupy Oddziału Marvipol są obligacje. łączna wartość zobowiązań z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosła 141.383 tys. zł, a na koniec pierwszego półrocza 2017 roku 127.972 tys. zł. W całym okresie objętym analizą ich wartość przekraczała 127.000 tys. zł. Szczegółowa analiza zobowiązań z wyemitowanych przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol obligacji zamieszczona została w pkt 9.6.4.4. części III Prospektu.

Wartość kredytów w analizowanym okresie uległa istotnym zmianom. Na dzień 31 grudnia 2016 roku zobowiązania kredytowe Grupy Oddziału Marvipol wynosiły 31.877 tys. zł i były o 48.588 tys. zł niższe w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku. Na fakt ten istotny wpływ miała sprzedaż budynku Prosta Tower i spłata z uzyskanych ze sprzedaży środków kredytu refinansującego tę inwestycję – zadłużenie z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosiło 55.278 tys. zł. Poza powyższą spłatą, w 2016 roku Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. – spółka z Grupy Oddziału Marvipol, zaciągnęła kredyt inwestycyjny na finansowanie realizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – etapy 2A i 2B – zadłużenie Grupy Oddziału Marvipol z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiło

10.723 tys. zł. Na koniec pierwszego półrocza 2017 roku Grupa Oddział Marvipol w bilansie prezentowała wartość kredytów i pożyczek w wysokości 78.898 tys. zł, czyli o 47.021 tys. zł więcej niż na koniec 2016 roku. Głównym źródłem wzrostu były zaciągnięte przez spółkę Marvipol Development 6 sp. z o. o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.) dwa kredyty w banku BOŚ S.A. związane z zakupem nieruchomości pod inwestycje deweloperską mieszkaniową przy ul. Grzybowskiej, z których zadłużenie na dzień 30 czerwca 2017 roku wynosiło łącznie 60.485 tys. zł.

10.2. Wyjaśnienie źródeł i kwot oraz opis przepływów środków pieniężnych

Tabela: Uprozczone sprawozdanie z przepływów pieniężnych Grupy Oddziału Marvipol (w tys. zł)

Wyszczególnienie	IH 2017	IH 2016	2016	2015*
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	-59 692	-3 546	52 836	-15 140
Zysk netto za okres	11 887	-986	45 636	17 183
<i>Suma korekt</i>	<i>-71 579</i>	<i>-2 560</i>	<i>7 200</i>	<i>-32 323</i>
<i>Amortyzacja</i>	<i>599</i>	<i>769</i>	<i>1 757</i>	<i>546</i>
<i>Zmiana stanu kapitału obrotowego netto</i>	<i>-43 645</i>	<i>-1 189</i>	<i>29 494</i>	<i>-22 066</i>
<i>Korekty dotyczące działalności inwestycyjnej i finansowej</i>	<i>-10 808</i>	<i>1 832</i>	<i>-15 370</i>	<i>-16 485</i>
<i>Podatek</i>	<i>-21 703</i>	<i>-2 941</i>	<i>-9 632</i>	<i>4 345</i>
<i>Pozostałe</i>	<i>3 978</i>	<i>-1 031</i>	<i>951</i>	<i>1337</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-29 540	-2 732	60 036	22 639
<i>Sprzedaż NI, RZAT i WNIPI</i>	<i>648</i>	<i>0</i>	<i>113 955</i>	<i>369</i>
<i>Pożyczki - udzielenie</i>	<i>-30 103</i>	<i>0</i>	<i>-51 581</i>	<i>0</i>
<i>Pożyczki spłata</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 264</i>
<i>Inne wydatki</i>	<i>-439</i>	<i>-3 173</i>	<i>-2 827</i>	<i>-1 232</i>
<i>Inne wpływy</i>	<i>354</i>	<i>441</i>	<i>489</i>	<i>22 238</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	8 734	5 035	-64 966	8 874
<i>Wpływy - zasilenie z Centrali Marvipol</i>	<i>0</i>	<i>16 000</i>	<i>16 000</i>	<i>12 604</i>
<i>Wpływy - Środki przekazane do Centrali</i>	<i>-20 000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Wpływy - emisja obligacji oraz kredyt</i>	<i>61 484</i>	<i>12 587</i>	<i>11 646</i>	<i>13 000</i>
<i>Płatności związane z realizacją zobowiązań oprocentowanych</i>	<i>-27 589</i>	<i>-18 535</i>	<i>-82 352</i>	<i>-14 491</i>
<i>Koszty finansowania zewnętrznego</i>	<i>-5 161</i>	<i>-5 017</i>	<i>-10 260</i>	<i>-2 239</i>
Razem przepływy pieniężne	-80 498	-1 243	47 906	16 373
<i>Środki pieniężne na początek okresu</i>	<i>192 642</i>	<i>144 736</i>	<i>144 736</i>	<i>128 363</i>
<i>Środki pieniężne na koniec okresu</i>	<i>112 144</i>	<i>143 493</i>	<i>192 642</i>	<i>144 736</i>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-80 498	-1 243	47 906	16 373

* za okres od dnia utworzenia Oddziału Marvipol, tj. od 01.10.2015 r. do 31.12.2015 r.

Źródło: Marvipol S.A.

Grupa Oddziału Marvipol sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

W każdym z analizowanych okresów istotnym czynnikiem mającym wpływ na wartość przepływów z działalności operacyjnej Grupy Oddziału Marvipol były dodatnie wyniki finansowe zrealizowane w każdym z okresów objętych analizą. W 2015 roku (w okresie od dnia 1 października), Grupa Oddziału Marvipol osiągnęła zysk netto w wysokości 17.183 tys. zł, jednakże na koniec 2015 roku przepływy z działalności operacyjnej osiągnęły wartość ujemną, w wysokości 15.140 tys. zł. Kluczowym czynnikiem mającym wpływ na ujemną wartość przepływów z działalności operacyjnej w tym okresie miała zmiana stanu kapitału obrotowego netto, w tym przede wszystkim zmiana stanu przychodów przyszłych okresów (korekta o minus 83.144 tys. zł) oraz zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych i pozostałych (korekta o minus 28.376 tys. zł).

W 2016 roku przepływy pieniężne z działalności operacyjnej Grupy Oddziału Marvipol były dodatnie i wyniosły 52.836 tys. zł. Złożyły się na nie wypracowany zysk netto w wysokości 45.636 tys. zł oraz dodatnie saldo korekt w wysokości 7.200 tys. zł. W omawianym okresie saldo przepływów związanych z kapitałem obrotowym netto wyniosło 29.494 tys. zł. Elementem składowym zmiany kapitału obrotowego netto są zmiana stanu zapasów, zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych, zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów, zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów oraz zmiana stanu przychodów przyszłych okresów.

W I półroczu 2017 roku w zakresie przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej wystąpiła podobna sytuacja jak w opisywanym wcześniej roku 2015. Zysk netto w wysokości 11.887 tys. zł został zniwelowany przede wszystkim przez zmianę stanu kapitału obrotowego netto oraz korekty związane z podatkami (przede wszystkim w związku z rozwiązaniem rezerwy na podatek odroczony dotyczący amortyzacji deweloperskich znaków towarowych), co, wraz z uwzględnieniem pozostałych korekt, skutkowało ujemnymi przepływami z działalności operacyjnej w wysokości 59.692 tys. zł. W analogicznym okresie 2016 roku sumaryczna zmiana stanu kapitału obrotowego netto była dodatnia, co w połączeniu z zyskiem netto w wysokości minus 986 tys. zł i pozostałymi korektami złożyło się na ujemne przepływy z działalności operacyjnej w wysokości 3.546 tys. zł.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w latach 2015-2016 były dodatnie i wyniosły odpowiednio 22.639 tys. zł w 2015 roku (w okresie od dnia 1 października) oraz 60.036 tys. zł w roku 2016. Najistotniejszym źródłem przepływów z działalności inwestycyjnej w 2015 roku, była sprzedaż jednostek zależnych Robo Wash Sp. z o.o. oraz Zielona Italia Sp. z o.o. za łączną kwotę 22.000 tys. zł (odpowiednio: 8.000 tys. zł i 14.000 tys. zł). W 2016 roku Grupa Oddziału Marvipol uzyskała natomiast wpływy w wysokości 113.955 tys. zł z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych i środków trwałych. Były one związane ze zrealizowaną w grudniu 2016 roku transakcją sprzedaży budynku Prosta Tower. Ponadto, w omawianym okresie stan środków pieniężnych Grupy Oddziału Marvipol uległ zmniejszeniu o kwotę 51.581 tys. zł w związku z pożyczkami udzielonymi spółkom PDC Industrial Center 60 sp. z o.o. (pożyczka w kwocie 32.700 tys. zł) oraz PDC Industrial Center 63 sp. z o.o. (pożyczka w kwocie 18.881 tys. zł), na realizację inwestycji logistyczno-magazynowych.

W I półroczu 2017 roku oraz I półroczu 2016 roku przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej były ujemne. W I półroczu 2017 roku na wartość minus 29.540 tys. zł złożyły się udzielone przez Oddział Marvipol pożyczki dla spółki PDC Industrial Center 60 sp. z o.o. w wysokości 4.495 tys. zł, dla spółki PDC Industrial Center 63 sp. z o.o. w wysokości 1.1396 tys. zł oraz pożyczka udzielona przez spółkę Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) (spółka z Grupy Oddziału Marvipol) na rzecz spółki celowej PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. w wysokości 24.213 tys. zł, wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych środków trwałych w kwocie 439 tys. zł oraz otrzymane odsetki (354 tys. zł) i wpływy z tytułu sprzedaży środków trwałych (648 tys. zł). W I półroczu 2016 roku Grupa Oddziału Marvipol otrzymała odsetki w wysokości 441 tys. zł, a wydatki związane z nabyciem elementów aktywów wyniosły 3.173 tys. zł.

Przepływy z działalności finansowej Grupy Oddziału Marvipol w 2015 roku (w okresie od dnia 1 października) były dodatnie i wyniosły 8.874 tys. zł. W omawianym okresie Oddział Marvipol zasilony został, na mocy decyzji Zarządu Marvipol S.A., środkami w wysokości 12.604 tys. zł. Ponadto, Mokotów Park sp. z o.o. – spółka z Grupy Oddziału Marvipol, pozyskała z emisji obligacji środki w wysokości 13.000 tys. zł. Wydatki Grupy Oddziału Marvipol na spłatę kredytów i obligacji oraz płatności z tytułu umów leasingu finansowego wyniosły natomiast łącznie 14.491 tys. zł.

W 2016 roku przepływy z działalności finansowej Grupy Oddziału Marvipol były ujemne i wyniosły minus 64.966 tys. zł. W analizowanym okresie Grupa Oddziału Marvipol uzyskała wpływy w łącznej wysokości 27.646 tys. zł, z czego 16.000 tys. zł pochodziło z zasilenia przez Centralę Marvipol Oddziału Marvipol, dokonanego na mocy decyzji Zarządu Marvipol S.A., a 11.646 tys. zł z kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez spółkę Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na finansowanie realizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – etapy 2A i 2B. W 2016 roku Grupa Oddziału Marvipol wydatkowała natomiast, w ramach działalności finansowej, kwotę 92.612 tys. zł, z czego najistotniejszymi źródłami wydatków była spłata kredytu przez spółkę Prosta Tower sp. z o.o. zaciągniętego na refinansowanie budynku Prosta Tower, oraz wykup przez Oddział Marvipol obligacji serii L.

W I półroczu 2017 roku przepływy z działalności finansowej były dodatnie i wyniosły 8.734 tys. zł. W związku z zaciągnięciem kredytów i pożyczek wpływy wyniosły 61.484 tys. zł, i dotyczyły przede wszystkim kredytów spółki Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.) związanych z zakupem gruntu pod inwestycję deweloperską mieszkaniową przy ul. Grzybowskiej. Wydatki na spłatę zobowiązań kredytowych wyniosły 14.463 tys. zł i dotyczyły przede wszystkim spłaty kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez spółkę Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. na finansowanie realizacji inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – etapy 2A i 2B, z którego zadłużenie na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosiło 10.723 tys. zł. Pozostałe przepływy z działalności finansowej były związane ze spłatą odsetek od zobowiązań oprocentowanych w kwocie 5.161 tys. zł, z wcześniejszym wykupem 13.000 obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 13.000 tys. zł przez spółkę Mokotów Park sp. z o.o. oraz płatnościami wynikającymi z leasingu finansowego. W okresie tym nastąpiło również przekazanie środków pieniężnych do centrali w kwocie 20.000 tys. zł. W I półroczu 2016 roku wystąpiły dodatnie przepływy z działalności finansowej w wysokości 5.035 tys. zł. Przyczyną tej sytuacji było głównie zasilenie z Centrali w kwocie 16.000 tys. zł, zaciągnięcie kredytów i pożyczek na kwotę 12.587 tys. zł, a po stronie wpływów wykup przez Oddział Marvipol obligacji serii L (18.397 tys. zł) oraz zapłata odsetek od kredytów i pożyczek (5.017 tys. zł).

Przepływy pieniężne razem wyniosły w 2015 roku 16.373 tys. zł, w 2016 roku o 47.906 tys. zł, a w I półroczu 2017 roku minus 80.498 tys. zł.

W terminie po dacie bilansu sporządzonego na dzień 30 czerwca 2017 roku do Daty Prospektu miały miejsce niżej wymienione istotne dla Grupy Oddziału Marvipol transakcje o charakterze pieniężnym:

- zakup przez prowadzącą działalność deweloperską spółkę z Grupy Kapitałowej Marvipol - Projekt 03 sp. z o.o., nieruchomości przy ul. Siedmiogrodzkiej w Warszawie pod realizację inwestycji deweloperskiej mieszkaniowej za łączną cenę 37.110 tys. zł. Opis umowy zamieszczony został w pkt 22.2 części III Prospektu.

- emisja przez Marvipol S.A. 8.008 obligacji serii T, o łącznej wartości nominalnej 80.080 tys. zł, z tytułu której Marvipol S.A. pozyskał środki brutto w wysokości 80.080 tys. zł. Opis emisji obligacji serii T zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu.

- wykup przez Marvipol S.A. 20.650 obligacji serii O, o łącznej wartości nominalnej 20.650 tys. zł, za łączną kwotę 21.013 tys. zł (z czego kwota 20.650 tys. zł dotyczyła wypłaty należności głównej, a kwota 363 tys. zł odsetek za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu). Opis emisji obligacji serii O zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu.

- wykup przez Marvipol S.A. 6.000 obligacji serii P, o łącznej wartości nominalnej 6.000 tys. zł, za łączną kwotę 6.094 tys. zł (z czego kwota 6.000 tys. zł dotyczyła wypłaty należności głównej, a kwota 94 tys. zł odsetek za ostatni okres odsetkowy do dnia wykupu). Opis emisji obligacji serii P zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu.

- udzielenie przez spółkę Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) pożyczki w kwocie 4.100 tys. EUR (17.526 tys. zł) spółce celowej PDC Industrial Center 80 sp. z o.o. w celu nabycia przez spółkę celową nieruchomości na których realizowany ma być projekt magazynowy w okolicach Łodzi. Opis umowy zamieszczony został w pkt 22.2 części III Prospektu.

- spłata przez spółkę Industrial Center 37 sp. z o.o. na rzecz Marvipol Estate sp. z o.o. pożyczki w łącznej kwocie 6 679 715 EUR, z czego kwota 6.278.805 EUR stanowiła spłatę nominalu pożyczki, a kwota 400.910 EUR narosłych do dnia spłaty odsetek od pożyczki.

- spłata przez spółkę Projekt 07 sp. z o.o. na rzecz Oddziału Marvipol pożyczki w łącznej kwocie 12.505.116,27 zł, z czego kwota 12.500.000 stanowiła spłatę nominalu pożyczki, a kwota 5.116,27 zł narosłych do dnia 30 września 2017 r. odsetek od pożyczki. Opis umowy pożyczki zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu.

- sprzedaż przez Marvipol S.A. na rzecz – British Automotive Polska S.A. (spółka z Grupy Kapitałowej Marvipol, niewchodząca w skład Grupy Oddziału Marvipol) nieruchomości przy ul. Chodzonego (która to nieruchomość stanowiła składnik majątku Oddziału Marvipol) za łączną cenę brutto w wysokości 7.622.310,00 zł.

- udzielenie przez spółkę Industrial Center 37 sp. z o.o. pożyczki w kwocie 3.490.206 EUR (15.045 tys. zł) spółce Marvipol Estate sp. z o.o. Opis umowy zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu.

- zakup przez prowadzącą działalność deweloperską spółkę z Grupy Kapitałowej Marvipol – Mokotów Park sp. z o.o., nieruchomości przy ul. Chmielnej w Gdańsku pod realizację inwestycji deweloperskiej mieszkaniowej za łączną cenę 16.113 tys. zł brutto. Opis umowy zamieszczony został w pkt 22.2 części III Prospektu.

Analiza przepływów pieniężnych Emitenta i Grupy Kapitałowej Marvipol znajdują się odpowiednio w pkt. 9.5 oraz 9.6.4.5 części III Prospektu.

10.3. Informacje na temat potrzeb kredytowych oraz struktury finansowania

Deweloperski charakter działalności Grupy Oddziału Marvipol przekłada się na duży udział usług obcych w strukturze kosztów, co z kolei ogranicza konieczność rozbudowy własnej bazy aktywów. Analizując zapotrzebowanie na kapitał obcy Zarząd Emitenta nie oczekuje ryzyka ponadprzeciętnego wzrostu zapotrzebowania na kapitał obrotowy netto w dającej się przewidzieć perspektywie.

W konsekwencji Zarząd Emitenta oraz Oddziału Marvipol, jako jednostki której sprawozdanie finansowe będzie stanowiło podstawę sporządzenia sprawozdania skonsolidowanego Emitenta, oczekuje że po Dniu Podziału poziom kapitałów obcych oporenowanych w strukturze finansowania powinien w przyszłości pozostawać na poziomie zbliżonym do obecnego wynoszącego średnio 42%. Ewentualny wzrost zapotrzebowania na kapitał obrotowy netto Grupa Oddziału Marvipol, w ocenie Zarządu Emitenta, będzie w stanie sfinansować z przepływów pieniężnych generowanych z podstawowej działalności (tj. z zysku EBITDA).

Dla oceny potrzeb kredytowych Grupy Oddziału Marvipol istotne jest również uwzględnienie faktu finansowania inwestycji deweloperskich przedpłatami uzyskanymi od nabywców nieruchomości.

10.4. Informacje dotyczące jakichkolwiek ograniczeń w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych

Dywidenda może być wypłacona w oparciu o wynik finansowy wynikający z jednostkowego rocznego sprawozdania finansowego jednostki dominującej, przygotowanego dla celów statutowych.

Zgodnie z art. 396 §1 Kodeksu Spółek Handlowych, spółka akcyjna na pokrycie straty powinna tworzyć kapitał zapasowy, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału akcyjnego. Ta część kapitału zapasowego (zysków zatrzymanych) nie jest dostępna do dystrybucji na rzecz akcjonariuszy.

Ponadto zgodnie z art. 348 §1 Kodeksu Spółek Handlowych kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe. Oznacza to, że wypłacie podlegać może tylko ta część kapitału zapasowego, która zastała utworzona z zysków. Nie podlegają zatem wypłacie środki zgromadzone w

tym kapitale, które pochodzą z agio, czyli nadwyżki ceny emisyjnej akcji ponad ich wartość nominalną lub z dopłat akcjonariuszy.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Marvipol Development S.A. wykazywał kapitały inne niż kapitał podstawowy w łącznej kwocie 891 tys. zł. Kapitał zapasowy powstał z nadwyżki ceny emisyjnej akcji serii B nad ich wartością nominalną (214 tys. zł) oraz z wypracowanych w latach 2014-2015 wyników finansowych (333 tys. zł) i wynosi 547 tys. zł. Zyski zatrzymane na dzień 30 czerwca 2017 roku wynoszą 344 tys. zł. Zyski zatrzymane oraz kapitał zapasowy, w części jaka pochodzi z wypracowanych zysków Emitenta, mogą zatem zostać wypłacone akcjonariuszom ze względu na fakt, że stanowią element ujęty pierwotnie jako składnik zysków zatrzymanych.

W Dniu Podziału aktywa netto Oddziału Marvipol wg stanu na dzień poprzedzający Dzień Podziału, na które składać będą się: „Kapitał wydzielony” (tj. aktywa netto wydzielone z Marvipol S.A. do Oddziału Marvipol w dniu jego utworzenia, tj. 1 października 2015 r., skorygowane o saldo przesunięć środków pieniężnych pomiędzy Oddziałem Marvipol a Centralą Marvipol które miały miejsce po tym dniu – na dzień 30 czerwca 2017 r. „Kapitał wydzielony” wynosi 228.126 tys. zł) oraz „Zyski/straty zatrzymane” narosłe od dnia utworzenia Oddziału Marvipol do dnia poprzedzającego Dzień Podziału (wg stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. „Zysk/strata zatrzymana” Oddziału Marvipol wynosi -40.311 tys. zł), powiększą kapitały własne Emitenta w zamian za emisję Akcji Podziałowych, z czego kwota 41.551.852 zł zasili kapitał zakładowy Emitenta. Pozostała kwota zasili kapitał zapasowy Emitenta, jednak nie będzie mogła być w opinii Emitenta redystrybuowana w formie dywidendy do akcjonariuszy Emitenta. Co istotne od Dnia Podziału Emitent będzie mógł dysponować (będą mogły być wypłacone w formie dywidendy na rzecz Emitenta) kapitałami Grupy Oddziału Marvipol ujmowanymi na dzień poprzedzający Dzień Podziału w bilansie Grupy Oddziału Marvipol jako „Inne Kapitały” w części w jakiej pochodzą z niepodzielonych zysków spółek zależnych (wg stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Oddziału Marvipol „Inne kapitały” wynosiły 38.188 tys. zł z czego kwota 37.810 tys. zł pochodziła z niepodzielonych zysków spółek zależnych od Oddziału Marvipol i w ocenie Zarządu Emitenta zyski te będą mogły zostać wypłacone akcjonariuszom ze względu na to, że stanowią elementy ujęte pierwotnie jako element wyniku finansowego spółek) oraz „Zyski zatrzymane” w części w jakiej stanowią będą nadwyżkę nad zyskami zatrzymanymi Oddziału Marvipol.

Jednocześnie wyniki finansowe spółek zależnych wypłacone w formie dywidendy na rzecz Emitenta od Dnia Podziału będą mogły stanowić podstawę wypłaty dywidendy na rzecz akcjonariuszy Emitenta, gdyż nie będą one stanowiły elementu aktywów netto wnoszonych do Emitenta w związku z Podziałem i emisją Akcji Podziałowych.

Ponadto, zgodnie z kowenantami zawartymi w warunkach emisji obligacji serii R, serii S oraz serii T wyemitowanych przez Marvipol S.A., zobowiązania z tytułu których zostaną przeniesione na Emitenta w wyniku rejestracji Podziału w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, od Dnia Podziału Emitent będzie zobowiązany do niewypłacania dywidendy, której wartość przekracza w danym roku kalendarzowym 25% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej Emitenta (chyba, że na taką wypłatę zgodę wyrażą obligatariusze zgodnie z warunkami emisji danych obligacji) w przypadku obligacji serii R oraz serii S, oraz do niewypłacania dywidendy, której wartość przekracza w danym roku kalendarzowym 50% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej Emitenta (chyba, że na taką wypłatę zgodę wyrażą obligatariusze zgodnie z warunkami emisji obligacji) w przypadku obligacji serii T.

Dodatkowo, zgodnie z kowenantami umów kredytowych spółki Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., spółka ta nie może w całym okresie finansowania wypłacać zysków, za wyjątkiem wypłat z środków wygenerowanych z zakończonych etapów inwestycji Central Park Ursynów. Również w przypadku spółki Marvipol Development 3 sp. z o.o., w związku z zawartymi z mBank S.A. umowami kredytowymi, wspólnik spółki, tj. Oddział Marvipol, zobowiązał się do nie głosowania za podejmowaniem uchwał o wypłatach dywidendy bez uprzedniej zgody banku, a w przypadku uchwalenia wypłaty dywidendy, do nie pobierania bez uprzedniej zgody banku dywidend. W umowie kredytowej spółki PDC Industrial Center 60 sp. z o.o. z mBank S.A. z dnia 17 lutego 2017 r. zawarto zobowiązanie dotyczące m.in. zakazu dystrybucji środków na rzecz wspólników spółki, w tym zakazu deklaracji dywidendy, prowizji lub dokonania zwrotu kosztów tytułem lub o charakterze wypłaty środków, bez uprzedniej zgody banku (z wyłączeniem sytuacji wskazanych w umowie kredytowej). Podobnie, w umowie kredytowej spółki PDC Industrial Center 63 sp. z o.o. z Bankiem BGŻ BNP Paribas S.A. z dnia 24 marca 2017 r., zawarto zobowiązania dotyczące m.in. zakazu dystrybucji środków na rzecz wspólników spółki, w tym zakazu deklaracji dywidendy, prowizji lub dokonania zwrotu kosztów tytułem lub o charakterze wypłaty środków, bez uprzedniej zgody banku (z wyłączeniem sytuacji wskazanych w umowie kredytowej). Również umowa kredytowa spółki PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. z Alior Bank S.A. z dnia 7 września 2017 r. zawiera zobowiązania do m.in. nie wypłacania dywidendy ani nie dokonywania innego podziału zysków, nie podejmowania czynności służących wypłacie wkładów oraz nie dokonywania jakichkolwiek innych płatności lub podziału majątku, bez uprzedniej zgody banku.

Ponadto:

- w umowie kredytowej zawartej pomiędzy Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 Sp. z o.o.) a BOŚ S.A. nr S/75/12/2016/1157/K/KON oraz S/76/12/2016/1157/K/KON z dnia 22.03.2017r. obowiązuje podporządkowanie spłacie kredytu pożyczki udzielonej Marvipol Development 6 sp. z o.o. przez Oddział Marvipol na podstawie umowy pożyczki z dnia 15.07.2016r. wraz z późniejszymi zmianami (opis umowy pożyczki zamieszczony został w pkt 22.1

Prospektu), z zastrzeżeniem możliwości przekonwertowania pożyczki na kapitał zapasowy. Ponadto, w ww. umowach Marvipol Development 6 sp. z o.o. zobowiązała się do nieudzielania pożyczek lub innego wsparcia o charakterze finansowym innym podmiotom (w tym powiązanym) bez pisemnej zgody banku.

- w umowie kredytowej zawartej pomiędzy Marvipol Development 3 Sp. z o.o. a mBank S.A. nr 02/219/16/Z/LF o kredyt odnawialny z dnia 12.12.2016r. obowiązuje podporządkowanie wszystkich pożyczek zaciągniętych przez Marvipol Development 3 Sp. z o.o. kredytowi w banku do wysokości 13 mln zł.

- w umowie kredytowej zawartej pomiędzy Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. a BOŚ S.A. nr S/74/10/2016/1157/K/KOO z dnia 29.12.2016r. Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. zobowiązała się do nieudzielania pożyczek lub innego wsparcia o charakterze finansowym innym podmiotom (w tym powiązanym), z wyjątkiem pożyczek do Marvipol S.A. przeznaczonych na spłatę kredytów w BOŚ S.A., bez pisemnej zgody banku.

- w umowie kredytowej zawartej pomiędzy Marvipol Development 3 Sp. z o.o. a mBank S.A. nr 02/308/17/Z/LI o kredyt odnawialny z dnia 27.09.2017r. obowiązuje podporządkowanie wszystkich pożyczek zaciągniętych przez Marvipol Development 3 Sp. z o.o. kredytowi w banku do wysokości 12,4 mln zł.

- w umowie kredytowej zawartej pomiędzy PDC Industrial Center 60 sp. z o.o. a mBank S.A. z dnia 17 lutego 2017 r. obowiązuje m.in. podporządkowanie pożyczki udzielonej spółce PDC Industrial Center 60 sp. z o.o. przez Marvipol S.A. na podstawie umowy pożyczki z dnia 26 sierpnia 2016 r. (opis umowy pożyczki zamieszczony został w pkt 22.2 Prospektu) oraz zastaw finansowy i rejestrowy na rzecz banku na udziałach PDC Industrial Center 60 sp. z o.o., których właścicielem jest Marvipol S.A.

- w umowie kredytowej zawartej pomiędzy PDC Industrial Center 63 sp. z o.o. a Bankiem BGŻ BNP Paribas S.A. z dnia 24 marca 2017 r. obowiązuje m.in. podporządkowanie pożyczki udzielonej spółce PDC Industrial Center 63 sp. z o.o. przez Marvipol S.A. na podstawie umowy pożyczki z dnia 7 grudnia 2016 r. (opis umowy pożyczki zamieszczony został w pkt 22.2 Prospektu) oraz zastaw finansowy i rejestrowy na rzecz banku na udziałach PDC Industrial Center 63 sp. z o.o., których właścicielem jest Marvipol S.A.

- w umowie kredytowej zawartej pomiędzy PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. a Alior Bank S.A. z dnia 7 września 2017 r. obowiązuje m.in. podporządkowanie pożyczki udzielonej spółce PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. przez Marvipol Logistics S.A. na podstawie umowy pożyczki z dnia 24 kwietnia 2017 r. (opis umowy pożyczki zamieszczony został w pkt 22.2 Prospektu) oraz zastaw finansowy i rejestrowy na rzecz banku na udziałach PDC Industrial Center 72 sp. z o.o., których właścicielem jest Marvipol Logistics S.A.

Oprócz wskazanych powyżej ograniczeń umownych oraz natury prawnej i księgowej, brak jest jakichkolwiek innych ograniczeń w wykorzystaniu zasobów kapitałowych Grupy Oddziału Marvipol, w tym w szczególności wynikających z postanowień umów, których stroną jest którakolwiek ze spółek z Grupy Oddziału Marvipol.

Nie istnieją także inne, poza wskazanymi powyżej, ograniczenia zdolności jednostek zależnych do przekazywania funduszy jednostce dominującej w postaci dywidendy w środkach pieniężnych lub do spłaty pożyczek lub zaliczek.

11. Badania i rozwój, patenty, znaki towarowe, licencje

11.1. Badania i rozwój

Emitent, Oddział Marvipol oraz spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol nie prowadzą istotnych działań z zakresu badań i rozwoju. Emitent, Oddział Marvipol oraz spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol nie są uzależnieni od nowych procesów produkcyjnych.



11.2. Patenty, licencje, znaki towarowe

Znaki towarowe

Spółka nie posiada żadnych znaków towarowych.

Oddział Marvipol nie posiada żadnych znaków towarowych. Spółka Marvipol TM Sp. z o.o., której 100% udziałów stanowi majątek Oddziału Marvipol, jest posiadaczem praw własności znaków towarowych. Najważniejsze znaki towarowe posiadane przez spółkę Marvipol TM Sp. z o.o., której 100% udziałów stanowi majątek Oddziału Marvipol przedstawiono poniżej.

Znaki towarowe, których właścicielem jest spółka Marvipol TM Sp. z o.o.

Lp	Znak	Rodzaj znaku	Przedstawienie znaku	Uprawniony	Numer prawa	Status prawny	Klasyfikacja nicejska
1	MARViPOL development	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.170704	Zarejestrowany	36 37
2	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.187621	Zarejestrowany	35 37
3	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.202187	Zarejestrowany	01 04 09 12 35 36 37 39 40 41 42 43 45
4	PROSTA TOWER	Słowny	Brak	Marvipol TM Sp. z o.o.	R.213947	Zarejestrowany	16 35 36 37 39 42

5	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.21661 4	Zarejestrowany	36 37
6	MARVIPOL grupa kapitałowa	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.26240 6	Zarejestrowany	01 04 07 08 09 11 12 16 20 28 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45
7	MARVIPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.26240 7	Zarejestrowany	01 04 07 08 09 11 12 16 20 28 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45
8	marvipol	Słowny	Brak	Marvipol TM Sp. z o.o.	R.26240 8	Zarejestrowany	1, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 16, 20, 28, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 01 04 07 08 09 11 12 16 20 28 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45
9	jesteśmy dla tych, którzy chcą od życia więcej	Słowny	Brak	Marvipol TM Sp. z o.o.	R.26975 0	Zarejestrowany	01 04 07 08 09 11 12 16 20 28 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45
10	central park ursynów	Słowny	Brak	Marvipol TM Sp. z o.o.	R.27170 4	Zarejestrowany	16 35 36 37 39 42 44
11	MARVIPOL development	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.27704 5	Zarejestrowany	45 39 40 41 42 43 16 01 04 38 07 08 09 11 12 44 20 28 35 36 37
12	riviera park	Słowny	Brak	Marvipol TM Sp. z o.o.	R. 292680	Zarejestrowany	16 35 36 39 42 44





13	riviera park marvipol	Słowny	Brak	Marvipol TM Sp. z o.o.	R. 292681	Zarejestro wany	16 35 36 39 42 44
14	lake park	Słowny	Brak	Marvipol TM Sp. z o.o.	R.28757 2	Zarejestro wany	39 42 16 35 36 37 44
15	riviera park	Słowny	Brak	Marvipol TM Sp. z o.o.	Z.458385	Zgłoszony	16 35 36 37 39 42 44
16	riviera park marvipol	Słowny	Brak	Marvipol TM Sp. z o.o.	R. 298570	Zarejestro wany	16 35 36 37 39 42 44

Źródło: Spółka Dzielona

Spółka Marvipol TM Sp. z o.o. zawarła następujące umowy o używanie i korzystanie ze znaków towarowych (umowy licencyjne) posiadanych przez Marvipol TM Sp. z o.o.:

Umowa o używanie i korzystanie ze znaków towarowych (umowa licencyjna) z dnia 1 października 2016 roku zawarta pomiędzy Marvipol TM sp. z o.o. jako licencjodawcą oraz Marvipol Development 2 sp. z o.o. jako licencjobiorcą.

Przedmiotem umowy jest udzielenie prawa do korzystania przez licencjobiorcę z następujących praw do znaków towarowych:

Lp	Znak	Rodzaj znaku	Przedstawienie znaku	Uprawniony	Numer prawa	Status prawny	Klasyfikacja nicejska
1	MARViPOL development	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.170704	Zarejestrowany	36 37
2	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.216614	Zarejestrowany	36 37
3	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.187621	Zarejestrowany	35 37
4	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.202187	Zarejestrowany	01 04 09 12 35 36 37 39 40 41 42 43 45



Źródło: Spółka Dzielona

Zgodnie z umową, licencjobiorca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych w szczególności poprzez: a/ umieszczanie na towarach lub ich opakowaniach, oferowaniu i wprowadzaniu tych towarów do obrotu, imporcie lub eksporcie a także oferowaniu lub świadczeniu usług; b/ umieszczeniu na dokumentach związanych z wprowadzaniem towarów do obrotu lub związanych ze świadczeniem usług; c/ posługiwaniu się w celu reklamy. Dodatkowo licencjobiorca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych na polach eksploatacji wymienionych w art. 50 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Licencja nie została ograniczona terytorialnie. Licencja ma charakter licencji niewyłącznej. Licencjobiorca nie może udzielać sublicencji. Wynagrodzenie licencjodawcy zgodnie z umową wynosi 2,68% wpływów licencjobiorcy osiąganych z prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w segmencie deweloperskim. Wynagrodzenie ma być naliczane miesięcznie na podstawie rzeczywistych miesięcznych wpływów od klientów licencjobiorcy zaksięgowanych na koncie przychodów przyszłych okresów. Licencja udzielona została na czas nieoznaczony. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę za 3 miesięcznym wypowiedzeniem złożonym na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego.

Umowa o używanie i korzystanie ze znaków towarowych (umowa licencyjna) z dnia 2 stycznia 2014 roku zawarta pomiędzy Marvipol TM sp. z o.o. jako licencjodawcą oraz Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej: Marvipol Property sp. z o.o.) jako licencjobiorcą

Przedmiotem umowy jest udzielenie prawa do korzystania przez licencjobiorcę z następujących praw do znaków towarowych:

Lp	Znak	Rodzaj znaku	Przedstawienie znaku	Uprawniony	Numer prawa	Status prawny	Klasyfikacja nicejska
1	MARViPOL development	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.170704	Zarejestrowany	36 37
2	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.216614	Zarejestrowany	36 37





3	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.187621	Zarejestrowany	35 37
4	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.202187	Zarejestrowany	01 04 09 12 35 36 37 39 40 41 42 43 45

Źródło: Spółka Dzielona

Zgodnie z umową, licencjodawca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych w szczególności poprzez: a/ umieszczanie na towarach lub ich opakowaniach, oferowaniu i wprowadzaniu tych towarów do obrotu, imporcie lub eksporcie a także oferowaniu lub świadczeniu usług; b/ umieszczeniu na dokumentach związanych z wprowadzaniem towarów do obrotu lub związanych ze świadczeniem usług; c/ posługiwaniu się w celu reklamy. Dodatkowo licencjodawca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych na polach eksploatacji wymienionych w art. 50 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Licencja nie została ograniczona terytorialnie. Licencja ma charakter licencji niewyłącznej. Licencjodawca nie może udzielać sublicencji. Wynagrodzenie licencjodawcy zgodnie z umową wynosi 2,68% wpływów licencjodawcy osiąganych z prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w segmencie deweloperskim. Wynagrodzenie ma być naliczane miesięcznie na podstawie rzeczywistych miesięcznych wpływów od klientów licencjodawcy zaksięgowanych na koncie przychodów przyszłych okresów. Licencja udzielona została na czas nieoznaczony. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę za 3 miesięcznym wypowiedzeniem złożonym na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego.

Umowa o używanie i korzystanie ze znaków towarowych (umowa licencyjna) z dnia 1 grudnia 2010 roku zawarta pomiędzy Marvipol TM sp. z o.o. jako licencjodawcą oraz Marvipol S.A. jako licencjodawcą

Przedmiotem umowy jest udzielenie prawa do korzystania przez licencjodawcę z następujących praw do znaków towarowych:





Lp	Znak	Rodzaj znaku	Przedstawienie znaku	Uprawniony	Numer prawa	Status prawny	Klasyfikacja nicejska
1	MARViPOL development	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.170704	Zarejestrowany	36 37
2	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.216614	Zarejestrowany	36 37
3	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.187621	Zarejestrowany	35 37
4	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.202187	Zarejestrowany	01 04 09 12 35 36 37 39 40 41 42 43 45

Źródło: Spółka Dzielona

Zgodnie z umową, licencjodawca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych w szczególności poprzez: a/ umieszczanie na towarach lub ich opakowaniach, oferowaniu i wprowadzaniu tych towarów do obrotu, imporcie lub eksporcie a także oferowaniu lub świadczeniu usług; b/ umieszczeniu na dokumentach związanych z wprowadzaniem towarów do obrotu lub związanych ze świadczeniem usług; c/ posługiwaniu się w celu reklamy. Dodatkowo licencjodawca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych na polach eksploatacji wymienionych w art. 50 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Licencja nie została ograniczona terytorialnie. Licencja ma charakter licencji niewyłącznej. Licencjodawca nie może udzielać sublicencji. Wynagrodzenie licencjodawcy zgodnie z umową wynosi 2,68% wpływów licencjodawcy osiąganych z prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w segmencie deweloperskim. Wynagrodzenie ma być naliczane miesięcznie na podstawie rzeczywistych miesięcznych wpływów od klientów licencjodawcy zaksięgowanych na koncie przychodów przyszłych okresów. Licencja udzielona została na czas nieoznaczony. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę za 3 miesięcznym wypowiedzeniem złożonym na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego.

Umowa o używanie i korzystanie ze znaków towarowych (umowa licencyjna) z dnia 1 października 2016 roku zawarta pomiędzy Marvipol TM sp. z o.o. jako licencjodawcą oraz Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 sp. z o.o.) jako Licencjobiorcą.

Przedmiotem umowy jest udzielenie prawa do korzystania przez licencjobiorcę z następujących praw do znaków towarowych:

Lp	Znak	Rodzaj znaku	Przedstawienie znaku	Uprawniony	Numer prawa	Status prawny	Klasyfikacja nicejska
1	MARViPOL development	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.170704	Zarejestrowany	36 37
2	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.216614	Zarejestrowany	36 37
3	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.187621	Zarejestrowany	35 37
4	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.202187	Zarejestrowany	01 04 09 12 35 36 37 39 40 41 42 43 45



Źródło: Spółka Dzielona

Zgodnie z umową, licencjobiorca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych w szczególności poprzez: a/ umieszczanie na towarach lub ich opakowaniach, oferowaniu i wprowadzaniu tych towarów do obrotu, imporcie lub eksporcie a także oferowaniu lub świadczeniu usług; b/ umieszczeniu na dokumentach związanych z wprowadzaniem towarów do obrotu lub związanych ze świadczeniem usług; c/ posługiwaniu się w celu reklamy. Dodatkowo licencjobiorca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych na polach eksploatacji wymienionych w art. 50 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Licencja nie została ograniczona terytorialnie. Licencja ma charakter licencji niewyłącznej. Licencjobiorca nie może udzielać sublicencji. Wynagrodzenie licencjodawcy zgodnie z umową wynosi 2,68% wpływów licencjobiorcy osiąganych z prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w segmencie deweloperskim. Wynagrodzenie ma być naliczane miesięcznie na podstawie rzeczywistych miesięcznych wpływów od klientów licencjobiorcy zaksięgowanych na koncie przychodów przyszłych okresów. Licencja udzielona została na czas nieoznaczony. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę za 3 miesięcznym wypowiedzeniem złożonym na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego.

Umowa o używanie i korzystanie ze znaków towarowych (umowa licencyjna) z dnia 1 lutego 2017 roku zawarta pomiędzy Marvipol TM sp. z o.o. jako licencjodawcą oraz Marvipol Development S.A. jako Licencjobiorcą.

Przedmiotem umowy jest udzielenie prawa do korzystania przez licencjobiorcę z następujących praw do znaków towarowych:

Lp	Znak	Rodzaj znaku	Przedstawienie znaku	Uprawniony	Numer prawa	Status prawny	Klasyfikacja nicejska
1	MARViPOL development	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.170704	Zarejestrowany	36 37
2	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.216614	Zarejestrowany	36 37

3	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.187621	Zarejestrowany	35 37
4	MARViPOL	Słowno-Graficzny		Marvipol TM Sp. z o.o.	R.202187	Zarejestrowany	01 04 09 12 35 36 37 39 40 41 42 43 45

Źródło: Spółka Dzielona

Zgodnie z umową, licencjobiorca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych w szczególności poprzez: a/ umieszczanie na towarach lub ich opakowaniach, oferowaniu i wprowadzaniu tych towarów do obrotu, imporcie lub eksporcie a także oferowaniu lub świadczeniu usług; b/ umieszczeniu na dokumentach związanych z wprowadzaniem towarów do obrotu lub związanych ze świadczeniem usług; c/ posługiwaniu się w celu reklamy. Dodatkowo licencjobiorca został upoważniony do korzystania z ww. znaków towarowych na polach eksploatacji wymienionych w art. 50 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Licencja nie została ograniczona terytorialnie. Licencja ma charakter licencji niewyłącznej. Licencjobiorca nie może udzielać sublicencji. Wynagrodzenie licencjodawcy zgodnie z umową wynosi 2,68% wpływów licencjobiorcy osiąganych z prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w segmencie deweloperskim jednakże opłata nie może być niższa niż 5.000,00 zł. Wynagrodzenie ma być naliczane miesięcznie na podstawie rzeczywistych miesięcznych wpływów z działalności deweloperskiej licencjobiorcy zaksięgowanych na koncie przychodów przyszłych okresów. Licencja udzielona została na czas nieoznaczony. Licencja wygasa w dniu w którym nastąpi rejestracja w KRS podziału spółki Marvipol S.A. w ramach którego część działalności spółki Marvipol S.A. stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonująca jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie prowadząca działalność deweloperską zostanie przeniesiona na spółkę Marvipol Development S.A. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę za 3 miesięcznym wypowiedzeniem złożonym na piśmie na koniec miesiąca kalendarzowego.

Emitent, Oddział Marvipol oraz spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol nie posiadają żadnych patentów i nie są od nich uzależnieni.

Emitent, Oddział Marvipol oraz spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol nie są uzależnione od żadnych licencji.

12. Informacje o tendencjach

12.1. Najistotniejsze ostatnio występujące tendencje w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży za okres od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do daty dokumentu rejestracyjnego.

Emitent

Od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do Daty Prospektu Emitent nie prowadził regularnej działalności operacyjnej, dlatego też brak jest w tym okresie widocznych tendencji w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży. W omawianym okresie Emitent osiągnął przychód z tytułu zawartej ze spółką Projekt 09 sp. z o.o. (obecnie: Marvipol Development 6 sp. z o.o.) umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jednak były to przychody jednorazowe.

Grupa Oddziału Marvipol

Działalność deweloperska mieszkaniowa

Sprzedaż

Od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do Daty Prospektu wolumen zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol jest istotnie wyższy niż w analogicznym okresie roku 2016 (porównując I półrocze roku 2017 do I półrocza roku 2016 wzrost o ok. 25%). Przychody ze sprzedaży mieszkań Grupy Oddziału Marvipol w analizowanym okresie są natomiast niższe niż w analogicznym okresie roku 2016, z uwagi na mniejszą liczbę wydań z inwestycji zakończonych przed 2016 rokiem. .

Ceny

W analizowanym okresie ceny mieszkań w poszczególnych lokalizacjach, w których realizowane są inwestycje deweloperskie Grupy Oddziału Marvipol nie uległy istotnym zmianom w porównaniu do roku 2016.

Produkcja i zapasy

Ze względu na specyfikę działalności deweloperskiej prowadzonej przez Grupę Oddziału Marvipol poziom zapasów oraz produkcji w toku jest uzależniony od skali prowadzonych przez Grupę Oddziału Marvipol inwestycji i etapu na którym się znajdują. W omawianym okresie, przede wszystkim w związku ze wzrostem stopnia zaawansowania prac na inwestycji Central Park Ursynów etap 2a i 2b oraz zakupami nowych gruntów pod inwestycje deweloperskie mieszkaniowe poziom poziom zapasów i produkcji w toku od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do Daty Prospektu wzrósł.

Koszty

W okresie od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do Daty Prospektu Grupa Oddziału Marvipol zauważyła symptomy wzrostu kosztów usług budowlanych generalnych wykonawców i podwykonawców, jak też w cenach materiałów budowlanych.

Działalność deweloperska w segmencie magazynowym

Od daty zakończenia ostatniego sprawozdania finansowego do Daty Prospektu, również z uwagi na model w jakim Grupa Oddziału Marvipol prowadzi działalność deweloperską w segmencie magazynowym, brak jest zauważalnych zmian tendencji w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży. W zakresie wyników segmentu deweloperskiego magazynowego rozpoznawanych przez Grupę Oddziału Marvipol, w okresie od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do Daty Prospektu widoczny jest ich znaczący wzrost w porównaniu do analogicznego okresu roku 2016, co związane jest z większą liczbą realizowanych inwestycji oraz rosnącym zaawansowaniem inwestycji.

12.2. Informacje na temat jakichkolwiek znanych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta, przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego.

Emitent

Poza Podziałem Marvipol S.A. i przeniesieniem na Emitenta działalności Oddziału Marvipol, Emitent nie identyfikuje żadnych tendencji, niepewnych elementów, żądań, zobowiązań lub zdarzeń, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta do końca bieżącego roku obrotowego.

Grupa Oddziału Marvipol

Działalność deweloperska mieszkaniowa

Grupa Oddziału Marvipol przewiduje kilkunastoprocentowy wzrost wolumenu zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych w roku 2017 w porównaniu do roku 2016, dla którego to wzrostu kluczowe znaczenie będzie miał wolumen

sprzedaży w komercjalizowanych etapach inwestycji Central Park Ursynów oraz Riviera Park, a także wprowadzenie do sprzedaży nowych projektów mieszkaniowych. Grupa Oddziału Marvipol przewiduje, że przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali za rok bieżący wzrosną w stosunku do analogicznego okresu w 2016 r., w związku z planowanym oddaniem do użytkowania w drugiej połowie 2017 roku inwestycji Central Park Ursynów etapy 2a i 2b komercjalizowanych pod nazwą handlową Lake Park Apartments oraz przekazaniem sprzedanych już lokali z gotowych inwestycji.

Wpływ na powyższe może mieć szereg czynników, na które Grupa Emitenta nie ma bezpośredniego wpływu tj. przede wszystkim czynniki związane z sytuacją makroekonomiczną, polityczną oraz otoczeniem prawnym. Ryzyka związane z tymi obszarami zostały szczegółowo opisane w części II Prospektu – Czynniki Ryzyka.

Działalność deweloperska w segmencie magazynowym

Istotny wpływ na perspektywę działalności deweloperskiej w segmencie magazynowym Grupy Oddziału Marvipol w horyzoncie do końca bieżącego roku obrotowego, z uwagi na model w jakim jest prowadzona, mieć może możliwe rozpoznanie udziału w zyskach spółki współkontrolowanej PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. realizującej inwestycję w okolicach Krakowa oraz spółki PDC Industrial Center 80 sp. z o.o. realizującej inwestycję w pobliżu Łodzi.

Znaczenie dla powyższego może mieć szereg czynników, na które Grupa Emitenta nie ma bezpośredniego wpływu tj. przede wszystkim czynniki związane z sytuacją makroekonomiczną, polityczną oraz otoczeniem prawnym. Ryzyka związane z tymi obszarami zostały szczegółowo opisane w części II Prospektu – Czynniki Ryzyka.

13. Prognozy wyników

Emitent nie publikuje prognoz wyników.

14. Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze oraz osoby zarządzające wyższego szczebla

14.1 Dane na temat członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, oraz osób zarządzających wyższego szczebla, które mają znaczenie dla stwierdzenia, że emitent posiada stosowną wiedzę i doświadczenie do zarządzania swoją działalnością

14.1.1 Zarząd

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd. W skład obecnie działającego Zarządu wchodzi:

Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu;
Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

MARIUSZ WOJCIECH KSIĄŻEK – PREZES ZARZĄDU

Pan Mariusz Wojciech Książek posiada wykształcenie wyższe. W 2003 roku ukończył kierunek prawo na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego w Warszawie. W 1996 r. założył spółkę Marvipol, specjalizującą się wówczas w działalności usługowej na rzecz innych deweloperów. Od 1998 r. Marvipol prowadzi samodzielną działalność deweloperską, a w 2003 r. biznes grupy został rozszerzony o import i sprzedaż samochodów Jaguar i Land Rover. W 2008 r. Marvipol, przekształcony w spółkę akcyjną, zadebiutował na GPW. Ponadto, Pan Mariusz Wojciech Książek od 1993 r. do chwili obecnej prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Mariusz Książek MK Consulting. Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Mariusza Wojciecha Książek: ul. Prosta 32, 00 – 838 Warszawa (Marvipol S.A. – Spółka Dzielona).

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat Pan Mariusz Wojciech Książek: (i) pełnił funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadał akcje lub udziały lub był współnikiem, z wyłączeniem spółek publicznych, w których Pan Mariusz Wojciech Książek posiada poniżej 5% ogólnej liczby głosów.

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
British Automotive Silesia sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	przewodniczący rady nadzorczej	tak
PDC Industrial Center 60 sp. z o.o.	członek zarządu	nie

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Projekt 010 sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
Projekt 06 sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
Bemowo Residence sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Marvipol Development 4 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Projekt 07 sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
Central Park Ursynów 2 sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
Marvipol Development 5 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Riviera Park sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Marvipol Development 2 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Projekt 03 sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
Industrial Center 37 sp. z o.o.	prezes zarządu	nie
	członek zarządu	tak
Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.)	przewodniczący rady nadzorczej	nie
	prezes zarządu	tak
	akcjonariusz	tak
Książek Holding sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
	wspólnik	nie
Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 sp. z o.o. , Marvipol Management sp. z o.o., Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański sp. z o.o., The City sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Marvipol Development 1 sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center sp. z o.o., City Expansion sp. z o.o.)	prezes zarządu	nie
	prezes zarządu	tak
Marvipol Estate sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
AML Polska sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
Prosta 32 sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
Mokotów Park sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska S.A., JLR Polska sp. z o.o.)	członek rady nadzorczej	nie
	prezes zarządu	tak

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
P.Z.-BUD sp. z o.o.	prezes zarządu	nie
	prezes zarządu	nie
Marvipol Property sp. z o.o.	prezes zarządu	nie
British Automotive Łódź sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
KH 1 sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska sp. z o.o.)	wspólnik	nie
	prezes zarządu	tak
British Automotive Gdańsk sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Prosta Tower sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Marvipol Spółka Akcyjna (dawniej: Marvipol sp. z o.o.)	akcjonariusz	tak
	przewodniczący rady nadzorczej	nie
	prezes zarządu	tak
British Automotive Centrum sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak
Marvipol TM sp. z o.o.	prezes zarządu	nie
Verbis Gamma sp. z o.o.	prezes zarządu	nie
Lotus Warszawa sp. z o.o. (obecnie: British Automotive TM sp. z o.o.)	prezes zarządu	nie
Robo Wash S.A. (dawniej: Robo Wash sp. z o.o., Marvipol Capital sp. z o.o.)	prezes zarządu	nie
Gamma Inwestycje sp. z o.o. (dawniej: Caterham Polska sp. z o.o.)	prezes zarządu	nie
M Automotive sp. z o.o.	prezes zarządu	nie
Zielona Italia sp. z o.o. (dawniej: Melody Park sp. z o.o.)	prezes zarządu	nie
MWK Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	komandytariusz	nie
MWK Warszawa sp. z o.o.	wspólnik	nie
British Automotive Supply sp. z o.o. (dawniej: JLR Warszawa sp. z o.o.)	prezes zarządu	nie
	prezes zarządu	nie
Cosinda Holdings Limited	dyrektor	nie
	wspólnik	nie
MK Holding S.a r.l.	wspólnik	tak
Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o. (dawniej: APLANE Sp. z o.o.)	prezes zarządu	tak

Poza informacjami wskazanymi w powyższej tabeli, Pan Mariusz Wojciech Książek, w okresie ostatnich 5 lat, (i) nie występował w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera ani (ii) nie pełnił żadnych funkcji zarządczych ani nadzorczych w podmiotach innych niż Spółka, z zastrzeżeniem zdań następujących. Pan Mariusz Wojciech Książek posiada bezpośrednio 100 akcji Emitenta oraz pośrednio 85.700 akcji Emitenta uprawniających łącznie do 84,95% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczby głosów na WZ Spółki, natomiast w wyniku Podziału, zostanie mu przyznanych bezpośrednio 2.077.592 akcji Emitenta, a spółce od niego zależnej – Książek Holding sp. z o.o. - 27.428.131 akcji Emitenta. W konsekwencji po Podziale, Pan Mariusz Wojciech Książek będzie posiadał 29.591.523 akcji Emitenta, z czego 2.077.692 bezpośrednio, natomiast 27.513.831 za pośrednictwem spółki zależnej – Książek Holding sp. z o.o. W okresie ostatnich 5 lat Pan Mariusz Wojciech Książek nie był, ani nie jest obecnie podmiotem dominującym jakiegokolwiek podmiotu za wyjątkiem spółki pod firmą MWK Polska sp. z o.o., MWK Warszawa sp. z o.o., Książek Holding sp. z o.o., Marvipol S.A (a w konsekwencji – jest podmiotem dominującym wobec wszystkich podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej Marvipol S.A.), Marvipol Development S.A., MK Holding s.a r.l. oraz Cosinda Holdings Limited. Pan Mariusz Wojciech Książek nie pełni innych funkcji w ramach Spółki. Poza działalnością na rzecz Spółki Pan Mariusz Wojciech Książek nie wykonuje żadnej działalności, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Spółki poza pełnieniem funkcji prezesa zarządu Marvipol S.A. oraz funkcji w organach spółek wchodzących w skład Grupy Oddziału Marvipol. Pan Mariusz Wojciech Książek nie posiada obecnie żadnych opcji na akcje Spółki, ani żadnych uprawnień z umów, obligacji zamiennych czy też obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych. Pan Mariusz Wojciech Książek jest aktywnym inwestorem giełdowym.

Według złożonego oświadczenia, Pan Mariusz Wojciech Książek:

- nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza działalnością na rzecz Emitenta, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta, poza pełnieniem funkcji prezesa zarządu Marvipol S.A. oraz funkcji w organach spółek wchodzących w skład Grupy Oddziału Marvipol;
- nie był wspólnikiem ani członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorujących w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji albo były kierowane przez zarząd komisyjny w okresie ostatnich 5 lat;
- nie został skazany za przestępstwo oszustwa w ciągu ostatnich 5 lat;
- nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie ostatnich 5 lat;
- Pan Mariusz Wojciech Książek nie jest powiązany osobowo z pozostałymi członkami organów zarządzających oraz nadzorczych Emitenta, ani osobami zarządzającymi wyższego szczebla w ramach Emitenta, za wyjątkiem powiązania z panem Mariuszem Poławskim, który pełni funkcję Członka Zarządu Emitenta, wynikającego z faktu, iż małżonka pana Mariusza Poławskiego jest siostrą małżonki pana Mariusza Wojciecha Książek;
- członkowie rodziny Pana Mariusza Wojciecha Książek nie posiadają akcji Emitenta;
- członkowie rodziny Pana Mariusza Wojciecha Książek nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta ani nie uczestniczą w podmiotach prowadzących taką działalność.

MARIUSZ POŁAWSKI – CZŁONEK ZARZĄDU

Pan Mariusz Poławski posiada wykształcenie wyższe. W 2000 roku ukończył Magisterskie Studia Menedżerskie (specjalizacja: Bankowość, Ubezpieczenia i Finanse Publiczne) na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego. W latach 1998 r. – 2001 r. Pan Mariusz Poławski prowadził własną działalność gospodarczą. Z grupą Marvipol S.A. związany od roku 2003 – początkowo jako dyrektor zarządzający należącej wówczas do Marvipol S.A. sieci myjni samochodowych, następnie jako wiceprezes zarządu w dealerskich spółkach z segmentu motoryzacyjnego Grupy. Obecnie pan Mariusz Poławski w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. pełni funkcje w organach zarządzających spółek deweloperskich oraz jest odpowiedzialny za szeroko pojętą realizację i sprzedaż inwestycji deweloperskich realizowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Mariusza Poławskiego: ul. Prosta 32, 00 – 838 Warszawa (Marvipol S.A. – Spółka Dzielona).

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat Pan Mariusz Poławski: (i) pełnił funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadał akcje lub udziały lub był wspólnikiem, z wyłączeniem spółek publicznych, w których Pan Mariusz Poławski posiada poniżej 5% ogólnej liczby głosów.

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
PDC Industrial Center 72 sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Projekt 888 sp. z o.o.	członek zarządu	tak
PDC Industrial Center 63 sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	prezes zarządu	tak
PDC Industrial Center 60 sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Verbis Gamma Bis sp. z o.o. (dawniej: Verbis Gamma spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.)	prezes zarządu	nie
Projekt 010 sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Projekt 06 sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	członek zarządu	tak
Marvipol Development 4 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 sp. z o.o.)	członek zarządu	tak
Projekt 07 sp. z o.o.	członek zarządu	nie
Bemowo Residence sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Central Park Ursynów 2 sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Marvipol Development 5 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.)	członek zarządu	tak
Riviera Park sp. z o.o. (dawniej Projekt 04 sp. z o.o.)	członek zarządu	tak
Marvipol Development 2 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 sp. z o.o.)	członek zarządu	tak
Projekt 03 sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Verbis Gamma sp. z o.o.	członek zarządu	nie
	prezes zarządu	nie
Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 sp. z o.o., Marvipol Management sp. z o.o., Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański sp. z o.o., The City sp. z o.o.)	członek zarządu	tak
P.Z. – BUD sp. z o.o.	członek zarządu	nie
	prezes zarządu	nie
KH 1 sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska sp. z o.o.)	członek zarządu	nie
Mokotów Park sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Marvipol Estate sp. z o.o.	członek zarządu	tak

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 sp. z o.o.)	członek zarządu	tak
Marvipol S.A.	członek zarządu	tak
Prosta Tower sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Prosta 32 sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Marvipol TM sp. z o.o.	członek zarządu	nie
	prezes zarządu	tak
Marvipol Development 1 sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center sp. z o.o., City Expansion sp. z o.o.)	członek zarządu	tak
Marvipol Property sp. z o.o.	członek zarządu	nie
Robo Wash S.A. (dawniej: Robo Wash sp. z o.o., Marvipol Capital sp. z o.o.)	wiceprezes zarządu	nie
British Automotive Gdańsk sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk sp. z o.o.)	wiceprezes zarządu	nie
British Automotive Łódź sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź sp. z o.o.)	wiceprezes zarządu	nie
British Automotive Centrum sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum sp. z o.o.)	wiceprezes zarządu	nie
Zielona Italia sp. z o.o.	członek zarządu	nie
Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.)	członek zarządu	tak
PDC industrial Center 80 Sp. z o.o.	członek zarządu	tak
Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o. (dawniej: APLANE Sp. z o.o.)	członek zarządu	tak

Poza informacjami wskazanymi w powyższej tabeli, Pan Mariusz Poławski, w okresie ostatnich 5 lat, (i) nie występował w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera ani (ii) nie pełnił żadnych funkcji zarządczych ani nadzorczych w podmiotach innych niż Spółka. W okresie ostatnich 5 lat Pan Mariusz Poławski nie był, ani nie jest obecnie podmiotem dominującym jakiegokolwiek podmiotu. Pan Mariusz Poławski nie pełni innych funkcji w ramach Spółki. Poza działalnością na rzecz Spółki Pan Mariusz Poławski nie wykonuje żadnej działalności, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Spółki poza pełnieniem funkcji członka zarządu Marvipol S.A. oraz funkcji w organach spółek wchodzących w skład Grupy Oddziału Marvipol. Pan Mariusz Poławski nie posiada obecnie żadnych opcji na akcje Spółki, ani żadnych uprawnień z umów, obligacji zamiennych czy też obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych. Pan Mariusz Poławski jest pasywnym inwestorem giełdowym – posiada nieznaczny pakiet akcji spółki Marvipol S.A. (269.728 akcji). W wyniku Podziału, Pan Mariusz Poławski będzie posiadał 269.728 akcji Emitenta.

Według złożonego oświadczenia, Pan Mariusz Poławski:

- nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza działalnością na rzecz Emitenta, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta, poza pełnieniem funkcji członka zarządu Marvipol S.A. oraz funkcji w organach spółek wchodzących w skład Grupy Oddziału Marvipol;
- nie był wspólnikiem ani członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorujących w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji albo były kierowane przez zarząd komisaryczny w okresie ostatnich 5 lat;
- nie został skazany za przestępstwo oszustwa w ciągu ostatnich 5 lat;

- nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie ostatnich 5 lat;
- Pan Mariusz Poławski nie jest powiązany osobowo z pozostałymi członkami organów zarządzających oraz nadzorczych Emitenta, ani osobami zarządzającymi wyższego szczebla w ramach Emitenta, za wyjątkiem powiązania z panem Mariuszem Wojciechem Książek, który pełni funkcję Prezesa Zarządu Emitenta, wynikającego z faktu, iż małżonka pana Mariusza Poławskiego jest siostrą małżonki pana Mariusza Wojciecha Książek;
- członkowie rodziny Pana Mariusza Poławskiego nie posiadają akcji Emitenta;
- członkowie rodziny Pana Mariusza Poławskiego nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta ani nie uczestniczą w podmiotach prowadzących taką działalność.

14.1.2 Informacje o członkach organu nadzorczego Emitenta

Organem nadzorczym Emitenta jest Rada Nadzorcza działająca w składzie:

Aleksander Piotr Chłopecki – Przewodniczący Rady Nadzorczej;
 Wiesław Tadeusz Łatała - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej;
 Wiesław Mariusz Różacki – Członek Rady Nadzorczej;
 Andrzej Malinowski - Członek Rady Nadzorczej;
 Krzysztof Brejda - Członek Rady Nadzorczej.

ALEKSANDER PIOTR CHŁOPECKI – PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

Pan Aleksander Piotr Chłopecki posiada wykształcenie wyższe. W 1990 roku ukończył kierunek prawo na Uniwersytecie Warszawskim, natomiast w 1991 roku studia na Uniwersytecie im. Fryderyka Wilhelma w Bonn, uzyskując tytuł Magister der Rechtsvergleichung. Swoją pracę naukową rozpoczął w 1990 r. na Uniwersytecie Warszawskim, gdzie kontynuuje ją do chwili obecnej. W 2013 r. Pan Aleksander Piotr Chłopecki uzyskał tytuł profesora nauk prawnych. Pan Aleksander Piotr Chłopecki prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą „Kancelaria Radcy Prawnego Aleksander Chłopecki”, a także pełni funkcję Of Counsel w Dentons FMC SNR Salans Oleszczuk sp. k. Działalność ta nie jest konkurencyjna wobec działalności Emitenta. Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Aleksandra Piotra Chłopeckiego: ul. Krakowskie Przedmieście 26/28, 00-927 Warszawa (Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego).

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat Pan Aleksander Piotr Chłopecki: (i) pełnił funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadał akcje lub udziały lub był współwłaścicielem, z wyłączeniem spółek publicznych, w których Pan Aleksander Piotr Chłopecki posiada poniżej 5% ogólnej liczby głosów.

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Dom Maklerski TMS Brokers S.A.	członek rady nadzorczej	tak
Marvipol Spółka Akcyjna	przewodniczący rady nadzorczej, członek rady nadzorczej	tak
Elektrobudowa Spółka Akcyjna	członek rady nadzorczej	nie

Poza informacjami wskazanymi w powyższej tabeli, Pan Aleksander Piotr Chłopecki, w okresie ostatnich 5 lat, (i) nie występował w charakterze współwłaściciela, akcjonariusza, partnera ani (ii) nie pełnił żadnych funkcji zarządczych ani nadzorczych w podmiotach innych niż Spółka. W okresie ostatnich 5 lat Pan Aleksander Piotr Chłopecki nie był, ani nie jest obecnie podmiotem dominującym jakiegokolwiek podmiotu. Pan Aleksander Piotr Chłopecki nie pełni innych funkcji w ramach Spółki. Poza działalnością na rzecz Spółki Pan Aleksander Piotr Chłopecki nie wykonuje żadnej działalności, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Spółki. Pan Aleksander Piotr Chłopecki nie posiada obecnie żadnych opcji na akcje Spółki, ani żadnych

uprawnień z umów, obligacji zamiennych czy też obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych. Pan Aleksander Piotr Chłopecki nie jest aktywnym inwestorem giełdowym.

Według złożonego oświadczenia, Pan Aleksander Piotr Chłopecki:

- nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza działalnością na rzecz Emitenta, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta;
- nie był wspólnikiem ani członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorujących w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji albo były kierowane przez zarząd komisaryczny w okresie ostatnich 5 lat;
- nie został skazany za przestępstwo oszustwa w ciągu ostatnich 5 lat;
- nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie ostatnich 5 lat;
- Pan Aleksander Piotr Chłopecki nie jest powiązany osobowo z pozostałymi członkami organów zarządzających oraz nadzorczych Emitenta, ani osobami zarządzającymi wyższego szczebla w ramach Emitenta;
- członkowie rodziny Pana Aleksandra Piotra Chłopeckiego nie posiadają akcji Emitenta;
- członkowie rodziny Pana Aleksandra Piotra Chłopeckiego nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta ani nie uczestniczą w podmiotach prowadzących taką działalność.

WIESŁAW TADEUSZ ŁATAŁA – WICEPRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

Pan Wiesław Łatała posiada wykształcenie wyższe. W roku 1990 ukończył kierunek prawo na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego. Pan Wiesław Łatała ukończył również Podyplomowe Studium Prawa Europejskiego Uniwersytetu Jagiellońskiego. Pan Wiesław Łatała posiada uprawnienia doradcy podatkowego oraz radcy prawnego. Pan Wiesław Łatała rozpoczynał karierę zawodową w latach 1990-1992 w spółce Cracow Business Services sp. z o.o., w której pełnił funkcję dyrektora. Od 1992 r. do chwili obecnej zasiada w organach szeregu spółek kapitałowych. Od 1998 r. Pan Wiesław Łatała jest komplementariuszem w kancelarii prawnej BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp.k. Natomiast od 2008 r. jest wspólnikiem oraz pełni funkcję prezesa zarządu spółki Łatała i Wspólnicy Doradztwo podatkowe. Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Wiesława Tadeusza Łatała: ul. Morawskiego 5, 30 – 102 Kraków (BDO Legal Łatała i Wspólnicy Sp. k.).

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat Pan Wiesław Tadeusz Łatała: (i) pełnił funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadał akcje lub udziały lub był wspólnikiem, z wyłączeniem spółek publicznych, w których Pan Wiesław Tadeusz Łatała posiada poniżej 5% ogólnej liczby głosów.

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Synektik S.A.	członek rady nadzorczej	tak
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	tak
British Automotive Polska S.A.	przewodniczący rady nadzorczej	tak
	członek rady nadzorczej	nie
Integer.pl S.A.	przewodniczący rady nadzorczej	nie
	członek rady nadzorczej	nie
InValue TFI S.A.	członek rady nadzorczej	nie
InValue Investments Sp. z o. o.	członek zarządu	tak
Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.)	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	tak
	przewodniczący rady nadzorczej	nie

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Marvipol S.A.	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	tak
InPost S.A.	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	nie
	członek rady nadzorczej	nie
Modrzewiówka sp. z o. o.	prezes zarządu	tak
	wspólnik	tak
Ecotech Polska S.A.	członek rady nadzorczej	tak
Morizon S.A.	członek rady nadzorczej	nie
Conbelts S.A.	członek rady nadzorczej	tak
LTC Investments	członek rady nadzorczej	tak
Doradztwo Sukcesyjne sp. z o. o.	prezes zarządu	tak
Strabo Trade sp. z o. o. S.K.A.	członek rady nadzorczej	tak
Easypack sp. z o. o.	członek rady nadzorczej	tak
Edge Hill S.A. (dawniej: Domed S.A.)	członek rady nadzorczej	tak
Consulting Gospodarczy sp. z o.o.	prezes zarządu	tak
	wspólnik	tak
Silesia Capital Fund S.A.	członek rady nadzorczej	tak
Graal S.A.	członek rady nadzorczej	nie
Kraków Consulting Group sp. z o. o.	wspólnik	tak
	wiceprezes zarządu	tak
BDO Legal Łańcuch i Wspólnicy sp.k.	komplementariusz	tak
Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe Elektromontaż-Export S.A. w upadłości likwidacyjnej	członek rady nadzorczej	nie
Sare S.A.	członek rady nadzorczej	nie
Promed sp. z o.o. (obecnie: Silverstone sp. z o.o.)	prokurent	nie
Skystone Capital S.A. (obecnie: MDI Energia S.A.)	członek rady nadzorczej	nie
Retail Provider Olsztyn Sp. z o. o.	prezes zarządu	nie
CFiK Serwis sp. z o. o.	prezes zarządu	nie
A7 sp. z o. o.	prezes zarządu	nie
Retail Provider sp. z o. o.	prezes zarządu	nie
Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Olsztynie S.A.	członek rady nadzorczej	nie
Retail Provider Wrocław Sp. z o. o.	prezes zarządu	nie

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Inittec sp. z o. o.	członek rady nadzorczej	nie
Siódemka S.A.	członek rady nadzorczej	nie
Positive Advisory S.A. w likwidacji	członek rady nadzorczej	nie

Poza informacjami wskazanymi w powyższej tabeli, Pan Wiesław Tadeusz Łatała, w okresie ostatnich 5 lat, (i) nie występował w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera ani (ii) nie pełnił żadnych funkcji zarządczych ani nadzorczych w podmiotach innych niż Spółka, za wyjątkiem spółki pod firmą Modrzewiówka sp. z o.o., w której posiada 20 udziałów, spółki pod firmą Consulting Gospodarczy sp. z o.o., w której posiada 57 udziałów oraz spółki pod firmą Kraków Consulting Group sp. z o.o., w której posiada 77 udziałów oraz 856 udziałów we współwłasności łącznej z Panem Jackiem Zygmuntem jako wspólnicy spółki Wiesław Łatała, Jacek Zygmunt; Doradcy Podatkowi; Agora s.c. W okresie ostatnich 5 lat Pan Wiesław Tadeusz Łatała nie był, ani nie jest obecnie podmiotem dominującym jakiegokolwiek podmiotu, za wyjątkiem spółki pod firmą Consulting Gospodarczy sp. z o.o. Pan Wiesław Tadeusz Łatała nie pełni innych funkcji w ramach Spółki. Poza działalnością na rzecz Spółki Pan Wiesław Tadeusz Łatała nie wykonuje żadnej działalności, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Spółki. Pan Wiesław Tadeusz Łatała nie posiada obecnie żadnych opcji na akcje Spółki, ani żadnych uprawnień z umów, obligacji zamiennych czy też obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych. Pan Wiesław Tadeusz Łatała jest aktywnym inwestorem giełdowym.

Według złożonego oświadczenia, Pan Wiesław Tadeusz Łatała:

- nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza działalnością na rzecz Emitenta, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta;
- nie był wspólnikiem ani członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorujących w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji albo były kierowane przez zarząd komisaryczny w okresie ostatnich 5 lat za wyjątkiem (i) spółki pod firmą Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe Elektromontaż-Export S.A. w upadłości likwidacyjnej, która została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 01.03.2016 r. oraz (ii) spółki pod firmą Positive Advisory S.A. w likwidacji – spółka została postawiona w stan likwidacji na podstawie uchwały 10.08.2012 r. uchwałą nr 19 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki (Repertorium A numer 2023/2012). W dniu 4 października 2016 r. wykreślono spółkę z Krajowego Rejestru Sądowego;
- nie został skazany za przestępstwo oszustwa w ciągu ostatnich 5 lat;
- nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie ostatnich 5 lat;
- Pan Wiesław Tadeusz Łatała nie jest powiązany osobowo z pozostałymi członkami organów zarządzających oraz nadzorczych Emitenta, ani osobami zarządzającymi wyższego szczebla w ramach Emitenta;
- członkowie rodziny Pana Wiesława Tadeusza Łatały nie posiadają akcji Emitenta;
- członkowie rodziny Pana Wiesława Tadeusza Łatały nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta ani nie uczestniczą w podmiotach prowadzących taką działalność.

WIESŁAW MARIUSZ RÓŻACKI – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

Pan Wiesław Mariusz Różacki posiada wykształcenie wyższe. W 1982 roku Pan Wiesław Mariusz Różacki ukończył studia na kierunku systemy energetyczne na Wydziale Mechaniki, Energetyki i Lotnictwa Politechniki Warszawskiej w Warszawie. Ponadto w 1988 roku Pan Wiesław Mariusz Różacki ukończył Podyplomowe Studia Budowy Elektrowni Jądrowych, natomiast w 1993 r. ukończył Podyplomowe Studia Menadżerskie na Uniwersytecie Warszawskim. W latach 2005 – 2012 Pan Wiesław Mariusz Różacki pełnił funkcję Prezesa Zarządu Rafako S.A. Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Wiesława Mariusza Różackiego: ul. Emilii Plater 53, 00 – 113 Warszawa (Mitsubishi Hitachi Power Systems GmbH).

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat Pan Wiesław Mariusz Różacki: (i) pełnił funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadał akcje lub

udziały lub był współnikiem, z wyłączeniem spółek publicznych, w których Pan Wiesław Mariusz Różacki posiada poniżej 5% ogólnej liczby głosów.

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Carbon Hightech Design Group S.A.	członek rady nadzorczej	tak
Marvipol Spółka Akcyjna	członek rady nadzorczej	tak
Mitsubishi Hitachi Power Systems GmbH	country president Poland	tak
Fabryka Elektrofiltrów ELWO Spółka Akcyjna w upadłości likwidacyjnej	członek rady nadzorczej	nie
Izba Gospodarcza Energetyki i Ochrony Środowiska	członek zarządu	tak
NTGE – Nowe Technologie Gazowe I Energetyczne sp. z o.o.	członek zarządu, współnik	tak
O.M.N.I. Sp. z o.o.	wspólnik	tak
PG Energy – Energetyka sp. z o.o. (obecnie: PG Energetyka sp. z o.o.)	członek rady nadzorczej	nie
Energomontaż – Południe S.A. w upadłości likwidacyjnej	przewodniczący rady nadzorczej	nie
PBG S.A. w upadłości układowej	prezes zarządu	nie
Rafako Spółka Akcyjna	prezes zarządu	nie
TRANSITION TECHNOLOGIES – ADVANCED SOLUTIONS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	członek rady nadzorczej	tak

Poza informacjami wskazanymi w powyższej tabeli, Pan Wiesław Mariusz Różacki, w okresie ostatnich 5 lat, (i) nie występował w charakterze współnika, akcjonariusza, partnera ani (ii) nie pełnił żadnych funkcji zarządczych ani nadzorczych w podmiotach innych niż Spółka, za wyjątkiem spółki pod firmą NTGE sp. z o.o., w której posiada 50 udziałów oraz spółki pod firmą O.M.N.I. sp. z o.o., w której posiada 20 udziałów. W okresie ostatnich 5 lat Pan Wiesław Mariusz Różacki nie był, ani nie jest obecnie podmiotem dominującym jakiegokolwiek podmiotu. Pan Wiesław Mariusz Różacki nie pełni innych funkcji w ramach Spółki. Poza działalnością na rzecz Spółki Pan Wiesław Mariusz Różacki nie wykonuje żadnej działalności, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Spółki. Pan Wiesław Mariusz Różacki nie posiada obecnie żadnych opcji na akcje Spółki, ani żadnych uprawnień z umów, obligacji zamiennych czy też obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych. Pan Wiesław Mariusz Różacki nie jest aktywnym inwestorem giełdowym.

Według złożonego oświadczenia, Pan Wiesław Mariusz Różacki:

- nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza działalnością na rzecz Emitenta, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta;
- nie był współnikiem ani członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorujących w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji albo były kierowane przez zarząd komisaryczny w okresie ostatnich 5 lat za wyjątkiem (i) spółki pod firmą Energomontaż Południe S.A. w upadłości likwidacyjnej, która w 2012 roku złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu oraz (ii) spółki pod firmą PBG S.A. w upadłości układowej, która w 2012 r. złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu. W dniu 20 lipca 2016 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu XI Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych wydał postanowienie w przedmiocie zakończenia postępowania upadłościowego spółki PBG S.A. – postanowienie to jest prawomocne;
- nie został skazany za przestępstwo oszustwa w ciągu ostatnich 5 lat;
- nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);

- nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie ostatnich 5 lat;
- Pan Wiesław Mariusz Różacki nie jest powiązany osobowo z pozostałymi członkami organów zarządzających oraz nadzorczych Emitenta, ani osobami zarządzającymi wyższego szczebla w ramach Emitenta;
- członkowie rodziny Pana Wiesława Mariusza Różackiego nie posiadają akcji Emitenta;
- członkowie rodziny Pana Wiesława Mariusza Różackiego nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta ani nie uczestniczą w podmiotach prowadzących taką działalność.

ANDRZEJ MALINOWSKI - CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

Pan Andrzej Malinowski posiada wykształcenie wyższe. W 1969 roku ukończył studia na Wydziale Handlowo – Towaroznawczym Akademii Ekonomicznej w Poznaniu. Od 1975 r. Pan Andrzej Malinowski Posiada tytuł doktora nauk ekonomicznych. Andrzej Malinowski pracował w administracji rządowej, był m.in. podsekretarzem stanu w Ministerstwie Handlu Wewnętrznego i Usług oraz podsekretarzem stanu w Ministerstwie Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej. W 1996 roku Prezes Rady Ministrów powierzył mu funkcję pełnomocnika do spraw organizacji Ministerstwa Gospodarki, następnie został w nim sekretarzem stanu. Poseł na Sejm, pełnił funkcję wiceprzewodniczącego Komisji Stosunków Gospodarczych z Zagranicą oraz pracował na kierowniczych stanowiskach w spółkach prawa handlowego. Andrzej Malinowski był członkiem polskiej delegacji sejmowej do Zgromadzenia Parlamentarnego Rady Europy. Jako lider polskich pracodawców przewodniczył BIAC Polska – Komitetowi Doradczemu ds. Przemysłu i Handlu przy OECD. Członek Narodowej Rady Integracji Europejskiej oraz przedstawiciel polskich pracodawców w Europejskim Komitecie Ekonomiczno – Społecznym. W 2005 roku został wybrany pierwszym wiceprezydentem Europejskiej Organizacji Pracodawców Przedsiębiorstw Sektora Publicznego. Jest również reprezentantem Pracodawców RP w Międzynarodowej Organizacji Pracodawców (IOE). Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Andrzeja Malinowskiego: ul. Brukselska 7, 03 – 973 Warszawa (Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej).

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat Pan Andrzej Malinowski: (i) pełnił funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadał akcje lub udziały lub był współnikiem, z wyłączeniem spółek publicznych, w których Pan Andrzej Malinowski posiada poniżej 5% ogólnej liczby głosów.

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Marvipol S.A.	członek rady nadzorczej	tak
British Automotive Polska S.A.	członek rady nadzorczej	tak
Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.)	członek rady nadzorczej	tak
Fundacja Green Cross Poland	członek rady fundacji	tak
Fundacja „Polski Kongres Gospodarczy”	członek rady fundacji	tak
Finance Care Sp. z o.o.	członek rady nadzorczej	nie
OT Logistics S.A.	członek rady nadzorczej	tak
Impel S.A.	członek rady nadzorczej	tak
Fundacja Im. Lesława A. Pagi	członek rady fundacji	nie
Betacom S.A.	członek rady nadzorczej	nie
Collect Consulting S.A.	członek rady nadzorczej	nie
Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej	prezydent	tak
Exact Systems S.A.	członek rady nadzorczej	tak

Poza informacjami wskazanymi w powyższej tabeli, Pan Andrzej Malinowski, w okresie ostatnich 5 lat, (i) nie występował w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera ani (ii) nie pełnił żadnych funkcji zarządczych ani nadzorczych w podmiotach innych niż Spółka. W okresie ostatnich 5 lat Pan Andrzej Malinowski nie był, ani nie jest obecnie podmiotem dominującym jakiegokolwiek podmiotu. Pan Andrzej Malinowski nie pełni innych funkcji w ramach Spółki. Poza działalnością na rzecz Spółki Pan Andrzej Malinowski nie wykonuje żadnej działalności, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Spółki. Pan Andrzej Malinowski nie posiada obecnie żadnych opcji na akcje Spółki, ani żadnych uprawnień z umów, obligacji zamiennych czy też obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych. Pan Andrzej Malinowski nie jest aktywnym inwestorem giełdowym.

Według złożonego oświadczenia, Pan Andrzej Malinowski:

- nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza działalnością na rzecz Emitenta, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta;
- nie był wspólnikiem ani członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorujących w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji albo były kierowane przez zarząd komisaryczny w okresie ostatnich 5 lat;
- nie został skazany za przestępstwo oszustwa w ciągu ostatnich 5 lat;
- nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie ostatnich 5 lat;
- Pan Andrzej Malinowski nie jest powiązany osobowo z pozostałymi członkami organów zarządzających oraz nadzorczych Emitenta, ani osobami zarządzającymi wyższego szczebla w ramach Emitenta;
- członkowie rodziny Pana Andrzeja Malinowskiego nie posiadają akcji Emitenta;
- członkowie rodziny Pana Andrzeja Malinowskiego nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta ani nie uczestniczą w podmiotach prowadzących taką działalność.

KRZYSZTOF BREJDAK – CZŁONEK RADY NADZORCZEJ

Pan Krzysztof Brejda posiada wykształcenie wyższe. W 1985 roku Pan Krzysztof Brejda ukończył studia na kierunku organizacja produkcji na Akademii Ekonomicznej im. Karola Adamieckiego w Katowicach (obecnie Uniwersytet Ekonomiczny). Ponadto w 1986 r. ukończył studia podyplomowe z zakresu organizacji na Akademii Ekonomicznej w Katowicach. Od 2012 r. Pan Krzysztof Brejda prowadzi działalność gospodarczą pod firmą „Krzysztof Brejda – Usługi Zarządcze”. Działalność nie jest konkurencyjna wobec działalności Emitenta. W okresie od 02.2015 r. do 02.2017 działalność gospodarczą Pana Krzysztofa Brejdy była zawieszona. Pan Krzysztof Brejda swoje doświadczenie zdobywał m.in. pełniąc funkcję Wiceprezesa Zarządu Kompanii Węglowej S.A. w latach 2011 – 2014 oraz funkcję zarządcy komisarycznego w Powszechnej Spółdzielczej Kasie Oszczędnościowo – Kredytowej w Knurowie. W ostatnim okresie Pan Krzysztof Brejda na podstawie umowy zlecenia doradzał spółce Alior Bank S.A. w związku z przejęciem przez Alior Bank S.A. spółdzielczej kasy oszczędnościowo – kredytowej. W latach 1996 – 1999 Pan Krzysztof Brejda pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu Banku Przemysłowo - Handlowego S.A., natomiast w latach 1999 – 2006 pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu ING Banku Śląskiego S.A. Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pana Krzysztofa Brejdy: ul. Kosmiczna 45, 43 – 310 Bielsko – Biała (działalność gospodarcza Krzysztof Brejda – Usługi Zarządcze).

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat Pan Krzysztof Brejda: (i) pełnił funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadał akcje lub udziały lub był wspólnikiem, z wyłączeniem spółek publicznych, w których Pan Krzysztof Brejda posiada poniżej 5% ogólnej liczby głosów.

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.)	członek rady nadzorczej	tak
Marvipol S.A.	członek rady nadzorczej	tak

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Powszechna Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo – Kredytowa w Knurowie	zarządca komisaryczny	nie
Wspólne Przedsiębiorstwo Energetyczne sp. z o.o. (obecnie: Węgłokoks Energia sp. z o.o.)	przewodniczący rady nadzorczej	nie
Kompania Węglowa S.A.	wiceprezes zarządu	nie
Zespół Ciepłowni Przemysłowych Carbo – Energia sp. z o.o. (obecnie: Węgłokoks Energia ZCP Spółka z o.o.)	przewodniczący rady nadzorczej	nie
Haldex S.A.	przewodniczący rady nadzorczej	nie

Poza informacjami wskazanymi w powyższej tabeli, Pan Krzysztof Brejda, w okresie ostatnich 5 lat, (i) nie występował w charakterze wspólnika, akcjonariusza, partnera ani (ii) nie pełnił żadnych funkcji zarządczych ani nadzorczych w podmiotach innych niż Spółka. W okresie ostatnich 5 lat Pan Krzysztof Brejda nie był, ani nie jest obecnie podmiotem dominującym jakiegokolwiek podmiotu. Pan Krzysztof Brejda nie pełni innych funkcji w ramach Spółki. Poza działalnością na rzecz Spółki Pan Krzysztof Brejda nie wykonuje żadnej działalności, która mogłaby mieć istotne znaczenie dla Spółki. Pan Krzysztof nie posiada obecnie żadnych opcji na akcje Spółki, ani żadnych uprawnień z umów, obligacji zamiennych czy też obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych. Pan Krzysztof Brejda nie jest aktywnym inwestorem giełdowym.

Według złożonego oświadczenia, Pan Krzysztof Brejda:

- nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza działalnością na rzecz Emitenta, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta;
- nie był wspólnikiem ani członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorujących w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji albo były kierowane przez zarząd komisaryczny w okresie ostatnich 5 lat;
- nie został skazany za przestępstwo oszustwa w ciągu ostatnich 5 lat;
- nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie ostatnich 5 lat;
- Pan Krzysztof Brejda nie jest powiązany osobowo z pozostałymi członkami organów zarządzających oraz nadzorczych Emitenta, ani osobami zarządzającymi wyższego szczebla w ramach Emitenta;
- członkowie rodziny Pana Krzysztofa Brejdy nie posiadają akcji Emitenta;
- członkowie rodziny Pana Krzysztofa Brejdy nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta ani nie uczestniczą w podmiotach prowadzących taką działalność.

14.1.3 Inne osoby na stanowiskach kierowniczych wyższego szczebla

Na Datę Prospektu Emitent nie posiada osób zarządzających wyższego szczebla.

Na Datę Prospektu Oddział Marvipol posiada jedną osobę zarządzającą wyższego szczebla, tj.: Ewę Zajęc pełniącą funkcję prokurenta Oddziału Marvipol oraz Kierownika Oddziału Marvipol. W zakresie obowiązków Kierownika Oddziału Marvipol leży zarządzanie majątkiem Oddziału Marvipol, w tym w szczególności Kierownik Oddziału Marvipol: kieruje działalnością Oddziału Marvipol, sprawuje nadzór nad realizacją planów działalności Oddziału Marvipol oraz organizuje i zarządza strukturami operacyjnymi Oddziału Marvipol.

EWA ZAJĘC – KIEROWNIK ODDZIAŁU MARVIPOL, PROKURENT ODDZIAŁU MARVIPOL

Pani Ewa Zajęc posiada wykształcenie wyższe. W 1999 roku ukończyła prawo na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Ponadto Pani Ewa Zajęc w 2010 roku ukończyła studia podyplomowe z zakresu Zarządzania Nieruchomościami w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Ponadto pani Ewa Zajęc od 2015 roku prowadzi jednoosobową

działalność gospodarczą. Od 2015 roku związana z grupą kapitałową Marvipol S.A., gdzie od 2015 roku pełni funkcję dyrektora działu relacji z klientami. Wcześniej związana ze spółką Dom Development S.A. Adres miejsca pracy na Datę Prospektu Pani Ewy Zajęc: ul. Obywatelska 5/50, 02 – 409 Warszawa (Oddział Marvipol).

Poniżej przedstawiono informacje na temat innych spółek kapitałowych i osobowych, w których w okresie ostatnich pięciu lat Pani Ewa Zajęc: (i) pełniła funkcje w organach zarządzających lub nadzorczych, lub (ii) posiadała akcje lub udziały lub była współnikiem, z wyłączeniem spółek publicznych, w których Pani Ewa Zajęc posiada poniżej 5% ogólnej liczby głosów.

Spółka	Pełniona funkcja	Czy funkcja jest pełniona na Datę Prospektu?
Marvipol S.A. Oddział w Warszawie	prokurent, kierownik Oddziału Marvipol	tak

Poza informacjami wskazanymi w powyższej tabeli, Pani Ewa Zajęc, w okresie ostatnich 5 lat, (i) nie występowała w charakterze współnika, akcjonariusza, partnera ani (ii) nie pełniła żadnych funkcji zarządczych ani nadzorczych w podmiotach innych niż Spółka, za wyjątkiem spółki pod firmą Dom Development S.A., w której Pani Ewa Zajęc posiada akcje (poniżej 5% kapitału zakładowego) oraz Emitenta - Pani Ewa Zajęc posiada bezpośrednio 750 akcji Emitenta uprawniających łącznie do 0,74% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczby głosów na WZ Spółki. W okresie ostatnich 5 lat Pani Ewa Zajęc nie była, ani nie jest obecnie podmiotem dominującym jakiegokolwiek podmiotu. Pani Ewa Zajęc nie pełni na Dzień zatwierdzenia Prospektu żadnej funkcji w ramach Spółki. Pani Ewa Zajęc pełni prowadzi natomiast działalność na rzecz grupy kapitałowej Marvipol S.A. Pani Ewa Zajęc nie posiada obecnie żadnych opcji na akcje Spółki, ani żadnych uprawnień z umów, obligacji zamiennych czy też obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych. Pani Ewa Zajęc jest pasywnym inwestorem giełdowym.

Według złożonego oświadczenia, Pani Ewa Zajęc:

- nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza działalnością na rzecz Emitenta, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta, poza pełnieniem funkcji prokurenta i kierownika Oddziału Marvipol oraz prowadzenia działalności na rzecz spółek z Grupy Oddziału Marvipol;
- nie była współnikiem ani członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorujących w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji albo były kierowane przez zarząd komisyjny w okresie ostatnich 5 lat;
- nie została skazana za przestępstwo oszustwa w ciągu ostatnich 5 lat;
- nie była podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych);
- nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych jakiegokolwiek emitenta lub zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek emitenta w okresie ostatnich 5 lat;
- Pani Ewa Zajęc nie jest powiązana osobowo z pozostałymi członkami organów zarządzających oraz nadzorczych Emitenta, ani osobami zarządzającymi wyższego szczebla w ramach Emitenta;
- członkowie rodziny Pani Ewy Zajęc nie posiadają akcji Emitenta;
- członkowie rodziny Pani Ewy Zajęc nie prowadzą działalności konkurencyjnej wobec Emitenta ani nie uczestniczą w podmiotach prowadzących taką działalność.

14.1.4 Konflikt interesów

Konflikt interesów może pojawić się w związku z posiadaniem przez Pana Mariusza Wojciecha Książek, pełniącego funkcję Prezesa Zarządu Emitenta oraz prezesa zarządu Spółki Dzielonej, łącznie z podmiotami od niego zależnymi (Książek Holding sp. z o.o. za pośrednictwem MK Holding s.a r.l.), 85.800 akcji Spółki, reprezentujących łącznie 84,95% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Ponadto, w wyniku Podziału, zostanie mu przyznanych bezpośrednio 2.077.592 akcji Emitenta, a spółce od niego zależnej – Książek Holding sp. z o.o. (w której to spółce Książek Holding Sp. z o.o. Pan Mariusz Wojciech Książek pełni również funkcję prezesa zarządu) - 27.428.131 akcji Emitenta. W konsekwencji po Podziale, Pan Mariusz Wojciech Książek będzie posiadał 29.591.523 akcji Emitenta, z czego 2.077.692 bezpośrednio, natomiast 27.513.831 za pośrednictwem spółki zależnej – Książek Holding sp. z o.o. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Mariusza Wojciecha Książek jako akcjonariusza Spółki (który posiada akcje Spółki zarówno bezpośrednio, jak również za pośrednictwem podmiotu od niego zależnego), a jego obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie

Emitenta.

Ponadto konflikt może pojawić się w związku z posiadaniem przez Członka Zarządu Emitenta oraz Spółki Dzielonej Pana Mariusza Poławskiego 269.728 akcji spółki Marvipol S.A. W wyniku Podziału, Pan Mariusz Poławski będzie posiadał 269.728 akcji Emitenta, co może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Mariusza Poławskiego jako akcjonariusza Emitenta, a jego obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta.

Konflikt interesów może pojawić się w związku z pełnieniem równocześnie funkcji przez Pana Mariusza Wojciecha Książek Prezesa Zarządu Emitenta, prezesa zarządu Spółki Dzielonej oraz prezesa zarządu spółek zależnych od Spółki Dzielonej prowadzących działalność motoryzacyjną [British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska S.A., JLR Polska sp. z o.o.), British Automotive Łódź sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź sp. z o.o.), British Automotive Gdańsk sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk sp. z o.o.), British Automotive Centrum sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum sp. z o.o.), Projekt 07 Sp. z o.o., AML Polska sp. z o.o. oraz British Automotive Silesia sp. z o.o.]. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Mariusza Wojciecha Książek jako prezesa zarządu Spółki Dzielonej, prezesa zarządu spółek zależnych od Spółek Dzielonych prowadzących działalność motoryzacyjną [British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska S.A., JLR Polska sp. z o.o.), British Automotive Łódź sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź sp. z o.o.), British Automotive Gdańsk sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk sp. z o.o.), British Automotive Centrum sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum sp. z o.o.), Projekt 07 Sp. z o.o., AML Polska Sp. z o.o. oraz British Automotive Silesia sp. z o.o.], a jego obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta.

Konflikt interesów może pojawić się w związku z pełnieniem równocześnie funkcji przez Pana Mariusza Poławskiego Członka Zarządu Emitenta oraz członka zarządu Spółki Dzielonej. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Mariusza Poławskiego jako członka zarządu Spółki Dzielonej, a jego obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta.

Konflikt interesów może pojawić się w związku z pełnieniem równocześnie funkcji w radzie nadzorczej Spółki Dzielonej oraz Radzie Nadzorczej Emitenta przez Pana Aleksandra Piotra Chłopeckiego, Pana Wiesława Mariusza Różackiego oraz Pana Krzysztofa Brejdaka. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Aleksandra Piotra Chłopeckiego, Pana Wiesława Mariusza Różackiego oraz Pana Krzysztofa Brejdaka jako członków rady nadzorczej Spółki Dzielonej, a ich obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Emitenta.

Konflikt interesów może pojawić się w związku z pełnieniem równocześnie funkcji w radzie nadzorczej Spółki Dzielonej, radzie nadzorczej British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska S.A., JLR Polska sp. z o.o.) (spółka zależna od Spółki Dzielonej prowadząca działalność motoryzacyjną) oraz Radzie Nadzorczej Emitenta przez Pana Wiesława Tadeusza Łatała oraz Pana Andrzeja Malinowskiego. Wyżej opisana sytuacja może wywoływać konflikty interesów pomiędzy interesami Pana Wiesława Tadeusza Łatała oraz Pana Andrzeja Malinowskiego jako członków rady nadzorczej Spółki Dzielonej, jako członków rady nadzorczej British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska S.A., JLR Polska sp. z o.o.) (spółka zależna od Spółki Dzielonej prowadząca działalność motoryzacyjną), a ich obowiązkami wobec Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Emitenta.

Konflikt interesów może pojawić się ze względu na fakt, iż Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Wiesław Łatała jest komplementariuszem w spółce pod firmą BDO Legal Łatała i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie, która to spółka świadczy usługi prawne na rzecz spółki Marvipol S.A. oraz spółek zależnych od Marvipol S.A., a także na rzecz Emitenta, w tym świadczy usługi związane z procesem Podziału. Konflikt interesów mógł pojawić się również ze względu na fakt, iż Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Spółki Pan Wiesław Łatała jest Prezesem Zarządu oraz wspólnikiem w spółce Consulting Gospodarczy sp. z o.o., która to spółka świadczyła usługi na rzecz spółki Marvipol S.A. oraz spółek zależnych od Marvipol S.A. W ocenie Spółki wskazane konflikty interesów nie będą miały znaczenia dla działalności Spółki ze względu na obowiązujące Pana Wiesława Łatałę zasady etyki przyjęte przez samorząd zawodowy radców prawnych.

Konflikt interesów może pojawić się ze względu na fakt, iż małżonka Pana Mariusza Wojciecha Książek pełniącą funkcję Prezesa Zarządu Emitenta jest siostrą małżonki Pana Mariusza Poławskiego pełniącą funkcję Członka Zarządu Emitenta. Wyżej opisane powiązanie potencjalnie może wywoływać konflikty interesów pomiędzy ich obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami.

Zgodnie z oświadczeniem Emitenta, wśród członków Zarządu oraz wśród członków Rady Nadzorczej nie występują inne niż wymienione powyżej potencjalne konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

14.1.5 Umowy zawarte odnośnie powołania członków organów

Według najlepszej wiedzy Emitenta nie istnieją żadne umowy ani porozumienia za znaczącymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których osoby zarządzające i nadzorujące zostały wybrane do pełnienia funkcji w Zarządzie lub Radzie Nadzorczej Emitenta albo pełnienia funkcji osób zarządzających wyższego szczebla, z wyjątkiem osobistego uprawnienia przyznanego spółce pod firmą Książek Holding sp. z o.o. Zgodnie ze Statutem Emitenta, spółce Książek Holding sp. z o.o. przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez tę spółkę, spółka Książek Holding sp. z o.o. może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu. Ponadto, spółce Książek Holding sp. z o.o. przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej Emitenta w następującej liczbie: (a) w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej Emitenta spółce Książek Holding sp. z o.o. przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech Członków Rady Nadzorczej Emitenta, oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast (b) w przypadku sześćoosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej Emitenta, spółce Książek Holding sp. z o.o. przysługuje uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech Członków Rady Nadzorczej Emitenta oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Osobiste uprawnienia spółki Książek Holding sp. z o.o. trwają tak długo jak spółka Książek Holding sp. z o.o. jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki. W dniu 7 września 2017 roku spółka Książek Holding Sp. z o.o. złożyła oświadczenie Emitentowi, iż: (1) po wprowadzeniu wszystkich akcji serii A, B oraz C do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. spółka Książek Holding Sp. z o.o. złoży wniosek do Zarządu Emitenta o zamieszczenie w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia akcjonariuszy Emitenta punktu dotyczącego zmiany treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta, w ten sposób, że osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/4 kapitału zakładowego Spółki, (2) na zwołanym przez Emitenta walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta z przedmiotem obrad przewidującym zmianę treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta zgodnie z punktem 1) powyżej, Książek Holding Sp. z o.o. odda głosy ze wszystkich posiadanych przez siebie akcji Emitenta za podjęciem uchwały w sprawie zmiany treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta, w ten sposób, że osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/4 kapitału zakładowego Spółki.

14.1.6 Uzgodnione ograniczenia w zbywaniu akcji Emitenta

Według najlepszej wiedzy Emitenta nie zostały uzgodnione przez członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej żadne ograniczenia w zakresie zbycia w określonym czasie akcji Emitenta znajdujących się w ich posiadaniu.

15. Wynagrodzenia i inne świadczenia za ostatni pełny rok obrotowy w odniesieniu do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osób zarządzających wyższego szczebla

15.1 Wysokość wypłaconego wynagrodzenia (w tym świadczeń warunkowych lub odroczonego) oraz przyznanych przez emitenta i jego podmioty zależne świadczeń w naturze za usługi świadczone na rzecz spółki lub jej podmiotów zależnych

ZARZĄD:

Wynagrodzenia Członków Zarządu wypłacone lub należne od Emitenta w 2016 roku przedstawia poniższa tabela:

Zarząd:	Wynagrodzenie i inne świadczenia wypłacone lub należne od Marvipol Development S.A. za 2016 rok brutto	Wypłacone zostało:
		<ul style="list-style-type: none"> - na podstawie planu premii lub podziału zysku - w formie opcji na akcje - przyznane w naturze np. opieka zdrowotna lub środek transportu
Mariusz Wojciech Książek – prezes Zarządu od dnia 01.07.2015 r.	3,6 tys. zł	brak
Mariusz Poławski – członek Zarządu od dnia 11.08.2016 r.	3,2 tys. zł	brak

Źródło: Emitent

Uchwałą nr 1 z dnia 17 marca 2017 r. Rada Nadzorcza Emitenta ustaliła nowe zasady wynagrodzenia Członków Zarządu Emitenta. Zgodnie z tą uchwałą, Panu Mariuszowi Wojciechowi Książek będzie przysługiwało wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta w wysokości 1.195,00 zł (słownie: jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt pięć złotych) brutto za każdy pełny miesiąc pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta, natomiast Panu Mariuszowi Poławskiemu będzie przysługiwało wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta w wysokości 1.073,00 zł (słownie: jeden tysiąc siedemdziesiąt trzy złotych) brutto za każdy pełny miesiąc pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta. Wynagrodzenie w wysokości ustalonej w powyższej uchwale będzie poczynawszy od miesiąca marca 2017 r. Wynagrodzenie jest płatne z dołu do 10-tego dnia miesiąca następującego po miesiącu, za który wynagrodzenie jest należne. Uchwałą nr 1 z dnia 12 września 2017 r. Rada Nadzorcza Emitenta ustaliła nowe zasady wynagrodzeń Członków Zarządu, które będą obowiązywać po Dniu Podziału spółki Marvipol S.A. Zgodnie z tą uchwałą, Panu Mariuszowi Wojciechowi Książek po Dniu Podziału będzie przysługiwało wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta w wysokości 30.000 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych) brutto za każdy pełny miesiąc pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta, natomiast Panu Mariuszowi Poławskiemu po Dniu Podziału będzie przysługiwało wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta w wysokości 20.000 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) brutto za każdy pełny miesiąc pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta. Wynagrodzenie w wysokości ustalonej w powyższej uchwale będzie poczynawszy od pierwszego miesiąca po miesiącu, w którym nastąpił Dzień Podziału. Wynagrodzenie jest płatne z dołu do 10-tego dnia miesiąca następującego po miesiącu, za który wynagrodzenie jest należne. Jednocześnie w uchwale nr 1 z dnia 12 września 2017 r. Rada Nadzorcza postanowiła, iż wynagrodzenie uchwalone uchwałą nr 1 z dnia 17 marca 2017 r. obowiązuje do końca miesiąca, w którym nastąpi Dzień Podziału.

Jednocześnie w dniu 12 września 2017 r. Emitent zawarł z Panem Mariuszem Wojciechem Książek oraz z Panem Mariuszem Poławskim kontrakty menadżerskie. W zawartej umowie z Panem Mariuszem Wojciechem Książek Emitent powierzył Panu Mariuszowi Wojciechowi Książek funkcję dyrektora generalnego. W umowie z Panem Mariuszem Wojciechem Książek przewidziano wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 10.000,00 zł brutto za każdy miesiąc. Umowa przewiduje także płatność wynagrodzenia dodatkowego, płatnego za kwartał kalendarzowy, w wysokości podstawy obliczenia stanowiącej wskaźnik 8,1% zysku brutto Marvipol Development S.A. oraz jej spółek zależnych obliczany bez uwzględnienia kosztów okresu w postaci wynagrodzenia dodatkowego należnego od Spółki za dany okres oraz pomniejszony o kwotę 30.000 zł, ustalony za kwartał poprzedzający kwartał, za który wypłacane jest wynagrodzenie dodatkowe. Wynagrodzenie dodatkowe przysługuje wyłącznie gdy podstawa obliczenia będzie wartością dodatnią. W przypadku gdy w danym kwartale podstawa obliczenia wykaże wartość ujemną lub zerową, kolejne wynagrodzenie dodatkowe przysługiwać będzie dopiero za kwartał, dla którego podstawa obliczenia będzie dodatnia, a jednocześnie dodatnia będzie wartość podstawy obliczenia ustalonej dla łącznego okresu, na który będzie składać się ostatni kwartał oraz wszystkie kwartały poprzedzające ostatni kwartał, licząc wstecz aż do pierwszego

kwartału, w którym wartość podstawy obliczenia była zerowa lub ujemna, następującego po kwartale będącym tym, w którym podstawa obliczenia wykazała wartość dodatnią i stanowiła podstawę wypłaty ostatniego wynagrodzenia dodatkowego. Zgodnie z treścią Umowy dniem rozpoczęcia pracy przez Mariusza Wojciecha Książek będzie Dzień Podziału. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony.

W zawartej umowie z Panem Mariuszem Poławskim Emitent powierzył Panu Mariuszowi Poławskiemu funkcję dyrektora operacyjnego. Umowa ta przewiduje wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 50.000,00 zł brutto za każdy miesiąc, a także uznaniowe wynagrodzenie dodatkowe. Zgodnie z treścią Umowy dniem rozpoczęcia pracy przez Mariusza Poławskiego będzie Dzień Podziału. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony.

Wynagrodzenia Członków Zarządu wypłacone lub należne od Marvipol S.A. w 2016 roku przedstawia poniższa tabela:

Zarząd:	Wynagrodzenie i inne świadczenia wypłacone przez Marvipol S.A. za 2016 rok brutto	Wypłacone zostało: - na podstawie planu premii lub podziału zysku - w formie opcji na akcje - przyznane w naturze np. opieka zdrowotna lub środek transportu
Mariusz Wojciech Książek	4.035 tys. zł, w tym: - 360 tys. zł z tytułu pełnienia funkcji prezesa zarządu Marvipol S.A. - 3.675 tys. zł (4.520 tys. zł z VAT) z tytułu zawartej w dniu 2 czerwca 2015 r. z Marvipol S.A. umowy o świadczenie usług	brak
Mariusz Poławski	840 tys. zł, w tym: - 240 tys. zł z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu Marvipol S.A. - 600 tys. zł (738 tys. zł z VAT) z tytułu zawartej w dniu 1 marca 2006 r. umowy o świadczenie usług	brak

Źródło: Spółka Dzielona

Wynagrodzenia Członków Zarządu wypłacone lub należne od spółek zależnych wchodzących w skład majątku Oddziału Marvipol w 2016 r. (zorganizowana część przedsiębiorstwa prowadzona w ramach Oddziału Marvipol S.A. wraz ze spółkami zależnymi wchodzącymi w skład majątku Oddziału Marvipol zostanie przeniesiona na Spółkę w ramach procesu Podziału) przedstawia poniższa tabela:

Zarząd:	Wynagrodzenie i inne świadczenia wypłacone lub należne od spółek z Grupy Oddziału Marvipol (bez Oddziału Marvipol) za 2016 rok brutto	Wypłacone zostało: - na podstawie planu premii lub podziału zysku - w formie opcji na akcje - przyznane w naturze np. opieka zdrowotna lub środek transportu
Mariusz Wojciech Książek	Brak	brak
Mariusz Poławski	600 tys. zł, w tym: - 400 tys. zł (492 tys. zł z VAT) z tytułu zawartej ze spółką Prosta Tower sp. z	brak

	o.o. w dniu 4 stycznia 2016 r. umowy o świadczenie usług - 200 tys. zł (246 tys. zł z VAT) z tytułu zawartej ze spółką Marvipol Development 5 sp. z o.o. w dniu 30 listopada 2015 r. umowy o świadczenie usług	
--	---	--

Źródło: Spółka Dzielona

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, Pan Mariusz Wojciech Książek, pełniący funkcję Prezesa Zarządu Emitenta oraz prezesa zarządu Marvipol S.A., ma zawartą ze spółką Marvipol S.A. umowę o świadczenie usług. Umowa została zawarta w dniu 2 czerwca 2015 r. pomiędzy Panem Mariuszem Wojciechem Książek prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Mariusz Książek MK Consulting, a spółką pod firmą Marvipol S.A. Na podstawie tej umowy, Pan Mariusz Wojciech Książek zobowiązany jest do świadczenia na rzecz spółki pod firmą Marvipol S.A. usług polegających na doradztwie i bezpośredniej pomocy ekonomiczno – prawnej w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej przez spółkę pod firmą Marvipol S.A. i jego spółki zależne, polegające na nabywaniu i sprzedaży nieruchomości (działalność deweloperska), oraz na doradztwie w zakresie zarządzania taką działalnością. Wynagrodzenie Pana Mariusza Wojciecha Książek z tytułu świadczenia usług wynosi ryczałtowo 10.000,00 zł za każdy miesiąc. Umowa przewiduje także płatność wynagrodzenia dodatkowego, na warunkach ustalonych w umowie. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony. W dniu 16 września 2016 r. powyższa umowa została zmieniona Aneks nr 1, na mocy którego zmienione zostały zasady dodatkowego wynagrodzenia, zgodnie z którym wskaźnikiem jest dziesięć procent zysku netto segmentu deweloperskiego grupy kapitałowej Marvipol S.A., którego wartość pomniejszona zostaje o kwotę wypłaconego ryczałtu – wskaźnik ten jest elementem zmiennym wprost uzależnionym od efektywności funkcjonowania segmentu deweloperskiego mierzonego zyskiem netto, a ów segment deweloperski traktowany jest łącznie z segmentem najmu oraz innymi segmentami w przypadku ich uruchomienia (wydzielenia), z wyłączeniem segmentu motoryzacyjnego. Powyższa umowa została ujęta w Planie Podziału. W dniu 12 września 2017 r. zostało zawarte pomiędzy spółką Marvipol S.A. a Panem Mariuszem Książek porozumienie dotyczące rozwiązania umowy o świadczenie usług zawartej w dniu 2 czerwca 2015 r. Na podstawie tego porozumienia umowa o świadczenie usług zawarta w dniu 2 czerwca 2015 r. zostanie rozwiązana z Dniem Podziału Marvipol S.A.

W dniu 1 marca 2006 r. Pan Mariusz Poławski prowadzący działalność gospodarczą pod firmą „Genesis” Mariusz Poławski oraz spółka pod firmą Marvipol S.A. zawarli umowę o świadczenie usług polegających na doradztwie w zakresie organizacji działu development, wykonywaniu czynności w zakresie gromadzenia i zarządzania informacjami dotyczącymi planowanych inwestycji spółki, wykonywaniu czynności w zakresie gromadzenia i przetwarzania informacji, świadczeniu usług marketingowych, projektowaniu i budowaniu kanałów dystrybucyjnych w oparciu o posiadany know-how, koordynowaniu usług świadczonych na rzecz spółki przez innych usługodawców w zakresie całego procesu deweloperskiego, a także zlecaniu oraz koordynowaniu usług świadczonych na rzecz spółki przez innych usługodawców w zakresie robót remontowo – budowlanych. Umowa zawarta została na czas nieokreślony z 3-miesięcznym terminem wypowiedzenia. Za realizację umowy, spółka pod firmą Marvipol S.A. będzie płacić „Genesis” Mariusz Poławski miesięczne wynagrodzenie, które będzie płatne na podstawie indywidualnego porozumienia i w oparciu o prawidłowo wystawioną i podpisaną fakturę VAT. W dniu 30 grudnia 2013 r. Strony podpisały aneks do ww. umowy, na mocy którego strony dokonały zmian w zakresie wynagrodzenia. Zgodnie z aneksem, w zamian za należytą realizację zobowiązań wynikających z umowy, Marvipol S.A. będzie płacić na rzecz „Genesis” Mariusz Poławski miesięczne wynagrodzenie prowizyjne a) od wartości netto sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych, stanowisk parkingowych i schowków lokatorskich zrealizowanych przez Marvipol S.A., tj. podpisanych w danym miesiącu umów deweloperskich lub umów przedwstępnych, b) prowizję netto z uzyskanej przez Marvipol S.A. od pośredników finansowych, banków i firm ubezpieczeniowych w danym miesiącu na sprzedaży usług finansowych klientom w inwestycjach mieszkaniowych oferowanych przez Marvipol S.A. Dodatkowo strony umowy ustaliły, że wynagrodzenie, o którym mowa powyżej może zostać powiększone o dodatkową prowizję, uzależnioną od osiągniętego przy udziale usługodawcy wyniku finansowego. Wynagrodzenie to będzie powiększone o podatek od towarów i usług (VAT). Ponadto, Strony postanowiły, że łączne wynagrodzenie miesięczne nie będzie niższe niż 50.000 zł netto. Aneks wszedł w życie z dniem 1 stycznia 2014 r. Powyższa umowa została ujęta w Planie Podziału. W dniu 12 września 2017 r. zostało zawarte pomiędzy spółką Marvipol S.A. a Panem Mariuszem Poławskim porozumienie dotyczące rozwiązania umowy o świadczenie usług zawartej w dniu 1 marca 2006 r. Na podstawie tego porozumienia umowa o świadczenie usług zawarta w dniu 1 marca 2006 r. zostanie rozwiązana z Dniem Podziału Marvipol S.A.

W dniu 7 stycznia 2015 r. Pan Mariusz Poławski prowadzący działalność gospodarczą pod firmą „Genesis” Mariusz Poławski oraz spółka pod firmą Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej: Marvipol Property sp. z o.o.) zawarli umowę o świadczenie usług polegających na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, zmierzające do sprzedaży powierzchni mieszkalnej i usługowej przez spółkę Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej: Marvipol Property sp. z o.o.) w realizowanym na terenie Warszawy projekcie inwestycyjnym pod nazwą „Central Park Ursynów”. Umowa zawarta została na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2018 r., z 3-miesięcznym terminem wypowiedzenia. Za realizację umowy, spółka pod firmą Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej: Marvipol Property sp. z o.o.) będzie płacić „Genesis” Mariusz Poławski za okres każdego roku kalendarzowego obowiązywania umowy, wynagrodzenie zależne od liczby sprzedanych lokali mieszkalnych i usługowych w danym roku kalendarzowym, w oparciu o prawidłowo wystawioną i podpisaną fakturę VAT. W dniu 2 kwietnia 2017 r. został zawarty aneks nr 1 do niniejszej umowy zmieniający zasady wynagrodzenia dla Mariusza Poławskiego prowadzącego działalność pod firmą „Genesis” Mariusz Poławski. W dniu 12 września 2017 r. zostało zawarte pomiędzy spółką Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. a Panem Mariuszem Poławskim porozumienie dotyczące rozwiązania umowy o świadczenie usług zawartej w dniu 7 stycznia 2015 r. Na podstawie tego porozumienia umowa o świadczenie usług zawarta w dniu 7 stycznia 2015 r. zostanie rozwiązana z Dniem Podziału Marvipol S.A.

W dniu 30 listopada 2015 r. Pan Mariusz Poławski prowadzący działalność gospodarczą pod firmą „Genesis” Mariusz Poławski oraz spółka pod firmą Projekt 05 sp. z o.o. (obecnie: Marvipol Development 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) zawarli umowę o świadczenie usług polegających na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, zmierzające do zakupu w imieniu spółki gruntu pod inwestycje mieszkaniowe, logistyczne lub biurowo – usługowe. Umowa została zawarta na czas nieokreślony i może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. W zamian za należyłą realizację zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, spółka wypłaci Usługodawcy wynagrodzenie netto w wysokości: (a) 1.000.000 zł pod warunkiem zawarcia umowy zakupu gruntu, na którym spółka będzie mogła zrealizować inwestycje powyżej 50.001 PUM/U lub GLA; (b) 500.000 zł pod warunkiem zawarcia umowy zakupu gruntu, na którym spółka będzie mogła zrealizować inwestycje w przedziale pomiędzy 20.001 a 50.000 PUM/U lub GLA; (c) 300.000 zł pod warunkiem zawarcia umowy zakupu gruntu, na którym spółka będzie mogła zrealizować inwestycje w przedziale pomiędzy 10.001 a 20.000 PUM/U lub GLA; (d) 200.000 zł pod warunkiem zawarcia umowy zakupu gruntu, na którym spółka będzie mogła zrealizować inwestycje poniżej 10.000 PUM/U lub GLA. Umowa została rozwiązana w dniu 31.12.2016 roku.

W dniu 4 stycznia 2016 r. Pan Mariusz Poławski prowadzący działalność gospodarczą pod firmą „Genesis” Mariusz Poławski oraz spółka pod firmą Prosta Tower spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarli umowę o świadczenie usług polegających na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, zmierzające do sprzedaży budynku biurowego Prosta Tower należącego do spółki. Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2017 r. W zamian za należyłą realizację zobowiązań wynikających z umowy usługodawcy należne jest wynagrodzenie netto w wysokości: 400.000 złotych, pod warunkiem zawarcia umowy sprzedaży w 2016 r., w wysokości 200.000 złotych, pod warunkiem zawarcia umowy sprzedaży w 2017 r. Umowa została rozwiązana w dniu 31.12.2016 roku.

Powyższe umowy zawarte zostały ze spółkami, która z dniem dokonania Podziału Marvipol S.A. (Spółka Dzielona), wejdą w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Członkowie Zarządu nie mają innych, z wyjątkiem wyżej opisanych, zawartych umów o pracę lub umów cywilnoprawnych z Emitentem, spółkami z Grupy Oddziału Marvipol, bądź spółką pod firmą Marvipol S.A., których stroną w wyniku rejestracji Podziału stanie się Emitent.

RADA NADZORCZA:

Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej wypłacone lub należne od Emitenta w 2016 roku przedstawia poniższa tabela:

Rada Nadzorcza	Wynagrodzenie i inne świadczenia wypłacone lub należne od Marvipol Development S.A. za 2016 rok brutto	Wypłacone zostało: - na podstawie planu premii lub podziału zysku - w formie opcji na akcje - przyznane w naturze np. opieka zdrowotna lub środek transportu
Cezary Kozanecki – członek Rady Nadzorczej Emitenta do dnia 15.07.2016 r.	0,00 zł	brak
Andrzej Malinowski – członek Rady Nadzorczej Emitenta do dnia 15.07.2016 r. oraz od dnia 17.08.2016 r.	0,00 zł	brak
Wiesław Łatała – wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta od dnia 24.08.2015 r. do dnia 15.07.2016 r. oraz od dnia 17.08.2016 r.	0,00 zł	brak
Aleksander Chłopecki – przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta od dnia 17.08.2016 r.	0,00 zł	brak
Krzysztof Brejda – członek Rady Nadzorczej Emitenta od dnia 17.08.2016 r.	0,00 zł	755,10 zł
Wiesław Różacki – członek Rady Nadzorczej Emitenta od dnia 17.08.2016 r.	0,00 zł	brak

Źródło: Emitent

Uchwałą nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 30 czerwca 2017 roku, zostały ustalone następujące zasady wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej Emitenta:

- (1) zasady wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej do Dnia Podziału: Przewodniczącemu Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczącemu Rady Nadzorczej Spółki przysługuje wynagrodzenie za pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki w wysokości 2.000 zł brutto za każdy pełny kwartał roku kalendarzowego pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki, natomiast pozostałym Członkom Rady Nadzorczej, przysługuje wynagrodzenie za pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki w wysokości 1.000 zł brutto za każdy pełny kwartał roku kalendarzowego pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki. Wynagrodzenie wskazane w zdaniu poprzednim płatne będzie z dołu do 10 – go dnia kwartału następującego po kwartale, za który wynagrodzenie jest należne. Pierwsze kwartalne wynagrodzenie należne będzie za kwartał zaczynający się w dniu 1 lipca 2017 roku. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej wskazane w niniejszym punkcie (1) będzie obowiązywało do zakończenia kwartału roku kalendarzowego, w którym nastąpi Dzień Podziału.
- (2) zasady wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej po Dniu Podziału: Przewodniczącemu Rady Nadzorczej oraz Wiceprzewodniczącemu Rady Nadzorczej Spółki będzie przysługiwało wynagrodzenie za pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki w wysokości 10.000 zł brutto za każdy pełny kwartał roku kalendarzowego pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki, natomiast pozostałym Członkom Rady Nadzorczej będzie przysługiwało wynagrodzenie za pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki w wysokości 7.000 zł brutto za każdy pełny kwartał roku kalendarzowego pełnienia

funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki. Wynagrodzenie wskazane w zdaniu poprzednim płatne będzie z dołu do 10 – go dnia kwartału następującego po kwartale, za który wynagrodzenie jest należne. Pierwsze kwartalne wynagrodzenie wskazane w niniejszym punkcie (2) należne będzie za kwartał roku kalendarzowego zaczynający się po kwartale, w którym nastąpi Dzień Podziału.

Na Datę Prospektu obowiązują zasady wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej wskazane w punkcie (1) powyżej, ponieważ do Daty Prospektu nie nastąpił Dzień Podziału.

OSOBY ZARZĄDZAJĄCE WYŻSZEGO SZCZEBŁA:

Emitent nie posiada osób zarządzających wyższego szczebla.

Osoby zarządzające wyższego szczebla Oddziału Marvipol (kierownik Oddziału Marvipol):

Wynagrodzenia osób zarządzających wyższego szczebla (kierowników Oddziału Marvipol) Marvipol S.A. wypłacone lub należne od Emitenta w 2016 roku przedstawia poniższa tabela:

Kierownicy Oddziału Marvipol	Wynagrodzenie i inne świadczenia wypłacone lub należne od Marvipol Development S.A. za 2016 rok brutto	Wypłacone zostało: - na podstawie planu premii lub podziału zysku - w formie opcji na akcje - przyznane w naturze np. opieka zdrowotna lub środek transportu
Jacek Bielecki – kierownik do dnia 01.08.2016 r.	0,00 zł	brak
Ewa Zając – kierownik od dnia 01.08.2016 r.	0,00 zł	brak

Źródło: Emitent

Wynagrodzenia osób zarządzających wyższego szczebla Marvipol S.A. (Kierowników Oddziału Marvipol) wypłacone lub należne od Marvipol S.A. w 2016 roku przedstawia poniższa tabela:

Kierownicy Oddziału Marvipol	Wynagrodzenie i inne świadczenia wypłacone lub należne od Marvipol S.A. za 2016 rok (brutto)	Wypłacone zostało: - na podstawie planu premii lub podziału zysku - w formie opcji na akcje - przyznane w naturze np. opieka zdrowotna lub środek transportu
Jacek Bielecki	81,2 tys. zł z tytułu zawartej umowy o pracę	brak
Ewa Zając	184 tys. zł, w tym: - 169 tys. zł (207,9 tys. zł z VAT) z tytułu zawartej umowy o świadczenie usług - 15 tys. zł z tytułu zawartej umowy o pracę	brak

Źródło: Spółka Dzielona

Wynagrodzenia osób zarządzających wyższego szczebla Marvipol S.A. (Kierowników Oddziału Marvipol) wypłacone lub należne od spółek zależnych wchodzących w skład majątku Oddziału Marvipol w 2016 r. (zorganizowana część przedsiębiorstwa prowadzona w ramach Oddziału Marvipol S.A. wraz ze spółkami zależnymi wchodzącymi w skład majątku Oddziału Marvipol zostanie przeniesiona na Spółkę w ramach procesu Podziału) przedstawia poniższa tabela:

KIEROWNIK ODDZIAŁU MARVIPOL:	Wynagrodzenie i inne świadczenia wypłacone lub należne od spółek z Grupy Oddziału Marvipol (bez Oddziału Marvipol) za 2016 rok brutto	Wypłacone zostało:
Jacek Bielecki	0 zł	- na podstawie planu premii lub podziału zysku - w formie opcji na akcje - przyznane w naturze np. opieka zdrowotna lub środek transportu
Ewa Zając	- 107 tys. zł (131,6 tys. zł z VAT) z tytułu zawartej umowy o świadczenie usług ze spółką Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 sp. z o.o.)	brak

Źródło: Spółka Dzielona

W dniu 7 kwietnia 2015 r. Pani Ewa Zając zawarła umowę o świadczenie usług ze spółką Marvipol S.A., polegających m.in. na przygotowaniu, wdrożeniu i kontroli strategii rozwoju działu Relacji z Klientami, doradztwie w zakresie organizacji pionów, świadczeniu usług marketingowych itp. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony i może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia. W zamian za należyłą realizację obowiązków wynikających z umowy, Pani Ewie Zając na podstawie umowy przysługiwało wynagrodzenie miesięczne w wysokości 24.000,00 zł (słownie: dwadzieścia cztery tysiące złotych) netto. Powyższa umowa została rozwiązana z dniem 31 lipca 2016 r.

W dniu 1 sierpnia 2016 r. Pani Ewa Zając zawarła umowę o pracę na czas nieokreślony ze spółką Marvipol S.A. w wymiarze ¼ etatu. Wynagrodzenie Pani Ewy Zając z tytułu ww. umowy zostało ustalone na 3.000,00 zł (słownie: trzy tysiące złotych) brutto miesięcznie. Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia. Powyższa umowa o pracę została ujęta w Planie Podziału, co oznacza, iż z dniem dokonania Podziału Emitenta, Emitent wstąpi w prawa i obowiązki wynikające z powyższej umowy w miejsce Marvipol S.A.

Ponadto, w dniu 1 sierpnia 2016 r. Pani Ewa Zając zawarła ze spółką pod firmą Marvipol Development 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej: Projekt 01 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) z siedzibą w Warszawie umowę o świadczenie usług polegających m.in. na stworzeniu, opracowaniu procesów i procedur działania itp. Z tytułu wykonania usług objętych umową, Pani Ewie Zając będzie przysługiwało wynagrodzenie miesięczne w wysokości 21.300 zł (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy trzysta złotych) netto. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony i może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia. Powyższa umowa zawarta została ze spółką, która z dniem dokonania Podziału Marvipol S.A. (Spółka Dzielona), wejdzie w skład Grupy Kapitałowej Emitenta.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu osoby zarządzające wyższego szczebla Marvipol S.A. (kierownicy Oddziału Marvipol) nie mają innych, z wyjątkiem wyżej opisanych, zawartych umów o pracę lub umów cywilnoprawnych z Emitentem, spółkami z Grupy Oddziału Marvipol, bądź spółką pod firmą Marvipol S.A., których stroną w wyniku rejestracji Podziału stanie się Emitent.

15.2. Ogólna kwota wydzielona lub zgromadzona przez emitenta lub jego podmioty zależne na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne świadczenia

Emitent na dzień zatwierdzenia Prospektu, nie wydzielił żadnych kwot tytułem świadczeń rentownych, emerytalnych, a także tytułem rezerw na niewykorzystane urlopy lub podobne świadczenia.

16. Praktyki organu administracyjnego, zarządzającego i nadzorującego

16.1. Data zakończenia obecnej kadencji oraz okres przez jaki członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących sprawowali swoje funkcje

Zgodnie z § 12 ust. 4 Statutu Emitenta, kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata. Obecni członkowie Zarządu w osobach: Pana Mariusza Wojciecha Książek – Prezesa Zarządu oraz Pana Mariusza Poławskiego – Członka Zarządu zostali powołani w skład Zarządu w drodze wykonania uprawnienia osobistego przysługującego spółce pod firmą Książek Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dniem 11 sierpnia 2016 r. Kadencja każdego z Członków Zarządu zakończy się w dniu 11 sierpnia 2018 r.

Natomiast zgodnie z § 17 ust. 2 Statutu Emitenta, kadencja członka Rady Nadzorczej wynosi 3 lata. Obecni członkowie Rady Nadzorczej w osobach: Pana Aleksandra Chłopeckiego – Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Pana Wiesława Tadeusza Łatały – Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Pana Andrzeja Malinowskiego – Członka Zarządu zostali powołani w skład Rady Nadzorczej w drodze wykonania uprawnienia osobistego przysługującego spółce pod firmą Książek Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dniem 17 sierpnia 2016 r. Pozostali dwaj członkowie Rady Nadzorczej w osobach: Pana Wiesława Mariusza Różackiego – Członka Rady Nadzorczej oraz Pana Krzysztofa Brejdaka – Członka Rady Nadzorczej zostali powołani w skład Rady Nadzorczej na podstawie uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 17 sierpnia 2016 r. w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej. Kadencja każdego z członków Rady Nadzorczej zakończy się w dniu 17 sierpnia 2019 r.

16.2. Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących z emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych, określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy

Według najlepszej wiedzy Emitenta nie istnieją żadne umowy o świadczenie usług administracyjnych, zarządzających i nadzorczych zawarte z Emitentem określające świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy.

16.3. Informacje o komisji ds. Audytu i komisji ds. Wynagrodzeń emitenta, dane członków danej komisji oraz podsumowanie zasad funkcjonowania tych komisji

Uchwałą nr 3 z dnia 29 września 2016 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta postanowiło ustanowić w ramach Rady Nadzorczej Emitenta Komitet ds. Audytu i Komitet ds. Wynagrodzeń.

Na mocy uchwały nr 4 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 30 września 2016 r. w skład Komitetu Audytu zostali powołani: Pan Aleksander Chłopecki, Pan Krzysztof Brejda oraz Pan Wiesław Mariusz Różacki. Uchwałą nr 5 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 30 września 2016 r. na Przewodniczącego Komitetu Audytu został wybrany Pan Wiesław Mariusz Różacki.

Na mocy uchwały nr 4 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 30 września 2016 r. w skład Komitetu Wynagrodzeń zostali powołani: Pan Wiesław Łatała, Pan Krzysztof Brejda oraz Pan Aleksander Chłopecki. Uchwałą nr 6 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 30 września 2016 r. na Przewodniczącego Komitetu Audytu został wybrany Pan Krzysztof Brejda.

Warunki niezależności od Spółki i podmiotów z nią powiązanych wskazanych w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2017.1089), spełniają następujący Członkowie Rady Nadzorczej: Pan Krzysztof Brejda, Pan Wiesław Mariusz Różacki, Pan Aleksander Chłopecki, Pan Andrzej Malinowski.

Warunki niezależności od Spółki i podmiotów z nią powiązanych wskazanych w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, przyjętym uchwałą nr 26/1413/2015 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 13 października 2015 roku, spełniają następujący Członkowie Rady Nadzorczej: Pan Krzysztof Brejda, Pan Wiesław Mariusz Różacki, Pan Aleksander Chłopecki, Pan Andrzej Malinowski.

Kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych zgodnie z ustawą z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2017.1089) posiada Pan Krzysztof Brejda, Pan Wiesław Mariusz Różacki oraz Pan Aleksander Chłopecki. Kwalifikacje w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych Pana Wiesława Mariusza Różackiego są związane z wieloletnim pełnieniem funkcji przez niego w zarządach spółek publicznych (m. in. Rafako S.A. oraz PBG S.A.). Kwalifikacje w tym zakresie Pana Krzysztofa Brejda są związane z wieloletnim pełnieniem przez niego funkcji w zarządach spółek, w tym również w zarządach banków (m. in. w latach 1996 – 1999: Wiceprezes Zarządu Banku Przemysłowo – Handlowego S.A., w latach 1999 – 2006: Wiceprezes Zarządu w ING Bank

Śląski S.A., w latach 2011 – 2014: Wiceprezes Zarządu w Kompanii Węglowej S.A.). Kwalifikacje w tym zakresie Pana Aleksandra Chłopeckiego są związane z 10 letnim pełnieniem przez niego funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki Dzielonej.

Wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent oraz Oddział Marvipol zgodnie z art. 129 ust. 5 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2017.1089), posiada Pan Krzysztof Brejda, Pan Wiesław Mariusz Różacki oraz Pan Aleksander Chłopecki. Jednocześnie Emitent wskazuje, iż: (1) Pan Aleksander Chłopecki posiada wiedzę w zakresie prawnych i finansowych aspektów działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie 10 lat pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki Dzielonej, (2) Pan Krzysztof Brejda posiada wiedzę w zakresie finansowania działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie 7 lat pełnienia funkcji w zarządzie ING Bank Śląski S.A., Pan Wiesław Mariusz Różacki posiada wiedzę w zakresie technicznych i budowlanych aspektów działalności deweloperskiej, którą nabył w trakcie ponad 12 lat pełnienia funkcji w zarządach Energomontaż Północ S.A., Rafako S.A. oraz PBG S.A.

16.4. Oświadczenie na temat stosowania przez emitenta procedur ładu korporacyjnego

Emitent będzie stosował wszystkie zasady ładu korporacyjnego, określone w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, przyjętym uchwałą nr 26/1413/2015 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 13 października 2015 roku, z wyjątkiem następujących zasad:

Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

Rekomendacja „I.R.2.:

„Jeżeli spółka prowadzi działalność sponsoringową, charytatywną lub inną o zbliżonym charakterze, zamieszcza w rocznym sprawozdaniu z działalności informację na temat prowadzonej polityki w tym zakresie.”

Rekomendacja ta nie będzie w pełni stosowana. Na Dzień Prospektu Spółka nie prowadzi działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze, opartej o długoterminowe umowy. Zamiarem Spółki jest prowadzenie działalności sponsoringowej lub charytatywnej, jednak w sposób ograniczony do nie mających charakteru stałego, działań incydentalnych i niepowtarzalnych.

Zasada I.Z.1.16.:

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia.”

Na Dzień zatwierdzenia Prospektu Spółka nie przewiduje stosowania tej zasady. Mając przede wszystkim na względzie strukturę akcjonariatu, zarówno aktualną jak i na Dzień Podziału, jak też nie znajdujące uzasadnienia koszty organizacyjne i techniczne, Spółka obecnie nie planuje transmitowania obrad walnego zgromadzenia.

Zasada I.Z.1.20.:

„Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.”

Niniejsza zasada będzie stosowana przez Emitenta po Dniu Podziału, począwszy od 1 stycznia 2018 roku.

Zasada I.Z.2.:

„Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.”

Zamiarem Emitenta jest częściowe wdrożenie powyższej zasady i zamieszczanie na stronie internetowej jedynie wybranych, najważniejszych informacji i dokumentów dotyczących bieżącej działalności. W ocenie Spółki jej akcje nie zostaną

zaklasyfikowane do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40. Ponadto, ze względu na strukturę akcjonariatu, charakter i zakres prowadzonej przez Spółkę oraz Grupę Oddziału Marvipol działalności, udostępnienie strony internetowej w języku angielskim nie będzie konieczne.

Systemy i funkcje wewnętrzne

Rekomendacja III.R.1.:

„Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach, chyba że wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar lub rodzaj działalności prowadzonej przez spółkę.”

Rekomendacja ta nie będzie w pełni stosowana. W strukturze Spółki, jak i Oddziału Marvipol, nie zostały wyodrębnione jednostki organizacyjne odpowiedzialne za system kontroli wewnętrznej, system zarządzania ryzykiem, compliance oraz audyt wewnętrzny. Jednakże w ramach aktualnej struktury organizacyjnej Oddziału Marvipol powyższe zadania są realizowane przez inne działające w Oddziale Marvipol jednostki organizacyjne, które przejmą te zadanie w Spółce po Dniu Podziału.

Zasada III.Z.2.:

„Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.”

Zasada ta nie będzie stosowana. W ramach aktualnej struktury organizacyjnej Spółki nie zostały wyodrębnione jednostki organizacyjne odpowiedzialne za system kontroli wewnętrznej, system zarządzania ryzykiem, compliance oraz audyt wewnętrzny, a w przypadku Oddziału Marvipol ww. zadania są realizowane przez jednostki organizacyjne odpowiedzialne również za wykonywanie innych działań, w związku z czym osoby odpowiedzialne w Spółce za powyższe zadania po Dniu Podziału nie będą podlegały bezpośrednio pod Zarząd Spółki.

Zasada III.Z.3.:

„W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.”

Zasada ta nie będzie stosowana. W strukturze Spółki ani w strukturze Oddziału Marvipol nie została wyodrębniona jednostka organizacyjna odpowiedzialna za audyt wewnętrzny, ani wyodrębnienie takiej jednostki po Dniu Podziału nie jest planowane, wobec czego nie jest, ani nie zostanie wyznaczona osoba kierująca funkcją audytu wewnętrznego.

Zasada III.Z.4.:

„Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.”

Zasada ta nie będzie stosowana. W strukturze Spółki ani w strukturze Oddziału Marvipol nie została bowiem wyodrębniona jednostka organizacyjna odpowiedzialna za audyt wewnętrzny, ani wyodrębnienie takiej jednostki po Dniu Podziału nie jest planowane, wobec czego nie jest, ani nie zostanie wyznaczona osoba kierująca funkcją audytu wewnętrznego.

Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

Rekomendacja IV.R.2.:

„Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:

- 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,

- 2) *dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,*
- 3) *wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia."*

Na Dzień zatwierdzenia Prospektu Spółka nie przewiduje stosowania tej rekomendacji z uwagi na strukturę akcjonariatu, zarówno aktualną, jak i na Dzień Podziału.

Rekomendacja IV.R.3.:

„Spółka dąży do tego, aby w sytuacji gdy papiery wartościowe wyemitowane przez spółkę są przedmiotem obrotu w różnych krajach (lub na różnych rynkach) i w ramach różnych systemów prawnych, realizacja zdarzeń korporacyjnych związanych z nabyciem praw po stronie akcjonariusza następowała w tych samych terminach we wszystkich krajach, w których są one notowane."

Rekomendacja ta nie dotyczy Spółki. Papiery wartościowe wyemitowane przez Spółkę nie będą przedmiotem obrotu w różnych krajach (lub na różnych rynkach).

Zasada IV.Z.2.:

„Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym."

Na Dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent nie przewiduje możliwości powszechnego udostępniania transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w czasie rzeczywistym. W ocenie Zarządu Spółki ze względu na strukturę akcjonariatu Spółki, zarówno aktualną, jak i na Dzień Podziału, brak jest uzasadnienia dla takiego udostępniania transmisji.

Wynagrodzenia

Rekomendacja „VI.R.1.:

„Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń."

Niniejsza zasada będzie stosowana przez Emitenta po Dniu Podziału, począwszy od 1 stycznia 2018 roku.

Rekomendacja VI.R.2.:

„Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn."

Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu rekomendacja ta nie jest stosowana i Spółka nie przewiduje przyjęcia polityki wynagrodzeń dla członków organów i kluczowych menadżerów. W Spółce ani w Oddziale Marvipol nie zostały przyjęte wewnętrzne regulacje ustalające politykę wynagrodzeń członków organów spółki i kluczowych menedżerów.

Zasada VI.Z.1.:

„Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniać poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa."

Zasada ta nie dotyczy Spółki. W Spółce nie zostały przyjęte wewnętrzne regulacje ustalające programy motywacyjne dla członków zarządu Spółki i kluczowych menedżerów.

Zasada VI.Z.2.:

„Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata."

Zasada ta nie dotyczy Spółki. W Spółce nie zostały przyjęte wewnętrzne regulacje ustalające programy motywacyjne dla członków Zarządu Spółki i kluczowych menedżerów.

Zasada VI.2.4.:

„Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.”

Zasada ta nie będzie stosowana. W Spółce ani w Oddziale Marvipol nie zostały przyjęte wewnętrzne regulacje ustalające politykę wynagrodzeń członków organów Spółki i kluczowych menedżerów. W sprawozdaniu z działalności Spółka zamierza przedstawiać dane o wysokości wynagrodzenia wypłaconego członkom organów Spółki.

17. Pracownicy

17.1. Liczba pracowników na koniec okresu lub średnia za każdy rok obrotowy objęty historycznymi informacjami finansowymi aż do daty prospektu

Rok 2014

Stan zatrudnienia Emitenta w 2014 r.:

Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 grudnia 2014 r. Jednocześnie Emitent nie zatrudniał w 2014 r. pracowników.

Stan zatrudnienia w ramach Oddziału Marvipol w 2014 r.:

Na dzień 31.12.2014 r. w ramach Oddziału Marvipol było zatrudnionych 35 osób, w tym:

Rodzaj zawartej umowy (czas określony / czas nieokreślony)	Liczba zatrudnionych
Umowy o pracę zawarte na czas określony	6
Umowy o pracę zawarte na czas nieokreślony	29

Źródło: Marvipol S.A.

Wykształcenie	Liczba zatrudnionych
Podstawowe	0
Zasadnicze	0
Średnie	8
Wyższe	27

Źródło: Marvipol S.A.

Grupa wiekowa	Liczba zatrudnionych
do 30 lat	12
31 – 40 lat	15
41 – 50 lat	3
51 – 60 lat	4
więcej niż 60 lat	1

Źródło: Marvipol S.A.

Na dzień 31.12.2014 r. Oddział Marvipol współpracował z 36 osobami fizycznymi na podstawie zawartych umów cywilnoprawnych (umowy zlecenie, umowy o dzieło, umowa o świadczenie usług).

Stan zatrudnienia w Grupie Oddziału Marvipol w 2014 r.:

Na dzień 31.12.2014 r. w Grupie Oddziału Marvipol było zatrudnionych 39 osób, w tym:

Rodzaj zawartej umowy (czas określony / czas nieokreślony)	Liczba zatrudnionych
Umowy o pracę zawarte na czas określony	8
Umowy o pracę zawarte na czas nieokreślony	31

Źródło: Marvipol S.A.

Wykształcenie	Liczba zatrudnionych
Podstawowe	0
Zasadnicze	1
Średnie	8
Wyższe	30

Źródło: Marvipol S.A.

Grupa wiekowa	Liczba zatrudnionych
do 30 lat	14
31 – 40 lat	15
41 – 50 lat	4
51 – 60 lat	4
więcej niż 60 lat	2

Źródło: Marvipol S.A.

Na dzień 31.12.2014 r. Grupa Oddziału Marvipol współpracowała z 62 osobami fizycznymi na podstawie zawartych umów cywilnoprawnych (umowy zlecenie, umowy o dzieło, umowa o świadczenie usług).

Rok 2015

Stan zatrudnienia Emitenta w 2015 r.:

W 2015 r. Emitent nie zatrudniał pracowników.

Stan zatrudnienia w Oddziale Marvipol w 2015 r.:

Na dzień 31.12.2015 r. w Oddziale Marvipol były zatrudnione 33 osoby, w tym:

Rodzaj zawartej umowy (czas określony / czas nieokreślony)	Liczba zatrudnionych
Umowy o pracę zawarte na czas określony	9
Umowy o pracę zawarte na czas nieokreślony	24

Źródło: Marvipol S.A.

Wykształcenie	Liczba zatrudnionych
Podstawowe	0
Zasadnicze	0
Średnie	11
Wyższe	22

Źródło: Marvipol S.A.

Grupa wiekowa	Liczba zatrudnionych
do 30 lat	10
31 – 40 lat	16
41 – 50 lat	4
51 – 60 lat	2
więcej niż 60 lat	1

Źródło: Marvipol S.A.

Na dzień 31.12.2015 r. Oddział Marvipol współpracował z 33 osobami fizycznymi na podstawie zawartych umów cywilnoprawnych (umowy zlecenie, umowy o dzieło, umowa o świadczenie usług).

Stan zatrudnienia w Grupie Oddziału Marvipol w 2015 r.:

Na dzień 31.12.2015 r. w Grupie Oddziału Marvipol było zatrudnionych 37 osób, w tym:

Rodzaj zawartej umowy (czas określony / czas nieokreślony)	Liczba zatrudnionych
Umowy o pracę zawarte na czas określony	10
Umowy o pracę zawarte na czas nieokreślony	27

Źródło: Marvipol S.A.

Wykształcenie	Liczba zatrudnionych
Podstawowe	0
Zasadnicze	1
Średnie	11
Wyższe	25

Źródło: Marvipol S.A.

Grupa wiekowa	Liczba zatrudnionych
do 30 lat	12
31 – 40 lat	16
41 – 50 lat	5
51 – 60 lat	2
więcej niż 60 lat	2

Źródło: Marvipol S.A.

Na dzień 31.12.2015 r. Grupa Oddziału Marvipol współpracowała z 57 osobami fizycznymi na podstawie zawartych umów cywilnoprawnych (umowy zlecenie, umowy o dzieło, umowa o świadczenie usług).

Rok 2016

Stan zatrudnienia Emitenta w 2016 r.:

W 2016 r. Emitent nie zatrudniał pracowników.

Stan zatrudnienia w Oddziale Marvipol w 2016 r. :

Na dzień 31.12.2016 r. w zorganizowanej części przedsiębiorstwa prowadzonego w ramach Oddziału Marvipol było zatrudnionych 36 osób, w tym:

Rodzaj zawartej umowy (czas określony / czas nieokreślony)	Liczba zatrudnionych
Umowy o pracę zawarte na czas określony	14
Umowy o pracę zawarte na czas nieokreślony	22

Źródło: Marvipol S.A.

Wykształcenie	Liczba zatrudnionych
Podstawowe	0
Zasadnicze	0
Średnie	7
Wyższe	29

Źródło: Marvipol S.A.

Grupa wiekowa	Liczba zatrudnionych
do 30 lat	16
31 – 40 lat	11
41 – 50 lat	8
51 – 60 lat	1
więcej niż 60 lat	0

Źródło: Marvipol S.A.

Na dzień 31.12.2016 r. Oddział Marvipol współpracował z 35 osobami fizycznymi na podstawie zawartych umów cywilnoprawnych (umowy zlecenie, umowy o dzieło, umowa o świadczenie usług).

Stan zatrudnienia w Grupie Oddziału Marvipol w 2016 r. :

Na dzień 31.12.2016 r. w Grupie Oddziału Marvipol były zatrudnione 43 osoby, w tym:

Rodzaj zawartej umowy (czas określony / czas nieokreślony)	Liczba zatrudnionych
Umowy o pracę zawarte na czas określony	16
Umowy o pracę zawarte na czas nieokreślony	27

Źródło: Marvipol S.A.

Wykształcenie	Liczba zatrudnionych
Podstawowe	0
Zasadnicze	1
Średnie	7
Wyższe	35

Źródło: Marvipol S.A.

Grupa wiekowa	Liczba zatrudnionych
do 30 lat	18
31 – 40 lat	13
41 – 50 lat	10
51 – 60 lat	1
więcej niż 60 lat	1

Źródło: Marvipol S.A.

Na dzień 31.12.2016 r. Grupa Oddziału Marvipol współpracowała z 66 osobami fizycznymi na podstawie zawartych umów cywilnoprawnych (umowy zlecenie, umowy o dzieło, umowa o świadczenie usług).

Rok 2017 do Dnia zatwierdzenia Prospektu

Stan zatrudnienia Emitenta w 2017 r. do Dnia zatwierdzenia Prospektu:

Na Dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent nie zatrudnia pracowników. Na Dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent współpracuje z 1 osobą fizyczną na podstawie zawartej umowy cywilnoprawnej (umowa o świadczenie usług).

Stan zatrudnienia w Oddziale Marvipol w 2017 r. do Dnia zatwierdzenia Prospektu:

Na Dzień zatwierdzenia Prospektu w zorganizowanej części przedsiębiorstwa prowadzonego w ramach Oddziału Marvipol jest zatrudnionych 40 osób, w tym:

Rodzaj zawartej umowy (czas określony / czas nieokreślony)	Liczba zatrudnionych
Umowy o pracę zawarte na czas określony	14
Umowy o pracę zawarte na czas nieokreślony	26

Źródło: Marvipol S.A.

Wykształcenie	Liczba zatrudnionych
Podstawowe	1
Zasadnicze	0
Średnie	7
Wyższe	32

Źródło: Marvipol S.A.

Grupa wiekowa	Liczba zatrudnionych
do 30 lat	16
31 – 40 lat	13

41 – 50 lat	9
51 – 60 lat	2
więcej niż 60 lat	0

Źródło: Marvipol S.A.

Na Dzień zatwierdzenia Prospektu Oddział Marvipol współpracuje z 35 osobami fizycznymi na podstawie zawartych umów cywilnoprawnych (umowy zlecenie, umowy o dzieło, umowa o świadczenie usług).

Stan zatrudnienia w Grupie Oddziału Marvipol w 2017 r. do Dnia zatwierdzenia Prospektu:

Na Dzień zatwierdzenia Prospektu w Grupie Oddziału Marvipol jest zatrudnionych 46 osób, w tym:

Rodzaj zawartej umowy (czas określony / czas nieokreślony)	Liczba zatrudnionych
Umowy o pracę zawarte na czas określony	15
Umowy o pracę zawarte na czas nieokreślony	31

Źródło: Marvipol S.A.

Wykształcenie	Liczba zatrudnionych
Podstawowe	1
Zasadnicze	0
Średnie	8
Wyższe	37

Źródło: Marvipol S.A.

Grupa wiekowa	Liczba zatrudnionych
do 30 lat	17
31 – 40 lat	16
41 – 50 lat	11
51 – 60 lat	2
więcej niż 60 lat	0

Źródło: Marvipol S.A.

Na Dzień zatwierdzenia Prospektu Grupa Oddziału Marvipol współpracuje z 72 osobami fizycznymi na podstawie zawartych umów cywilnoprawnych (umowy zlecenie, umowy o dzieło, umowa o świadczenie usług).

17.2. Posiadane akcje i opcje na akcje

Spśród członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych akcje Spółki na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu posiadają:

Osoby zarządzające i nadzorujące:	Liczba akcji na dzień zatwierdzenia Prospektu	% ogólnej liczby akcji i głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy
-----------------------------------	---	--

Osoby zarządzające:

Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu (wraz z jego podmiotami zależnymi - Książek Holding sp. z o.o. za pośrednictwem MK Holding s.a r.l.), w tym: (1) Pan Mariusz Książek posiada 100 akcji Emitenta, (2) spółka Książek Holding sp. z o.o. posiada 85.700 akcji Emitenta	85.800	84,95%
Mariusz Poławski – członek Zarządu	0	0

Osoby nadzorujące:

Aleksander Chłopecki - Przewodniczący Rady Nadzorczej	0	0
Wiesław Tadeusz Łatała - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	0	0
Wiesław Mariusz Różacki - Członek Rady Nadzorczej	0	0
Andrzej Malinowski - Członek Rady Nadzorczej	0	0
Krzysztof Brejda - Członek Rady Nadzorczej	0	0

Źródło: Spółka

Spółśród członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych akcje spółki pod firmą MARVIPOL S.A. (Spółka Dzielona) na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu posiadają:

Osoby zarządzające i nadzorujące:	Liczba akcji na dzień zatwierdzenia Prospektu	% ogólnej liczby akcji i głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy
-----------------------------------	---	--

Osoby zarządzające:

Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu (wraz z jego podmiotem zależnym – spółką Książek Holding sp. z o.o. za pośrednictwem MK Holding s.a r.l.), w tym: (1) Mariusz Wojciech Książek posiada 2.077.592 akcji Marvipol S.A., (2) spółka Książek Holding sp. z o.o. posiada 27.428.131 akcji Marvipol S.A.	29.505.723	71,01%
Mariusz Poławski	269.728	0,65%

Osoby nadzorujące:

Aleksander Chłopecki - Przewodniczący Rady Nadzorczej	0	0%
Wiesław Tadeusz Łatała - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	0	0%
Wiesław Mariusz Różacki - Członek Rady Nadzorczej	0	0%
Andrzej Malinowski - Członek Rady Nadzorczej	0	0%
Krzysztof Brejda - Członek Rady Nadzorczej	0	0%

Osoby zarządzające wyższego szczebla:

Ewa Zajac – prokurent Oddziału Marvipol, kierownik Oddziału Marvipol	0	0%
--	---	----

17.3. Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta

W Spółce nie ma żadnych szczególnych ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta.

17.4. Ogólna kwota wydzielona lub zgromadzona przez Emitenta lub jego podmioty na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne im świadczenia

Emitent na dzień zatwierdzenia Prospektu Emisyjnego nie wydzielił ani nie zgromadził kwoty na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne im świadczenia.

18. Znaczeni Akcjonariusze

18.1. Informacje na temat osób innych niż członkowie organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych, które, w sposób bezpośredni lub pośredni mają udziały w kapitale emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego emitenta

Na dzień zatwierdzenia Prospektu, za wyjątkiem informacji wskazanych w poniższych zestawieniach, Emitent nie posiada wiedzy na temat osób (innych niż członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej oraz osoby zarządzające wyższego szczebla), które w sposób bezpośredni lub pośredni mają udziały w kapitale Emitenta lub Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego Emitenta:

Znaczeni akcjonariusze Emitenta:

Lp	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w głosach
1	Książek Holding sp. z o.o.	85.700	84,85%	84,85%
2	Mariusz Wojciech Książek	100	0,10%	0,10%
3	Inne podmioty	15.200	15,05%	15,05%
Razem liczba akcji:		101.000	100%	100%

Źródło: Emitent

Znaczeni akcjonariusze Marvipol S.A. (Spółka Dzielona):

Lp	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Udział w głosach
1	Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu (wraz z jego podmiotem zależnym – spółką Książek Holding sp. z o.o. za pośrednictwem MK Holding s.a r.l.), w tym: (1) Mariusz Wojciech Książek posiada 2.077.592 akcji Marvipol S.A., (2) spółka Książek Holding sp. z o.o. posiada 27.428.131 akcji Marvipol S.A.	29.505.723	71,01%	71,01%
2	Pioneer Pekao TFI S.A.	2.308.423	5,56%	5,56%
3	TFI PZU S.A.	2.148.771	5,17%	5,17%
4	Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	2.078.000	5,00%	5,00%
5	Inne podmioty	5.510.935	13,26%	13,26%
Razem liczba akcji:		41.551.852	100%	100%

Źródło: Spółka Dzielona

18.2. Informacja o innych prawach głosu znaczących akcjonariuszy emitenta

Zgodnie z § 12 ust. 2 Statutu Emitenta, spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom tym spółka pod firmą Książek Holding sp. z o.o. może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów. Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczonego Spółce pismem oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W przypadku powołania w skład Zarządu Spółki lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, do oświadczenia, którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu oraz, odpowiednio, pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Jeśli spółka pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powierzy funkcji Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu spółka Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków Zarządu lub powierzeniu funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, wówczas powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub powołania nowego członka Zarządu i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu może dokonać Rada Nadzorcza. Uprawnienie Rady Nadzorczej, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy powoływania innych członków Zarządu niż członek Zarządu, któremu powierzona będzie funkcja Prezesa Zarządu. W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu Spółki oraz powierzania funkcji Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki powołuje i odwołuje wszystkich członków Zarządu Spółki, a także powierza funkcje Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu.

Natomiast zgodnie z § 17 ust. 3, spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie:

- a) w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej, spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech Członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast
- b) w przypadku sześćoosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej, spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania czterech Członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Powyższe uprawnienia są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Rady Nadzorczej, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku powołania do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Rady Nadzorczej oraz, odpowiednio, o wyrażeniu zgody na pełnienie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powoła odpowiedniej liczby członków Rady Nadzorczej czy też nie powierzy funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru członka Rady Nadzorczej lub powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków Rady Nadzorczej lub powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, wówczas wyboru członka Rady Nadzorczej lub powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej może dokonać Walne Zgromadzenie. W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej Spółki oraz powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje wszystkich członków Rady Nadzorczej Spółki, a także powierza funkcje Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Zgodnie z § 6 ust. 3 Statutu Emitenta, osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie: (1) do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, (2) do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, (3) do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub (4) do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki. W dniu 7 września 2017 roku spółka Książek Holding Sp. z o.o. złożyła oświadczenie Emitentowi, iż: (1) po wprowadzeniu wszystkich akcji serii A, B oraz C do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. spółka Książek Holding Sp. z o.o. złoży wniosek do Zarządu Emitenta o zamieszczenie w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia akcjonariuszy Emitenta punktu dotyczącego zmiany treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta, w ten sposób, że osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/4 kapitału zakładowego Spółki, (2) na zwołanym przez Emitenta walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta z przedmiotem obrad przewidującym zmianę treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta zgodnie z punktem 1) powyżej, Książek Holding Sp. z o.o. odda głosy ze wszystkich posiadanych przez siebie akcji Emitenta za podjęciem uchwały w sprawie zmiany treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta, w ten sposób, że osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/4 kapitału zakładowego Spółki.

Ponadto zgodnie z § 26 ust. 1 Statutu Spółki, do powzięcia uchwał, o których mowa w art. 415 § 1 – 4 Kodeksu Spółek Handlowych, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

18.3. Informacja na temat podmiotu posiadającego lub kontrolującego emitenta

Podmiotem dominującym wobec Emitenta jest Pan Mariusz Wojciech Książek, pełniący funkcję Prezesa Zarządu Emitenta, który bezpośrednio posiada 100 akcji w kapitale zakładowym Emitenta stanowiących 0,10% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, uprawniających do 100 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, co stanowi 0,10% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta oraz pośrednio posiada 85.700 akcji Emitenta, stanowiących 85,85% udziału w kapitale zakładowym Emitenta, uprawniających do 85.700 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta, co stanowi 85,85% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta

za pośrednictwem spółki pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Prosta 32, 00 – 838 Warszawa), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000510073, której jedynym wspólnikiem jest spółka pod firmą MK Holding s. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu wpisanej do Rejestru Handlu i Spółek pod numerem B189667 (spółka MK Holding s. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu posiada 1.500 udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.500.000 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego w spółce Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie), w której to spółce 100% kapitału zakładowego posiada bezpośrednio Pan Mariusz Wojciech Książek (Pan Mariusz Wojciech Książek posiada 13.499 udziałów w spółce MK Holding s. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu o łącznej wartości nominalnej 13.499 euro stanowiące 100% kapitału zakładowego spółki MK Holding s. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu).

Podmiotem dominującym wobec Marvipol S.A. jest Pan Mariusz Wojciech Książek, pełniący funkcję Prezesa Zarządu Marvipol S.A., który bezpośrednio posiada 2.077.592 akcji w kapitale zakładowym Marvipol S.A. stanowiących 5,00% udziału w kapitale zakładowym Marvipol S.A., uprawniających do 2.077.592 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Marvipol S.A., co stanowi 5,00% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Marvipol S.A. oraz pośrednio posiada 27.428.131 akcji Marvipol S.A., stanowiących 66,01% udziału w kapitale zakładowym Marvipol S.A., uprawniających do 27.428.131 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Marvipol S.A., co stanowi 66,01% udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Marvipol S.A. za pośrednictwem spółki pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Prosta 32, 00 – 838 Warszawa), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000510073, której jedynym wspólnikiem jest spółka pod firmą MK Holding s. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu wpisanej do Rejestru Handlu i Spółek pod numerem B189667, w której to spółce 100% kapitału zakładowego posiada bezpośrednio Pan Mariusz Wojciech Książek.

W wyniku Podziału, nie dojdzie do zmiany kontroli nad Emitentem, ponieważ zarówno dla Emitenta, jak i dla Marvipol S.A. podmiotem dominującym jest Pan Mariusz Wojciech Książek.

18.4. Opis wszelkich znanych emitentowi ustaleń których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli emitenta

Emitentowi nie są znane żadne ustalenia, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta. Jednocześnie Emitent wskazuje, iż w wyniku rejestracji w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Podziału Marvipol S.A. (Spółka Dzielona), nie dojdzie do zmiany w sposobie kontroli Emitenta, ze względu na to, iż podmiotem dominującym zarówno dla Emitenta (Spółka Przejmująca w procesie Podziału), jak również dla Marvipol S.A. (Spółka Dzielona), jest Pan Mariusz Książek zgodnie z opisem przedstawionym w Części III punkt 18.3. Prospektu.

19. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Emitent był stroną transakcji z podmiotami powiązanymi poczynając od 25 listopada 2014 roku. Ponadto w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz w okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia zatwierdzenia Prospektu zawierane były transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi w ramach Grupy Oddziału Marvipol. W ocenie Emitenta wszystkie transakcje zawarte pomiędzy Oddziałem Marvipol (jednostka dominująca w Grupie Oddziału Marvipol powstały w ramach struktur Marvipol S.A.) i podmiotami powiązanymi tworzącymi Grupę Oddziału Marvipol zawarte zostały na warunkach rynkowych, równorzędnych z tymi, które obowiązują w transakcjach zawieranych z podmiotami trzecimi.

Poniżej przedstawiono zestawienia transakcji handlowych zawartych odrębnie przez Emitenta z podmiotami powiązanymi oraz przez Oddział Marvipol z podmiotami powiązanymi.

19.1. Transakcje Emitenta z podmiotami powiązаныmi w okresie od 25.11.2014 roku do 31.12.2014 roku

W 2014 roku Emitent dokonywał transakcji z następującymi podmiotami powiązаныmi:

- Marvipol S.A.

Tabela 19.1.1.: Transakcje zakupu i sprzedaży towarów i usług zawarte przez Emitenta z podmiotami powiązаныmi w okresie 25.11.2014 r. – 31.12.2014 r. (w tys. zł) – (szczegółowy wykaz transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług zawiera tabela 19.1.2. poniżej)

25.11.2014-31.12.2014	Marvipol S.A.	SUMA
Sprzedaż	0	0
Zakup	1	1
31.12.2014	Marvipol S.A.	SUMA
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1	1

Źródło: Emitent

Tabela 19.1.2.: Szczegółowy wykaz transakcji zakupu towarów i usług przez Emitenta na rzecz jednostek powiązanych

25.11.2014-31.12.2014	Marvipol S.A.	SUMA
Usługi księgowe	0,5	0,5
Najem	0,5	0,5

Źródło: Emitent

19.2. Transakcje Emitenta z podmiotami powiązаныmi w okresie od 1.01.2015 roku do 31.12.2015 roku

W 2015 roku Emitent dokonywał transakcji z następującymi podmiotami powiązаныmi:

- Marvipol S.A.

Tabela 19.2.1.: Transakcje zakupu i sprzedaży towarów i usług zawarte przez Emitenta z podmiotami powiązаныmi w okresie 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r. (w tys. zł) – (szczegółowy wykaz transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług zawiera tabela 19.2.2. poniżej)

01.01.2015-31.12.2015	Marvipol S.A.	SUMA
Sprzedaż	0	0
Zakup	11	11
31.12.2015	Marvipol S.A.	SUMA
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1	1

Źródło: Emitent

Tabela 19.2.2.: Szczegółowy wykaz transakcji zakupu towarów i usług przez Emitenta na rzecz jednostek powiązanych

01.01.2015-31.12.2015	Marvipol S.A.	SUMA
Usługi księgowe	6	6
Najem	5	5

Źródło: Emitent

19.3. Transakcje Emitenta z podmiotami powiązаныmi w okresie od 1.01.2016 roku do 31.12.2016 roku

W 2016 roku Emitent dokonywał transakcji z następującymi podmiotami powiązаныmi:

- Marvipol S.A.
- British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)
- Mariusz Książek – prezes Zarządu
- Mariusz Poławski - członek Zarządu od 11.08.2016.

Tabela 19.3.1.: Transakcje zakupu i sprzedaży towarów i usług zawarte przez Emitenta z podmiotami powiązanymi w okresie 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r. (w tys. zł) – (szczegółowy wykaz transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług zawiera tabela 19.3.2 poniżej)

01.01.2016-31.12.2016	Marvipol S.A.	British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	SUMA
Sprzedaż	0	0	0
Zakup	8	4	12
31.12.2016	Marvipol S.A.	British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	SUMA
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1	0	1

Źródło: Emitent

Tabela 19.3.2: Szczegółowy wykaz transakcji zakupu towarów i usług przez Emitenta na rzecz jednostek powiązanych

01.01.2016-31.12.2016	Marvipol S.A.	British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	SUMA
Usługi księgowe	6	0	6
Najem	2	4	6

Źródło: Emitent

Tabela 19.3.3: Wynagrodzenia brutto Członków Zarządu w okresie 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r. (w tys. zł)

Osoba pełniącą funkcję w Zarządzie Emitenta	Wynagrodzenie w Marvipol Development S.A.
Mariusz Wojciech Książek - prezes Zarządu	4
Mariusz Poławski - członek Zarządu od 11.08.2016	3

Źródło: Emitent

19.4. Transakcje Emitenta z podmiotami powiązanymi w okresie od 1.01.2017 r. do Daty Prospektu

W 2017 roku do Daty Prospektu dokonywał transakcji z następującymi podmiotami powiązanymi:

- Marvipol S.A.
- British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)
- Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)
- Mariusz Książek – prezes Zarządu
- Mariusz Poławski - członek Zarządu od 11.08.2016

Tabela 19.4.1.: Transakcje zakupu i sprzedaży towarów i usług zawarte przez Emitenta z podmiotami powiązanymi w okresie 01.01.2017 r. do Daty Prospektu (w tys. zł) – (szczegółowy wykaz transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług zawiera tabela 19.4.2 i 19.4.3 poniżej)

01.01.2017-Daty Prospektu	Marvipol S.A.	British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	SUMA
Sprzedaż	0	0	698	698
Zakup	4	4	0	8
Daty Prospektu	Marvipol S.A.	British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	SUMA
Należności z tytułu dostaw i usług	0	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1	0	0	1

Źródło: Emitent

Tabela 19.4.2.: Szczegółowy wykaz transakcji zakupu towarów i usług przez Emitenta na rzecz jednostek powiązanych

01.01.2017-Data Prospektu	Marvipol S.A.	British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)	SUMA
Usługi księgowe	4	0	4
Najem	0	4	4

Źródło: Emitent

Tabela 19.4.3.: Szczegółowy wykaz transakcji sprzedaży towarów i usług przez Emitenta na rzecz jednostek powiązanych

01.01.2017-Data Prospektu	Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	SUMA
Pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości	698	698

Źródło: Emitent

Tabela 19.4.4.: Wynagrodzenia brutto Członków Zarządu w okresie 01.01.2017 r. do Daty Prospektu (w tys. zł)

Osoba pełniąca funkcję w Zarządzie Emitenta	Wynagrodzenie w Marvipol Development S.A.
Mariusz Wojciech Książek - prezes Zarządu	10
Mariusz Poławski - członek Zarządu od 11.08.2016	8

Źródło: Emitent

19.5. Transakcje Oddziału Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie od 1.01.2014 roku do 31.12.2014 roku

W 2014 roku dokonywane były transakcje między następującymi podmiotami powiązanymi:

Podmioty powiązane:

1. Marvipol S.A.
2. Zielona Italia Sp. z o.o.
3. Marvipol Development Sp. z o.o.
4. Mokotów Park Sp. z o.o.
5. Prosta 32 Sp. z o.o.
6. Marvipol TM Sp. z o.o.
7. Robo Wash Sp. z o.o.
8. Marvipol Property Sp. z o.o.
9. P.Z.-BUD Sp. z o.o.
10. Marvipol Estate Sp. z o.o.
11. Central Park Ursynów 1 Sp z o.o. (dawniej: Le City Sp. z o.o.)
12. Marvipol Managment sp.z o.o. (dawniej: Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp. z o.o.)
13. Gdański City Center Sp. z o.o. (dawniej: City Expansion Sp. z o.o.)
14. Verbis Gamma Sp. z o.o.
15. Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA

Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Marvipol S.A. lub ich podmioty powiązane:

1. Paweł Szymański – wiceprezes zarządu do dnia 26 sierpnia 2014 r.
2. Aleksander Chłopecki
3. Konstanty Malejczyk
4. Wiesław Różacki
5. Cosinda Holdings Ltd.
6. Euro Consulting Claudia Książek
7. M Automotive Holding S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.)
8. Mariusz Książek Bilion
9. "Genesis" Mariusz Poławski
10. MWK Polska Sp. z o.o.
11. Książek Holding Sp. z o.o.

Tabela 19.5.1: Transakcje zakupu i sprzedaży towarów i usług zawarte przez Oddział Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2014 r. – 31.12.2014 r. (w tys. zł) – (szczegółowy wykaz transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług zawiera tabela 19.5.4 i 19.5.5 poniżej)

	01.01.2014-31.12.2014		31.12.2014	
	Sprzedaż	Zakup	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług
Zielona Italia sp. z o.o.	7 983	-	1 365	-
Marvipol Development Sp. z o.o.	82	2 294	13	7
Mokotów Park Sp. z o.o.	11	-	1	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	11	-	1	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	45	7 600	4	1 580
Robo Wash Sp. z o.o.	11	-	1	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	11	-	1	-
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	11	-	1	-
Marvipol Estate sp. z o.o.	11	-	1	-
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. (dawniej: Le City sp. z o.o.)	11	-	1	-
Marvipol Management sp z o.o. (dawniej Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański sp. z o.o.)	11	-	1	-
Gdański City Center Sp. z o.o. (dawniej City Expansion Sp. z o.o.)	11	-	1	-
Verbis Gamma sp. z o.o.	11	-	1	-
Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA	137	-	38	-
SUMA	8 357	9 894	1 430	1 587

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.5.2: Transakcje zakupu i sprzedaży towarów i usług zawarte między podmiotami w Grupie (bez Oddziału Marvipol - wykazany w tabeli nr 19.5.1) w okresie 1.01.2014 r. – 31.12.2014 r. (w tys. zł)

Odbiorca	Sprzedawca	Saldo	Obroty razem	Tytuł transakcji	Obroty
Zielona Italia Sp. z o.o.	Marvipol TM Sp. z o.o.	278	1 972	Usługi marketingowe	484
				Opłata za używanie i korzystanie ze znaków towarowych	1 488
Marvipol Development Sp. z o.o.	Marvipol TM Sp. z o.o.	1	55	Usługi marketingowe	55
Marvipol Development Sp. z o.o.	Prosta 32 Sp. z o.o.	402	-	Koszty inwestorstwa zastępczego	-
Robo Wash Sp. z o.o.	Marvipol TM Sp. z o.o.	1	12	Usługi marketingowe	12
Marvipol Property Sp. z o.o.	Marvipol TM Sp. z o.o.	2 218	4 138	Opłata za używanie i korzystanie ze znaków towarowych	2 015
				Usługi marketingowe/Sprzedaż i marketing	2 123
Marvipol Property Sp. z o.o.	Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. (dawniej Le City Sp. z o.o.)	111	29 942	Roboty budowlane	29 942
Marvipol Property Sp. z o.o.	Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA	7	91	Olej napędowy grzewczy	14
				Wynajem środków trwałych	5
				Opłata za zarządzanie	72
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA	58	-	Rozrachunki z tytułu aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa	-

Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. (dawniej Le City Sp. z o.o.)	Marvipol Property Sp. z o.o.	69	264	Zwrot kosztów za energię i wodę	186
				Zwrot kosztów za energię elektryczną	66
				Nadzór techniczny	12

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.5.3: Pozostałe transakcje (nieuwzględnione w tabeli nr 19.5.1 oraz w tabeli nr 19.5.10-19.5.13) zawarte przez Oddział Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2014 r. – 31.12.2014 r. (w tys. zł) - (szczegółowy wykaz tych transakcji zawierają tabele 19.5.6 -19.5.9 poniżej)

	01.01.2014 r.-31.12.2014				31.12.2014			
	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody finansowe		Pożyczki udzielone długoterminowe	Pożyczki udzielone krótkoterminowe	Pożyczki zaciągnięte długoterminowe	Pożyczki zaciągnięte krótkoterminowe
Zielona Italia sp. z o.o.	146	-	121		-	-	-	-
Marvipol Development Sp. z o.o.	-	-	1 736		26 878	-	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	128	-	-		-	-	1 828	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	510	-	10 468		-	-	6 085	-
Robo Wash Sp. z o.o.	-	-	124		2 400	-	-	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	71	-	-		-	-	6 064	-
Marvipol Management sp. z o.o. (dawniej Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański sp. z o.o.)	-	-	1		36	-	-	-
Verbis Gamma sp. z o.o.	-	-	-		20	-	-	-
Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA	-	-	975		14 045	-	-	-
SUMA	855	-	13 425		43 379	-	13 976	-

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.5.4: Szczegóły transakcji sprzedaży zawartych przez Oddział Marvipol w ramach transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2014 r. – 31.12.2014 r. (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.5.1 powyżej

01.01.2014 r.31.12.2014	Usługi księgowe	Myjnie	Najem	Świadczenie usług prawno-administracyjnych	Doradztwo/usługi handlowe	Zarządzanie nieruchomością	Inne	SUMA
Zielona Italia sp. z o.o.	36	5	-	-	7 942	-	-	7 983
Marvipol Development Sp. z o.o.	12	-	-	-	-	70	-	82
Mokotów Park Sp. z o.o.	6	-	5	-	-	-	-	11
Prosta 32 Sp. z o.o.	6	-	5	-	-	-	-	11
Marvipol TM Sp. z o.o.	38	-	7	-	-	-	-	45
Robo Wash Sp. z o.o.	6	-	5	-	-	-	-	11
Marvipol Property Sp. z o.o.	6	-	5	-	-	-	-	11
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	6	-	5	-	-	-	-	11

Marvipol Estate sp. z o.o.	6	-	5	-	-	-	-	11
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. (dawniej: Le City sp. z o.o.)	6	-	5	-	-	-	-	11
Marvipol Management sp. z o.o. (dawniej Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański sp. z o.o.)	6	-	5	-	-	-	-	11
Gdański City Center Sp. z o.o. (dawniej City Expansion Sp. z o.o.)	6	-	5	-	-	-	-	11
Verbis Gamma sp. z o.o.	6	-	5	-	-	-	-	11
Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA	7	-	5	120	-	-	5	137

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.5.5: Szczegóły transakcji zakupu zawartych przez Oddział Marvipol w ramach transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2014 r. – 31.12.2014 r. (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.5.1. powyżej

NAZWA	Usługi księgowe	Świadczenie usług prawno-administracyjnych	Zarządzanie nieruchomością	Naprawa/serwis	SUMA
Marvipol Development Sp. z o.o.	2 292	-	2	-	2 294
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	2 278	-	5 322	7 600

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.5.6: Wykaz pożyczek udzielonych między podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2014 r. – 31.12.2014 r. lub aktywnych na dzień 31.12.2014 r. (w tys. zł)

Udzielający pożyczkę	Pożyczkobiorca	Kwota umowy/ limit pożyczki	Data umowy	Oprocentowanie	Termin spłaty	Saldo kapitał + odsetki
Marvipol SA	Marvipol Development Sp. z o.o.	12 000	umowa z dnia 23.08.2010, aneks 1 z 23.08.2010, aneks 2 z 02.11.2010, porozumienie z 04.11.2010, aneks 3 z 23.12.2013	8,5%	31.12.2018	13 923
Marvipol SA	Marvipol Development Sp. z o.o.	15 000	umowa z dnia 28.03.2011, aneks1 z 23.12.2013	8,5%	31.12.2018	12 955
Marvipol S.A.	Zielona Italia (dawniej: Melody Park) Sp. z o.o.	40 000	umowa z dnia 03.09.2010, aneks 1 z 13.12.2010, aneks 2 z 26.01.2011, aneks 3 z 28.11.2011, aneks 4 z 23.12.2013	8,5%	31.12.2018	0
Marvipol S.A.	Marvipol Property Sp. z o.o.	1 000	umowa z dnia 09.12.2011, aneks 1 z 23.12.2013	8,5%	31.12.2018	0
Marvipol S.A.	Marvipol TM Sp. z o.o.	30 000	umowa z dnia 20.06.2012, aneks 1 z 23.12.2013	8,5%	31.12.2018	0
Marvipol SA	Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA	20 000	umowa z dnia 12.03.2012, aneks1 z 23.12.2013	8,5%	31.12.2018	11 405
Marvipol S.A.	Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA	1 000	umowa z dnia 10.09.2013, aneks 1 z 23.12.2013	8,5%	31.12.2018	2 640
Marvipol SA	Robo Wash Sp. Z o.o.	3 000	umowa z dnia 09.12.2011, aneks1 z 23.12.2013, aneks2 z 30.12.2013	8,5%	31.12.2018	2 400
Marvipol SA	Marvipol Management Sp. z o.o.	1 000	umowa z dnia 17.01.2014	8,5%	31.12.2018	36
Marvipol SA	Verbis Gamma Sp.z o.o.	500	umowa z dnia 18.09.2014	8,5%	31.12.2018	20
Verbis Gamma sp. z o.o. SKA	Marvipol Property Sp. z o.o.	173 400	umowa z dnia 11.12.2013	8,5%	31.12.2018	153 188
Marvipol TM Sp. z o.o.	Cosinda Holdings Ltd.	20 000	umowa z dnia 18.06.2012	10%	31.12.2018	2 101
SUMA		316 900				198 668

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.5.7: Wykaz pożyczek zaciągniętych przez Oddział Marvipol od podmiotów powiązanych w okresie 1.01.2014 r. – 31.12.2014 r. lub aktywnych na dzień 31.12.2014 r. (w tys. zł)

Nazwa	Kwota umowy, waluta	Data umowy	Oprocentowanie	Termin spłaty	Saldo kapitał + odsetki w walucie
Zielona Italia Sp. z o.o.	21 915	umowa z dnia 16.12.2009, aneks 1 z 15.02.2010, aneks 2 z 28.11.2011, aneks 3 z 23.12.2013	8,5%	31.12.2018	0
Marvipol TM Sp. z o.o.	7 000	umowa z dnia 11.07.2011, aneks1 z 23.12.2013	8,5%	31.12.2018	6 085
Prosta 32 Sp. z o.o.	7 000	umowa z dnia 01.07.2011, aneks1 z 23.12.2013	8,5%	31.12.2018	1 828
Verbis Gamma sp. z o.o. SKA	7 000	umowa z dnia 18.07.2011, aneks 1 z 23.12.2013	8,5%	31.12.2018	0
Marvipol Property Sp. z o.o.	20 000	umowa z dnia 25.08.2014	8,5%	31.12.2018	6 063
SUMA	62 915				13 976

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.5.8: Wykaz przychodów finansowych osiągniętych przez Oddział Marvipol od transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2014 r. – 31.12.2014 r. (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.5.3 powyżej

Przychody finansowe	Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	Przychody z tytułu dywidendy	SUMA
Zielona Italia sp. z o.o.	121	-	121
Marvipol Development sp. z o.o.	1 736	-	1 736
Marvipol TM sp. z o.o.	-	10 468	10 468
Robo Wash sp. z o.o.	124	-	124
Marvipol Management Sp. z o.o.	1	-	1
Verbis Gamma sp. z o.o. SKA	975	-	975

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.5.9: Wykaz kosztów finansowych poniesionych przez Emitenta od transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2014 r. – 31.12.2014 r. (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.5.3 powyżej

Koszty finansowe	Koszty z tytułu odsetek od pożyczek	SUMA
Zielona Italia sp. z o.o.	146	146
Prosta 32 sp. z o.o.	128	128
Marvipol TM sp. z o.o.	510	510
Marvipol Property sp. z o.o.	71	71

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.5.10: Transakcje podmiotów w Grupie z jednostkami powiązanymi z Członkami Zarządu oraz Rady Nadzorczej Marvipol S.A. w okresie 1.01.2014 r. – 31.12.2014 r. (w tys. zł)

	1.01.2014 r. - 31.12.2014 r.		31.12.2014	
	Zakupy	Sprzedaż	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług
Paweł Szymański	486	-	-	-
Euro-Consulting Claudia Książek	400	6	1	-
M Automotive Holding S.A.	-	1	1	-
Mariusz Książek Bilon	-	34	2	-
„Genesis” Mariusz Poławski	836	-	-	-
MWK Polska sp. z o.o.	-	17	1	-
Książek Holding Sp. z o.o	-	7	1	-
SUMA	1 722	65	6	-

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.5.11: Szczegóły transakcji zakupu podmiotów w Grupie z jednostkami powiązanymi z Członkami Zarządu oraz Rady Nadzorczej Marvipol S.A. w okresie 1.01.2014 r. – 31.12.2014 r. (w tys. zł) - transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.5.10 powyżej

NAZWA	Paweł Szymański	Euro Consulting Claudia Książek	„Genesis” Mariusz Poławski
Marvipol S.A. - pośrednictwo w sprzedaży mieszkań	-	-	600
Prosta Tower Sp. z o.o. - pośrednictwo w wynajmie	-	-	36
Zielona Italia Sp. z o.o. - pośrednictwo w sprzedaży	-	-	200
Marvipol TM Sp. z o.o. - obsługa działań reklamowych	-	400	-
Marvipol S.A. - wynagrodzenie zgodnie z umową o współpracę	486	-	-
SUMA	486	400	836

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.5.12: Szczegóły transakcji sprzedaży podmiotów w Grupie z jednostkami powiązanymi z Członkami Zarządu oraz Rady Nadzorczej Marvipol S.A. w okresie 1.01.2014 r. – 31.12.2014 r. (w tys. zł) - transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.5.10 powyżej

NAZWA	Euro-Consulting Claudia Książek	M Automotive Holding S.A.	Mariusz Książek Bilon	MWK Polska Sp. z o.o.	Książek Holding Sp. z o.o
Marvipol S.A. - usługi księgowe, czynsz	6	1	34	17	7
SUMA	6	1	34	17	7

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.5.13: Wynagrodzenia brutto Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej Marvipol S.A. w okresie 1.01.2014 r. – 31.12.2014 r. (w tys. zł) z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie lub Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.

Osoba pełniąca funkcję w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.	Wynagrodzenie w Marvipol S.A.	Wynagrodzenie w spółkach zależnych Marvipol S.A.
Aleksander Chłopecki	36	-
Konstanty Malejczyk	24	-
Wiesław Różacki	36	-

Źródło: Marvipol S.A.

19.6. Transakcje Oddziału Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie od 1.01.2015 roku do 31.12.2015 roku

W 2015 roku dokonywane były transakcje między następującymi podmiotami powiązanymi:

Podmioty powiązane:

1. Marvipol S.A.
2. Zielona Italia Sp. z o.o. (podmiot powiązany do dnia 30.12.2015 r.)
3. Marvipol Development Sp. z o.o.
4. Mokotów Park Sp. z o.o.
5. Prosta 32 Sp. z o.o.
6. Marvipol TM Sp. z o.o.
7. Robo Wash Sp. z o.o. (podmiot powiązany do dnia 29.12.2015 r.)
8. Marvipol Property Sp. z o.o.
9. Gdański City Center Sp. z o.o.
10. P.Z.-BUD Sp. z o.o.
11. Marvipol Estate Sp. z o.o.
12. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.
13. Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.
14. Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Management Sp. z o.o.)
15. Verbis Gamma Sp. z o.o.
16. Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA
17. Projekt 02 Sp. z o.o.
18. Projekt 03 Sp. z o.o.
19. Projekt 04 Sp. z o.o.

Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej Marvipol S.A., Kierownicy Oddziału Marvipol lub ich podmioty powiązane:

20. Mariusz Książek
21. Mariusz Poławski
22. Marcin Dąbrowski – członek zarządu do dnia 26 sierpnia 2015 r.
23. Aleksander Chłopecki
24. Konstanty Malejczyk – członek rady nadzorczej do dnia 25 czerwca 2015 r.
25. Wiesław Różacki
26. Jacek Jonak – członek rady nadzorczej do dnia 25 czerwca 2015 r.
27. Wiesław Łatała – członek rady nadzorczej od dnia 25 czerwca 2015 r.
28. Krzysztof Brejda – członek rady nadzorczej od dnia 25 czerwca 2015 r.
29. Łatała i Wspólnicy Sp. k.
30. Łatała i Wspólnicy Doradztwo Podatkowe Sp. z o.o.
31. Cosinda Holdings Ltd.
32. Industrial Center 37 Sp. z o.o.
33. Mariusz Książek Bilion
34. "Genesis" Mariusz Poławski
35. Euro-Consulting Claudia Książek
36. Książek Holding Sp. z o.o.
37. MWK Polska Sp. z o.o.
38. Jacek Bielecki – kierownik Oddziału Marvipol od dnia 1 października 2015 r.
39. M Automotive Holding S.A. (obecnie: Marvipol Development S.A.)

Tabela 19.6.1.: Transakcje zakupu i sprzedaży towarów i usług zawarte przez Oddział Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2015 r. – 31.12.2015 r. (w tys. zł) – (szczegółowy wykaz transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług zawiera tabela 19.6.4 i 19.6.5 poniżej)

	01.01.2015 - 31.12.2015		31.12.2015	
	Sprzedaż	Zakup	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług
Zielona Italia sp. z o.o.	4 349	-	-	-
Marvipol Development sp. z o.o.	131	1 875	1	5
Mokotów Park sp. z o.o.	10	-	8	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	11	-	-	-
Marvipol TM sp. z o.o.	62	9643	5	461
Robo Wash Sp. z o.o.	151	-	-	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	2 643	-	3 248	-
Gdański City Center Sp. z o.o.	11	-	1	-
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	11	-	1	-
Marvipol Estate sp. z o.o.	11	-	1	-
Central Park Ursynów 1 sp. z o.o.	11	-	1	-
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	3	-	1	-
Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Management Sp. z o.o.)	11	-	1	-
Verbis Gamma Sp. z o.o.	11	-	1	-
Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA	132	-	1	-
Projekt 02 Sp. z o.o.	14	-	4	-
Projekt 03 Sp. z o.o.	4	-	1	-
Projekt 05 Sp. z o.o.	2	-	1	-
Projekt 04 Sp. z o.o.	2	-	1	-
SUMA	7 580	11 518	3 277	466

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.6.2.: Transakcje zakupu i sprzedaży towarów i usług zawarte między podmiotami w Grupie (bez Oddziału Marvipol - wykazany w tabeli nr 19.6.1.) w okresie 1.01.2015 r. – 31.12.2015 r. (w tys. zł)

Odbiorca	Sprzedawca	Saldo	Obroty razem	Tytuł transakcji	Obroty
Marvipol Development Sp. z o.o.	Marvipol TM Sp. z o.o.	1	12	Usługi marketingowe	12
Marvipol Development Sp. z o.o.	Prosta 32 Sp. z o.o.	402	-	Inwestorstwo zastępcze	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	Marvipol TM Sp. z o.o.	624	5 698	Usługi marketingowe, sprzedaż i marketing	1345
				Opłata za korzystanie ze znaków towarowych	4353
Marvipol Property Sp. z o.o.	Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. (dawniej Le City Sp. z o.o.)	9 365	107 599	Roboty budowlane	22 643
				Inwestorstwo zastępcze, nadzory, roboty budowlane	84 956
Marvipol Property Sp. z o.o.	Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA	7	77	Wynajem środków trwałych	5
				Opłata za zarządzanie	72

Central Park Ursynów 1 Sp z o.o. (dawniej Le City Sp. z o.o.)	Marvipol Property Sp. z o.o.	0	982	Energia elektryczna - refaktury	982
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA	58	-	Rozrachunki z tytułu aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa	-
Zielona Italia sp. z o.o.	Marvipol TM sp. z o.o.	159	1 092	Usługi marketingowe, sprzedaż i marketing	441
				Opłata za korzystanie ze znaków towarowych	651
Marvipol TM sp. z o.o.	Zielona Italia sp. z o.o.	0	5 829	Zakup lokali mieszkalnych i usługowych	5 829
Marvipol TM sp. z o.o.	Prosta Tower sp. z o.o.	0	60	Dzierżawa dachu na potrzeby reklamy	60

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.6.3.: Pozostałe transakcje (nieuwzględnione w tabeli nr 19.6.1. oraz w tabeli nr 19.6.10-19.6.14) zawarte przez Oddział Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2015 r. – 31.12.2015 r. (w tys. zł) (szczegółowy wykaz tych transakcji zawierają tabele 19.6.6-19.6.9 poniżej

	01.01.2015-31.12.2015			31.12.2015			
	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody finansowe	Pożyczki udzielone długoterminowe	Pożyczki udzielone krótkoterminowe	Pożyczki zaciągnięte długoterminowe	Pożyczki zaciągnięte krótkoterminowe
Zielona Italia sp. z o.o.	64	-	-	-	-	-	-
Marvipol Development Sp. z o.o.	-	-	228	2 483	-	-	-
Mokotów Park sp. z o.o.	95	-	-	-	-	0	-
Prosta 32 sp. z o.o.	113	-	-	-	-	1 931	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	523	-	6 914	-	-	3 641	-
Robo Wash Sp. z o.o.	-	-	164	2 539	-	0	-
Marvipol Property sp. z o.o.	1 021	-	-	-	-	26 399	-
Gdański City Center Sp. z o.o.	-	-	54	854	-	-	-
P.Z.-BUD sp. z o.o.	3	-	-	-	-	353	-
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	-	350	26 040	-	-	-
Central Park Ursynów 1 sp. z o.o.	10	-	-	-	-	1 010	-
Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Management Sp. z o.o.)	-	-	110	31 786	-	-	-
Verbis Gamma sp. z o.o.	-	-	2	37	-	-	-
Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA	-	-	952	14 747	-	-	-
Projekt 2 Sp. z o.o.	-	-	68	5 773	-	-	-
Projekt 03 Sp. z o.o.	-	-	742	832	-	-	-
Projekt 04 Sp. z o.o.	-	-	3	8	-	-	-
SUMA	1 829	-	9 587	85 098	-	33 334	-

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.6.4: Szczegóły transakcji sprzedaży zawartych przez Oddział Marvipol w ramach transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2015 r. – 31.12.2015 r. (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.6.1. powyżej

NAZWA	Usługi księgowe	Myjnie	Najem	Świadczenie usług prawno-administracyjnych	Doradztwo/usługi handlowe	Zarządzanie nieruchomością	Usługi związane z projektem inwestycyjnym	SUMA
Zielona Italia Sp. z o.o.	36	-	5	-	4 308	-	-	4 349
Marvipol Development Sp. z o.o.	11	-	-	-	-	120	-	131
Mokotów Park Sp. z o.o.	6	-	4	-	-	-	-	10
Prosta 32 Sp. z o.o.	6	-	5	-	-	-	-	11
Marvipol TM Sp. z o.o.	36	16	10	-	-	-	-	62
Robo Wash Sp. z o.o.	35	-	110	6	-	-	-	151
Marvipol Property Sp. z o.o.	6	-	5	-	-	-	2 632	2 643
Gdański City Center Sp. z o.o.	6	-	5	-	-	-	-	11
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	6	-	5	-	-	-	-	11
Marvipol Estate sp. z o.o.	6	-	5	-	-	-	-	11
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	6	-	5	-	-	-	-	11
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	1	-	2	-	-	-	-	3
Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Management Sp. z o.o.)	6	-	5	-	-	-	-	11
Verbis Gamma Sp. z o.o.	6	-	5	-	-	-	-	11
Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA	7	-	5	120	-	-	-	132
Projekt 02 Sp. z o.o.	2	-	2	-	-	-	10	14
Projekt 03 Sp. z o.o.	2	-	2	-	-	-	-	4
Projekt 05 Sp. z o.o.	1	-	1	-	-	-	-	2
Projekt 04 Sp. z o.o.	1	-	1	-	-	-	-	2

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.6.5: Szczegóły transakcji zakupu zawartych przez Oddział Marvipol w ramach transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2015 r. – 31.12.2015 r. (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.6.1. powyżej

NAZWA	Najem	Usługi marketingowe	Korzystanie ze znaku towarowego	SUMA
Marvipol Development Sp. z o.o.	1875	-	-	1 875
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	1 683	7 960	9 643

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.6.6.: Wykaz pożyczek udzielonych między podmiotami powiązаныmi w okresie 1.01.2015 r. – 31.12.2015 r. lub aktywnych na dzień 31.12.2015 r. (w tys. zł, w tys. EUR)

Udzielający pożyczkę	Pożyczkobiorca	Kwota umowy	Data umowy	Oprocentowanie	Termin spłaty	Saldo kapitał + odsetki (tys. zł)
Marvipol SA	Marvipol Development Sp. z o.o.	15 000	umowa z dnia 28.03.2011, aneks1 z 23.12.2013, aneks 2 z 30.09.2015	8,5%, od 01.10.2015 - 4,8%	31.12.2018	2 483
Marvipol SA	Marvipol Estate Sp. z o.o.	7 000 tys. EUR	umowa z dnia 21.07.2015	2,9%	31.12.2018	26 040
Marvipol SA	Projekt 01 Sp. z o.o. (Dawniej: Marvipol Management Sp. z o.o.)	32 000	umowa z dnia 17.01.2014 aneks 1 z 02.07.2015, aneks 2 z 30.09.2015, aneks 3 z 21.12.2015	8,5%, od 01.10.2015 - 4,8%	31.12.2018	31 785
Marvipol SA	Projekt 02 Sp. z o.o.	6 000	umowa z dnia 28.09.2015	4,8%	31.12.2018	5 773
Marvipol SA	Projekt 03 Sp. z o.o.	100 000	umowa z dnia 06.10.2015	4,8%	31.12.2018	832
Marvipol SA	Projekt 04 Sp. z o.o.	1 200	umowa z dnia 08.12.2015	4,8%	31.12.2018	8
Marvipol SA	Verbis Gama Sp. z o.o. SKA	20 000	umowa z dnia 12.03.2012, aneks1 z 23.12.2013, aneks 2 z 30.09.2015	8,5%, od 01.10.2015 - 4,8%	31.12.2018	11 410
Marvipol S.A.	Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA	1 000	umowa z dnia 10.09.2013, aneks z 23.12.2013, aneks 1 z 23.12.2013, aneks 2 z 30.09.2015	8,5%, od 01.10.2015 – 4,8%	31.12.2018	3 337
Marvipol SA	Verbis Gamma Sp. z o.o.	500	umowa z dnia 18.09.2014, aneks 1 z 30.09.2015	8,5%, od 01.10.2015 - 4,8%	31.12.2018	37
Marvipol SA	Gdański City Center SP. z o.o.	3 000	umowa z dnia 30.01.2015, aneks 1 z 30.09.2015	8,5%, od 01.10.2015 - 4,8%	31.12.2018	854
Marvipol Estate Sp. z o.o.	Industrial Center 37 Sp. z o.o.	6 584 tys. EUR	umowa z dnia 21.07.2015	3%	31.12.2020	27 123
Verbis Gamma Sp.z o.o. SKA	Marvipol Property Sp. Z o.o.	173 400	umowa z dnia 11.12.2013, aneks 1 z 30.09.2015	8,5%, od 01.10.2015 - 4,8%	31.12.2018	158 509
Marvipol SA	Robo Wash Sp. z o.o.	3 000	umowa z dnia 09.12.2011, aneks1 z 23.12.2013, aneks2 z 30.12.2013, aneks 3 z 30.09.2015	8,5%, od 01.10.2015 - 4,8%	31.12.2018	2 539
Marvipol TM sp. z o.o.	Cosinda Holdings LTD	20 000	umowa z dnia 18.06.2012	10%	31.12.2018	0
SUMA tys. zł		375 100				270 730
SUMA tys. EUR		13 584				

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.6.7.: Wykaz pożyczek zaciągniętych przez Oddział Marvipol od podmiotów powiązanych w okresie 1.01.2015 r. – 31.12.2015 r. lub aktywnych na dzień 31.12.2015 r. (w tys. zł)

Nazwa	Kwota umowy, waluta	Data umowy	Oprocentowanie	Termin spłaty	Saldo kapitał + odsetki w walucie
Marvipol TM Sp. z o.o.	17 000	umowa z dnia 11.07.2011, aneks 1 z 23.12.2013, aneks 2 z 28.09.2015	8,5%, od 28.09.2015 - 4,8%	31.12.2018	3 641
Prosta 32 Sp. z o.o.	7 000	umowa z dnia 01.07.2011, aneks 1 z 23.12.2013, aneks 2 z 30.09.2015	8,5%, od 01.10.2015 - 4,8%	31.12.2018	1 931
Marvipol Property Sp. z o.o.	40 000	umowa z dnia 25.08.2014, aneks 1 z 15.04.2015, aneks 2 z 30.09.2015	8,5%, od 15.04.2015 – 6,3%, od 01.00.2015 - 4,8%	31.12.2018	26 399
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	1 000	umowa z dnia 12.10.2015	4,8%	31.12.2018	1 010
P.Z.-Bud Sp. z o.o.	350	umowa z dnia 12.10.2015	4,8%	31.12.2018	353
SUMA	104 265				33 333

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.6.8.: Wykaz przychodów finansowych osiągniętych przez Oddział Marvipol od transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2015 r. – 31.12.2015 r. (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.6.3. powyżej

Przychody finansowe	Przychody z tytułu odsetek od pożyczek	Przychody z tytułu dywidendy	SUMA
Marvipol Development Sp. z o.o.	228	-	228
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	6 914	6 914
Robo Wash Sp. z o.o.	164	-	164
Gdański City Center Sp. z o.o.	54	-	54
Marvipol Estate Sp. z o.o.	350	-	350
Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Management Sp. z o.o.)	110	-	110
Verbis Gamma sp. z o.o.	2	-	2
Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA	952	-	952
Projekt 02 Sp. z o.o.	68	-	68
Projekt 03 Sp. z o.o.	742	-	742
Projekt 04 Sp. z o.o.	3	-	3

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.6.9.: Wykaz kosztów finansowych poniesionych przez Emitenta od transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2015 r. – 31.12.2015 r. (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.6.3. powyżej

Koszty finansowe	Koszty z tyt. odsetek od pożyczek	SUMA
Zielona Italia Sp. z o.o.	64	64
Mokotów Park Sp. z o.o.	95	95
Prosta 32 Sp. z o.o.	113	113

Koszty finansowe	Koszty z tyt. odsetek od pożyczek	SUMA
Marvipol TM Sp. z o.o.	523	523
Marvipol Property Sp. z o.o.	1 021	1 021
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	3	3
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	10	10

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.6.10.: Wykaz obligacji wyemitowanych między podmiotami powiązаныmi w okresie 1.01.2015 r. – 31.12.2015 r (w tys. zł)

Emitent	Obligatariusz	Wartość Emisji	Seria obligacji	Data Emisji (przydziału Obligacji)	Oprocentowanie	Termin wykupu	Saldo (WN + Odsetki)
Marvipol S.A.	Marvipol Property sp. z o.o.	10 000	OIA	7 października 2015 r.	WIBOR 3M +350 bps	28.09.2018	10 123
Mokotów Park sp. z o.o.	Zielona Italia Sp. z o.o.	9 000	A	5 maja 2015 r.	WIBOR 3M +600 bps.	29.12.2015	0
Mokotów Park sp. z o.o.	Zielona Italia Sp. z o.o.	28 000	B	18 grudnia 2015 r.	4,8%	18.12.2018	13 000

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.6.11: Transakcje podmiotów w Grupie z jednostkami powiązаныmi z Członkami Zarządu, Rady Nadzorczej Marvipol S.A. oraz Kierownikami Oddziału Marvipol w okresie 1.01.2015 r. – 31.12.2015 r. (w tys. zł)

	1.01.2015 r. - 31.12.2015 r.		31.12.2015	
	Zakupy	Sprzedaż	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług
Jacek Jonak	60	-	-	-
Łatała i Wspólnicy sp.k.	386	-	-	25
Łatała i Wspólnicy Doradztwo Podatkowe Sp. z o.o.	40	-	-	-
Mariusz Książek Bilion	580	34	3	-
„Genesis” Mariusz Poławski	1 130	-	-	-
Euro-Consulting Claudia Książek	-	6	1	-
Książek Holding Sp. z o.o.	-	11	1	-
MWK Polska Sp z o.o.	-	17	2	-
M Automotive Holding S.A.	-	9	-	-
SUMA	2 196	77	7	25

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.6.12: Szczegóły transakcji zakupu podmiotów w Grupie z jednostkami powiązаныmi z Członkami Zarządu, Rady Nadzorczej Marvipol S.A. oraz Kierownikami Oddziału Marvipol w okresie 1.01.2015 r. – 31.12.2015 r. (w tys. zł) - transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.6.11 powyżej

NAZWA	Marvipol S.A. - wynagrodzenie zgodnie z umową o współpracę, usługi doradcze	Marvipol S.A. - pośrednictwo w sprzedaży mieszkań	Marvipol Property Sp. z o.o. - wynagrodzenie za sprzedaż lokali w inwestycji Central Park Ursynów	Marvipol S.A. - doradztwo prawne	SUMA
Jacek Jonak	-	-	-	60	60
Łatała i Wspólnicy sp.k.	-	-	-	386	386

NAZWA	Marvipol S.A. - wynagrodzenie zgodnie z umową o współpracę, usługi doradcze	Marvipol S.A. - pośrednictwo w sprzedaży mieszkań	Marvipol Property Sp. z o.o. - wynagrodzenie za sprzedaż lokali w inwestycji Central Park Ursynów	Marvipol S.A. - doradztwo prawne	SUMA
Łatała i Wspólnicy Doradztwo Podatkowe Sp. z o.o.	-	-	-	40	40
Mariusz Książek Bilon	580	-	-	-	580
„Genesis” Mariusz Poławski	-	890	240	-	1130

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.6.13: Szczegóły transakcji sprzedaży podmiotów w Grupie z jednostkami powiązanymi z Członkami Zarządu oraz Rady Nadzorczej Marvipol S.A. oraz Kierownikami Oddziału Marvipol w okresie 1.01.2015 r. – 31.12.2015 r. (w tys. zł) - transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.6.11 powyżej

NAZWA	Marvipol S.A. - usługi księgowe, czynsz	SUMA
Mariusz Książek Bilon	34	34
Euro-Consulting Claudia Książek	6	6
Książek Holding Sp. z o.o.	11	11
MWK Polska Sp. z o.o.	17	17
M Automotive Holding S.A.	9	9

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.6.14: Wynagrodzenia brutto Członków Zarządu, Kierowników Oddziału Marvipol oraz Rady Nadzorczej Marvipol S.A. w okresie 1.01.2015 r. – 31.12.2015 r. (w tys. zł) z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie, Kierownictwie Oddziału lub Radzie Nadzorczej Marvipol S.A. lub z tytułu umowy o pracę

Osoba pełniąca funkcję w Zarządzie Marvipol S.A.	Wynagrodzenie w Marvipol S.A.	Wynagrodzenie w spółkach zależnych Marvipol S.A.
Mariusz Książek	360	-
Mariusz Poławski	240	-
Marcin Dąbrowski	160	-
Osoba pełniąca funkcję w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.	Wynagrodzenie w Marvipol S.A.	Wynagrodzenie w spółkach zależnych Marvipol S.A.
Aleksander Chłopecki	37	-
Konstanty Malejczyk	12	-
Wiesław Różacki	31	-
Wiesław Łatała	20	-
Krzysztof Brejda	14	-
Osoba pełniąca funkcję Kierownika Oddziału Marvipol	Wynagrodzenie w Oddziale Marvipol	Wynagrodzenie w podmiotach powiązanych
Bielecki Jacek	30	-

Źródło: Marvipol S.A.

19.7. Transakcje Oddziału Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie od 1.01.2016 roku do 31.12.2016 roku

W 2016 roku dokonywane były transakcje między następującymi podmiotami powiązanymi:

Podmioty powiązane:

1. Marvipol S.A.
2. Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)
3. Mokotów Park Sp. z o.o.
4. Prosta 32 Sp. z o.o.
5. Marvipol TM Sp. z o.o.
6. Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.(dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.)
7. P.Z.-BUD Sp. z o.o.*
8. Marvipol Estate Sp. z o.o.
9. Central Park Ursynów 1 Sp z o.o.
10. Central Park Ursynów 2 Sp z o.o.
11. Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Management Sp. z o.o.)
12. Marvipol Development 1 Sp. z o.o (dawniej: Gdański City Center Sp z o.o.)
13. Verbis Gamma Sp. z o.o.*
14. Verbis Gamma BIS Sp. z o.o. (dawniej: Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA)*
15. Marvipol Development 2 Sp. z o.o.
16. Projekt 03 Sp. z o.o.
17. Marvipol Development 05 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.)
18. Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.)
19. Projekt 06 Sp. z o.o.
20. Projekt 07 Sp. z o.o.
21. Projekt 08 Sp. z o.o.
22. Projekt 09 Sp. z o.o.
23. Bemowo Residence Sp. z o.o.
24. Projekt 10 Sp. z o.o.
25. Projekt 888 Sp. z o.o.
26. Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.)
27. PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. – podmiot powiązany od dnia 07.12.2016 r.
28. PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. - podmiot powiązany od dnia 03.08.2016 r.
29. Industrial Center 37 Sp. z o.o.
30. Projekt 011 S.A.

* podmioty powiązane do dnia połączenia z Marvipol TM Sp. z o.o., tj. do 8.12.2016 r.

Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej Marvipol S.A., Kierownicy Oddziału Marvipol lub ich podmioty powiązane:

31. Mariusz Książek
32. Mariusz Poławski
33. Aleksander Chłopecki
34. Wiesław Różacki
35. Wiesław Łatała
36. Krzysztof Brejda
37. Mariusz Książek Bilion
38. "Genesis" Mariusz Poławski
39. BDO Legal Łatała I Wspólnicy sp. k.
40. Książek Holding Sp. Z o.o.
41. KH 1 sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska Sp. z o.o.)
42. Euro-Consulting Claudia Książek
43. Jacek Bielecki (kierownik Oddziału Marvipol do 1 sierpnia 2016 r.)
44. Ewa Zając (kierownik Oddziału Marvipol od 1 sierpnia 2016 r.)

Tabela 19.7.1.: Transakcje zakupu i sprzedaży towarów i usług zawarte przez Oddział Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. (w tys. zł) – (szczegółowy wykaz transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług zawiera tabela 19.7.4 i 19.7.5 poniżej)

	01.01.2016- 31.12.2016		31.12.2106	
	Sprzedaż	Zakup	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług
Prosta Tower sp. z o.o.	182	1 844	1	7
Mokotów Park sp. z o.o.	11	-	1	-
Prosta 32 sp. z o.o.	11	-	154	-
Marvipol TM sp. z o.o.*	158	1 870	5	141
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. sp.k. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.)	3 264	-	99	-
Marvipol Estate sp. z o.o.	135	-	1	-
Central Park Ursynów 1 sp. z o.o.	11	-	1	-
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	11	-	1	-
Projekt 01 sp. z o.o.	86	-	1	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	-	1	-
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	27	-	1	-
Projekt 03 Sp. z o.o.	11	-	1	-
Marvipol Development 05 Sp. z o.o.	11	-	1	-
Riviera Park Sp. z o.o.	11	-	1	-
Projekt 06 Sp. z o.o.	11	-	1	-
Projekt 07 Sp. z o.o.	11	-	1	-
Projekt 08 Sp. z o.o.	11	-	1	-
Projekt 09 Sp. z o.o.	11	-	1	-
Bemowo Residence Sp. z o.o.	11	-	1	-
Projekt 10 Sp. z o.o.	7	-	1	-
Projekt 888 Sp. z o.o.	12	-	2	-
Projekt 011 SA	1	-	1	-
SUMA	4 010	3 714	278	148

* łącznie z przejętymi w dniu 8 grudnia 2016 r. spółkami: P.Z.-BUD sp. z o.o., Verbis Gamma Bis sp. z o.o. oraz Verbis Gamma sp. z o.o.

Źródło: Mavipol S.A.

Tabela 19.7.2.: Transakcje zakupu i sprzedaży towarów i usług zawarte między podmiotami w Grupie (bez Oddziału Marvipol -wykazany w tabeli nr 19.7.1) w okresie od 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. (w tys. zł)

Odbiorca	Sprzedawca	Saldo	Obroty razem	Tytuł transakcji	Obroty
Marvipol TM Sp. z o.o.	Prosta Tower Sp. z o.o.	0	92	Dzierżawa dachu pod reklamę	92
Prosta Tower Sp. z o.o.	Prosta 32 Sp. z o.o.	401	0	Inwestorstwo zastępcze	0
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	1	676	Refaktury kosztów energii elektrycznej, ciepłej i zużycia wody	676
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	7 277	24 853	Roboty budowlane	23 736
				Inwestorstwo zastępcze	1 117
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	Marvipol TM sp. z o.o.	414	4 435	Opłata za używanie i korzystanie ze znaków towarowych	3 188
				Usługi marketingowe	1 247
Projekt 01 sp. z o.o.	Marvipol TM sp. z o.o.	110	961	Usługi marketingowe	961
Marvipol Development 2 sp. z o.o.	Marvipol TM sp. z o.o.	91	406	Usługi marketingowe	406

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.7.3.: Pozostałe transakcje (nieuwzględnione w tabeli nr 19.7.1. oraz w tabeli nr 19.7.10-19.7.14) zawarte przez Oddział Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. (w tys. zł) (szczegółowy wykaz tych transakcji zawierają tabele 19.7.6-19.7.9 poniżej)

	01.01.2016-31.12.2016			31.12.2016			
	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody finansowe	Pożyczki udzielone długoterminowe	Pożyczki udzielone krótkoterminowe	Pożyczki zaciągnięte długoterminowe	Pożyczki zaciągnięte krótkoterminowe
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	-	59	6	-	-	-
Mokotów Park Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	71	-	-	-	-	1 977	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	19	-	-	-	-	-	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.)	1 136	-	-	-	-	24 337	-
P.Z.BUD. Sp. z o.o.*	2	-	-	-	-	-	-
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	-	751	29 194	-	-	-
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	5	-	-	-	-	-	-
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	-	-	2	-	-	-	-
Projekt 01 Sp. z o.o.	-	-	1615	35 176	-	-	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.)	-	-	37	2	-	-	-
Verbis Gamma Sp. z o.o.*	-	-	2	54	-	-	-
Verbis Gamma Bis sp. z o.o.*	-	-	534	-	-	-	-
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	-	-	295	7 023	-	-	-
Projekt 03 Sp. z o.o.	-	-	6	873	-	-	-
Marvipol Development 5 Sp. z o.o.	-	-	564	11 011	-	-	-
Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 Sp. z o.o.)	-	-	1	35	-	-	-

	01.01.2016-31.12.2016			31.12.2016			
Projekt 06 Sp. z o.o.	-	-	5	15	-	-	-
Projekt 07 Sp. z o.o.	-	-	179	11 549	-	-	-
Projekt 08 Sp. z o.o.	-	-	287	13 852	-	-	-
Projekt 09 Sp. z o.o.	-	-	1	41	-	-	-
Bemowo Residence Sp. z o.o.	-	-	-	15	-	-	-
Projekt 010 Sp. z o.o.	-	-	2	32	-	-	-
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	-	-	313	33 731	-	-	-
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	-	-	20	18 811	-	-	-
SUMA	1 233		4 673	161 420	-	26 314	-

* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.7.4.: Szczegóły transakcji sprzedaży zawartych przez Oddział Marvipol w ramach transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.7.1 powyżej

	Usługi księgowe	Najem	Świadczenie usług prawn-administracyjnych	Usługi zarządzania	Zarządzanie nieruchomością	Naprawa/serwis	Usługi związane z projektem inwestycyjnym	SUMA
Prosta Tower Sp. z o.o.	12	-	-	-	120	50	-	182
Mokotów Park sp. z o.o.	6	5	-	-	-	-	-	11
Prosta 32 sp. z o.o.	6	5	-	-	-	-	-	11
Marvipol TM sp. z o.o.*	61	7	90	-	-	-	-	158
Marvipol Development 1 Sp. z o. o. sp.k.	6	-	-	-	-	-	3 258	3 264
Marvipol Estate Sp. z o.o.	6	6	-	123	-	-	-	135
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	6	5	-	-	-	-	-	11
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	6	5	-	-	-	-	-	11
Projekt 01 sp. z o.o.	6	5	-	75	-	-	-	86
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	-	-	-	-	-	-	6
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	6	5	-	16	-	-	-	27
Projekt 03 Sp. z o.o.	6	5	-	-	-	-	-	11
Marvipol Development 05 Sp. z o.o.	6	5	-	-	-	-	-	11
Riviera Park Sp. z o.o.	6	5	-	-	-	-	-	11
Projekt 06 Sp. z o.o.	5	6	-	-	-	-	-	11
Projekt 07 Sp. z o.o.	5	6	-	-	-	-	-	11
Projekt 08 Sp. z o.o.	5	6	-	-	-	-	-	11
Projekt 09 Sp. z o.o.	5	6	-	-	-	-	-	11
Bemowo Residence Sp. z o.o.	5	6	-	-	-	-	-	11
Projekt 10 Sp. z o.o.	3	4	-	-	-	-	-	7

	Usługi księgowe	Najem	Świadczenie usług prawno-administracyjnych	Usługi zarządzania	Zarządzanie nieruchomością	Naprawa/serwis	Usługi związane z projektem inwestycyjnym	SUMA
Projekt 888 Sp. z o.o.	3	5	4	-	-	-	-	12
Projekt 011 S.A.	1	-	-	-	-	-	-	1

* łącznie z przejętymi w dniu 8 grudnia 2016 r. spółkami: P.Z.-BUD sp. z o.o., Verbis Gamma Bis sp. z o.o. oraz Verbis Gamma sp. z o.o.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.7.5.: Szczegóły transakcji zakupu zawartych przez Oddział Marvipol w ramach transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.7.1. powyżej

NAZWA	Prosta Tower Sp. z o.o.	Marvipol TM Sp. z o.o.
Najem	1 844	13
Usługi marketingowe	-	684
Korzystanie ze znaku towarowego	-	1 133
SUMA	1 844	1 870

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.7.6.: Wykaz pożyczek udzielonych między podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. lub aktywnych na dzień 31.12.2016 r. (w tys. zł lub w tys. EUR)

Udzielający pożyczkę	Pożyczkobiorca	Kwota umowy, waluta	Data umowy	Oprocentowanie	Termin spłaty	Saldo kapitał+odsetki
Marvipol S.A.	Bemowo Residence Sp. z o.o.	100	umowa z dnia 11.05.2016	4,8%	31.12.2018	15
Marvipol S.A.	Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	500	umowa z dnia 08.02.2016	4,8%	31.12.2018	0
Marvipol S.A.	Prosta Tower (dawniej: Marvipol Development) Sp. z o.o.	15 000	umowa z dnia 28.03.2011, aneks1 z 23.12.2013, aneks 2 z 30.09.2015	4,8%	31.12.2018	6
Marvipol S.A.	Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej Gdański City Center Sp. z o.o.)	3 000	umowa z dnia 30.01.2015, aneks 1 z 30.09.2015	4,8%	31.12.2018	2
Marvipol S.A.	Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	7 000	umowa z dnia 28.09.2015, aneks z 07.04.2016	4,8%	31.12.2018	7 023
Marvipol S.A.	Marvipol Estate Sp. z o.o.	7 000 tys. EUR	umowa z dnia 21.07.2015	2,9%	31.12.2018	29 194
Marvipol S.A.	Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. (dawniej Marvipol Property sp. z o.o.)	1 000	umowa z dnia 09.12.2011, aneks1 z 23.12.2013	4,8%	31.12.2018	0
Marvipol S.A.	Projekt 01 Sp. z o.o.	40 000	umowa z dnia 17.01.2014 aneks 1 z 02.07.2015, aneks 2 z 30.09.2015, aneks 3 z 21.12.2015, aneks 4 z 01.03.2016, aneks 5 z 22.07.2016	4,8%	31.12.2018	35 176
Marvipol S.A.	Projekt 010 Sp. z o.o.	1 000	umowa z dnia 09.06.2016, aneks 1 z 09.06.2016	4,8%	31.12.2018	32
Marvipol S.A.	Projekt 03 Sp. z o.o.	100 000	umowa z dnia 06.10.2015	4,8%	31.12.2018	873

Udzielający pożyczkę	Pożyczkobiorca	Kwota umowy, waluta	Data umowy	Oprocentowanie	Termin spłaty	Saldo kapitał+odsetki
Marvipol S.A.	Projekt 05 Sp. z o.o.	13 000	umowa z dnia 07.01.2016	4,8%	31.12.2018	11 011
Marvipol S.A.	Projekt 06 Sp. z o.o.	5 000	umowa z dnia 11.04.2016	4,8%	31.12.2018	15
Marvipol S.A.	Projekt 07 Sp. z o.o.	12 000	umowa z dnia 07.04.2016, aneks 1 z 09.09.2016	4,8%	31.12.2018	11 549
Marvipol S.A.	Projekt 08 Sp. z o.o.	15 000	umowa z dnia 18.03.2016, aneks 1 z 25.07.2016, aneks 2 z 13.09.2016	4,8%	31.12.2018	13 852
Marvipol S.A.	Projekt 09 Sp. z o.o.	3 000	umowa z dnia 15.07.2016, aneks 1 z 08.11.2016	4,8%	31.12.2018	41
Marvipol S.A.	Verbis Gamma Bis sp. z o.o. (dawniej: Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA)*	20 000	umowa z dnia 12.03.2012, aneks1 z 23.12.2013, aneks 2 z 30.09.2015	4,8%	31.12.2018	0
Marvipol S.A.	Riviera Park Sp. z o.o.	1 200	umowa z dnia 08.12.2015	4,8%	31.12.2018	35
Marvipol S.A.	Verbis Gamma Bis sp. z o.o.*	1 000	umowa z dnia 10.09.2013, aneks1 z 23.12.2013, aneks 2 z 30.09.2015	4,8%	31.12.2018	0
Marvipol S.A.	Verbis Gamma Sp. z o.o.*	500	umowa z dnia 18.09.2014, aneks 1 z 30.09.2015	4,8%	31.12.2018	54
Marvipol S.A.	PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	8 594 tys. EUR	umowa z dnia 26.08.2016	3,0%	31.12.2022	33 731
Verbis Gamma Bis Sp.z o.o.*	Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. (dawniej Marvipol Property sp. z o.o.)	173 400	Umowa z dnia 11.12.2013, aneks 1 z 30.09.2015	4,8%	31.12.2018	136 336
Marvipol S.A.	PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	4 247 tys. EUR	umowa z dnia 07.12.2016	3,0%	31.12.2022	18 811
Marvipol Estate Sp. z o.o.	Industrial Center 37 Sp. z o.o.	6 584 EUR	umowa z dnia 21.07.2015	3,0%	31.12.2020	28 996
SUMA tys. zł		411 700				326 746
SUMA tys. EUR		22 178				

* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.7.7.: Wykaz pożyczek zaciągniętych przez Oddział Marvipol od podmiotów powiązanych w okresie 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. lub aktywnych na dzień 31.12.2016 r. (w tys. zł)

Nazwa	Kwota umowy, waluta	Data umowy	Oprocentowanie	Termin spłaty	Saldo kapitał+odsetki w walucie
Marvipol TM Sp. z o.o.	17 000	umowa z dnia 11.07.2011, aneks1 z 23.12.2013, aneks 2 z 28.09.2015	4,8%	31.12.2018	0
Prosta 32 Sp. z o.o.	7 000	umowa z dnia 01.07.2011, aneks1 z 23.12.2013, aneks 2 z 30.09.2015	4,8%	31.12.2018	1 977
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. (dawniej Marvipol Property sp. z o.o.)	40 000	umowa z dnia 25.08.2014, aneks 1 z 15.04.2015, aneks 2 z 30.09.2015	4,8%	31.12.2018	24 337
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	1 000	umowa z dnia 12.10.2015	4,8%	31.12.2018	0

Nazwa	Kwota umowy, waluta	Data umowy	Oprocentowanie	Termin spłaty	Saldo kapitał+odsetki w walucie
P.Z.-Bud Sp. z o.o.*	350	umowa z dnia 12.10.2015	4,8%	31.12.2018	0
SUMA	65 350				26 314

* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.7.8.: Wykaz przychodów finansowych osiągniętych przez Oddział Marvipol od transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.7.3. powyżej

Przychody finansowe	Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	Przychody z tyt. udzielonych poręczeń bankowych	Przychody z tyt. odsetek od bonów	Przychody z tyt. Dywidendy	SUMA
Prosta Tower Sp. z o.o.	59	-	-	-	59
Marvipol TM Sp. z o.o. *	536	-	-	-	536
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. (dawniej: Marvipol Property sp. z o.o.)	-	-	-	12 041	12 041
Marvipol Estate Sp. z o.o.	751	-	-	-	751
Central Park Ursynów 1 sp. z o.o.	-	-	-	933	933
Central Park Ursynów 2 sp. z o.o.	2	-	-	-	2
Projekt 01 Sp. z o.o.	1 615	-	-	-	1 615
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.)	37	-	-	-	37
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	295	-	-	-	295
Projekt 03 Sp. z o.o.	6	-	-	-	6
Marvipol Development 5 (dawniej: Projekt 05 Sp. z o.o.)	564	-	-	-	564
Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 Sp. z o.o.)	1	-	-	-	1
Projekt 06 sp. z o.o.	5	-	-	-	5
Projekt 07 sp. z o.o.	179	-	-	-	179
Projekt 08 sp. z o.o.	287	-	-	-	287
Projekt 09 sp. z o.o.	1	-	-	-	1
Bemowo Residence Sp. z o.o.	-	-	-	-	-
Projekt 010 sp. z o.o.	2	-	-	-	-
PDC Industrial Center 60 sp. z o.o.	313	-	-	-	313
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	20	-	-	-	20

* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.7.9.: Wykaz kosztów finansowych poniesionych przez Oddział Marvipol od transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2016 r. do 31.12.2016 r. (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.7.3 powyżej

Koszty finansowe	Koszty z tytułu odsetek od pożyczek	Koszty z tyt. udzielonych poręczeń bankowych	SUMA
Prosta 32 Sp. z o.o.	71	-	71
Marvipol TM sp. z o.o.*	21	-	21
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. (dawniej Marvipol Property sp. z o.o.)	1 136	-	1 136
Central Park Ursynów 1 sp. z o.o.	5	-	5

* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.7.10.: Wykaz obligacji wyemitowanych między podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2016 r. – 31.12.2016 r (w tys. zł)

Emitent	Obligatariusz	Wartość Emisji	Seria obligacji	Data Emisji (przydziału Obligacji)	Oprocentowanie	Termin wykupu	Saldo (WN + Odsetki)
Marvipol S.A.	Marvipol Property sp. z o.o.	10 000	OIA	7 października 2015 r.	WIBOR 3M +350 bps	01.07.2016	0

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.7.11.: Transakcje podmiotów w Grupie z jednostkami powiązanymi z Członkami Zarządu, Rady Nadzorczej Marvipol S.A. oraz Kierownikami Oddziału Marvipol w okresie 1.01.2016 r. – 31.12.2016 r. (w tys. zł)

	1.01.2016 r. - 31.12.2016 r.		31.12.2016 r.	
	Zakupy	Sprzedaż	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług
Mariusz Książek	0	-	-	-
„Genesis” Mariusz Poławski	1 200	-	-	246
BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp. k.	555	-	-	-
Mariusz Książek Bilon	3 675	34	2	1 921
Książek Holding Sp. z o.o.	-	11	1	-
KH 1 sp. z o.o.	-	16	1	-
Euro-Consulting Claudia Książek	-	5	-	-
Ewa Zając	276	-	-	-
Marvipol Development S.A.	-	8	-	-
SUMA	5 706	74	4	2 167

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.7.12.: Szczegóły transakcji zakupu podmiotów w Grupie z jednostkami powiązanymi z Członkami Zarządu, Rady Nadzorczej Marvipol S.A. oraz Kierownikami Oddziału Marvipol w okresie 1.01.2016 r. – 31.12.2016 r. (w tys. zł) - transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.7.11 powyżej

NAZWA	Mariusz Książek Bilon	„Genesis” Mariusz Poławski	BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp. k.	Ewa Zając
Marvipol S.A. - wynagrodzenie zgodnie z umową o współpracę, usługi doradcze	3 675	-	-	169

Marvipol S.A. - pośrednictwo w sprzedaży mieszkań, inne prowizje	-	600	-	-
Marvipol S.A.	-	-	482	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k.	-	-	53	-
Projekt 07 Sp. z o.o.	-	-	11	-
Projekt 09 Sp. z o.o.	-	200	9	-
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	400	-	-
Projekt 01 sp. z o.o.	-	-	-	107
SUMA	3 675	1 200	555	276

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.7.13.: Szczegóły transakcji sprzedaży podmiotów w Grupie z jednostkami powiązаныmi z Członkami Zarządu oraz Rady Nadzorczej Marvipol S.A. oraz Kierownikami Oddziału Marvipol w okresie 1.01.2016 r. – 31.12.2016 r. (w tys. zł) - transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.7.11 powyżej

NAZWA	Mariusz Książek Bilon	Książek Holding Sp. z o.o.	KH 1 Sp. z o.o.	Euro-Consulting Claudia Książek	Marvipol Development S.A.
Marvipol S.A. - usługi księgowe, czynsz	34	11	16	5	8
SUMA	34	11	16	5	8

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.7.14.: Wynagrodzenia brutto Członków Zarządu, Kierowników Oddziału Marvipol oraz Rady Nadzorczej Marvipol S.A. w okresie 1.01.2016 r. – 31.12.2016 r. (w tys. zł) z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie, Kierownictwie Oddziału lub Radzie Nadzorczej Marvipol S.A. lub z tytułu umowy o pracę

Osoba pełniąca funkcję w Zarządzie Marvipol S.A.	Wynagrodzenie w Marvipol S.A. Centrala	Wynagrodzenie w Marvipol Development S.A.
Mariusz Książek	360	4
Mariusz Poławski	240	3
Osoba pełniąca funkcję w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.	Wynagrodzenie w Marvipol S.A. Centrala	Wynagrodzenie w spółkach zależnych Marvipol S.A.
Aleksander Chłopecki	40	-
Wiesław Łatała	40	-
Krzysztof Brejda	28	-
Wiesław Różacki	28	-
Osoba pełniąca funkcję Kierownika Oddziału Marvipol	Wynagrodzenie w Oddziale Marvipol	Wynagrodzenie w podmiotach powiązanych
Bielecki Jacek	81	-
Zając Ewa	15	-

Źródło: Marvipol S.A.

19.8. Transakcje Oddziału Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie od 1.01.2017 roku do Daty Prospektu

W 2017 roku do Daty Prospektu dokonywane były transakcje między następującymi podmiotami powiązanymi:

Podmioty powiązane:

1. Marvipol S.A.
2. Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)
3. Mokotów Park Sp. z o.o.
4. Prosta 32 Sp. z o.o.
5. Marvipol TM Sp. z o.o.
6. Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.(dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.)
7. Marvipol Estate Sp. z o.o.
8. Marvipol Construction Sp z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.)
9. Central Park Ursynów 2 Sp z o.o.
10. Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)
11. Marvipol Development 1 Sp. z o.o (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.)
12. Marvipol Development 2 Sp. z o.o.
13. Projekt 03 Sp. z o.o.
14. Marvipol Development 05 Sp. z o.o.
15. Riviera Park Sp. z o.o.
16. Projekt 06 Sp. z o.o.
17. Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 Sp. z o.o.)
18. Marvipol Development 6 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 Sp. z o.o.)
19. Bemowo Residence Sp. z o.o.
20. Projekt 888 Sp. z o.o.
21. Projekt 010 Sp. z o.o.
22. PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.
23. Industrial Center 37 Sp. z o.o.
24. PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.
25. PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.
26. PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.
27. Marvipol Logistics S.A. (dawniej MVP Logistics S.A.)
28. KH 1 sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska Sp. z o.o.) – do 8 marca 2017 r. podmiot powiązany z Prezesem Zarządu

Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej Marvipol S.A., Kierownicy Oddziału Marvipol lub ich podmioty powiązane:

29. Mariusz Książek
30. Mariusz Poławski
31. "Genesis" Mariusz Poławski
32. Aleksander Chłopecki
33. Wiesław Różacki
34. Wiesław Łatała
35. BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp. k.
36. Krzysztof Brejda
37. Mariusz Książek MK Consulting
38. Książek Holding Sp. z o.o.
39. Ewa Zając
40. Marvipol Development S.A.

Tabela 19.8.1.: Transakcje zakupu i sprzedaży towarów i usług zawarte przez Oddział Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2017 do Daty Prospektu (w tys. zł) – (szczegółowy wykaz transakcji zakupu i sprzedaży towarów i usług zawiera tabela 19.8.4 i 19.8.5 poniżej)

	01.01.2017 r do Daty Prospektu		Data Prospektu	
	Sprzedaż	Zakup	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług
Prosta Tower sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)	12	64	0	0
Mokotów Park Sp. z o.o.	8	0	0	0
Prosta 32 Sp. z o.o.	8	0	0	0
Marvipol TM Sp. z o.o.	27	379	0	0
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.)	310	0	0	0
Marvipol Estate sp. z o.o.	8	0	0	0
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.)	8	0	0	0
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	8	0	0	0
Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)	8	0	0	0
Marvipol Development 1 sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.)	4	0	0	0
Marvipol Development 2 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 sp. z o.o.)	8	0	0	0
Projekt 03 sp. z o.o.	8	0	0	0
Riviera Park sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.)	8	0	0	0
Marvipol Development 5 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.)	8	0	0	0
Projekt 06 sp. z o.o.	8	0	0	0
Marvipol Development 4 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 sp. z o.o.)	8	0	0	0
Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	34	0	0	0
Bemowo Residence Sp. z o.o.	8	0	0	0
Projekt 010 sp. z o.o.	8	0	0	0
Projekt 888 sp. z o.o.	7	0	0	0
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	4	0	0	0
KH 1 sp. z o.o.	,5	0	0	0
SUMA	514,5	443	0	0

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.8.2.: Transakcje zakupu i sprzedaży towarów i usług zawarte między podmiotami w Grupie (bez Oddziału Marvipol - wykazany w tabeli nr 19.8.1.) w okresie od 1.01.2017 do Daty Prospektu (w tys. zł)

Odbiorca	Sprzedawca	Saldo	Obroty razem	Tytuł transakcji	Obroty
Prosta Tower Sp. z o.o.	Prosta 32 Sp. z o.o.	401	-	Inwestorstwo zastępcze	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	0	38 508	Inwestorstwo zastępcze	38 508
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	Marvipol TM Sp. z o.o.	0	3 844	Usługi zarządzania	54
				Wynajem środków trwałych	2
				Opłaty licencyjne	2 953
				Usługi marketingowe, sprzedaż i marketing	835
Marvipol Development 3 Sp. z o.o.	Marvipol TM Sp. z o.o.	0	818	Opłaty licencyjne	338
				Usługi marketingowe, sprzedaż i marketing	480
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	Marvipol TM Sp. z o.o.	0	604	Opłaty licencyjne	315
				Usługi marketingowe, sprzedaż i marketing	289

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.8.3.: Pozostałe transakcje (nieuwzględnione w tabeli nr 19.8.1. i 19.8.2. oraz w tabeli nr 19.8.10 – 19.8.15) zawarte przez Oddział Marvipol z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2017 do Daty Prospektu (w tys. zł) (szczegółowy wykaz tych transakcji zawierają tabele 19.8.6-19.8.9 poniżej)

	01.01.2017 r. do Daty Prospektu			Data Prospektu			
	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Przychody finansowe	Pożyczki udzielone długoterminowe	Pożyczki udzielone krótkoterminowe	Pożyczki zaciągnięte długoterminowe	Pożyczki zaciągnięte krótkoterminowe
Prosta Tower sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)	5	0	0	0	0	0	0
Mokotów Park Sp. z o.o.	0	0	18	1 018	0	0	0
Prosta 32 Sp. z o.o.	45	0	0	0	0	1 882	0
Marvipol TM sp. z o.o.	0	0	25 000	0	0	2 500	0
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.)	1 191	0	0	0	0	44 676	0
Marvipol Estate sp. z o.o.	0	0	570	271	0	0	0
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.)	0	0	618	0	0	0	0
Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)	0	0	1 116	39 469	0	0	0
Marvipol Development 2 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 sp. z o.o.)	0	0	222	7 565	0	0	0
Projekt 03 sp. z o.o.	0	0	43	4 795	0	0	0
Riviera Park sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.)	0	0	1	45	0	0	0
Marvipol Development 5 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.)	0	0	363	12 039	0	0	0
Projekt 06 sp. z o.o.	0	0	5	636	0	0	0
Marvipol Development 4 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 sp. z o.o.)	0	0	441	15 227	0	0	0
Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	0	0	380	19 986	0	0	0

	01.01.2017 r. do Daty Prospektu			Data Prospektu			
Bemowo Residence Sp. z o.o.	0	0	2	187	0	0	0
Projekt 010 sp. z o.o.	0	0	1	73	0	0	0
PDC Industrial Center 60 sp. z o.o.	0	0	705	37 335	0	0	0
PDC Industrial Center 63 sp. z o.o.	0	0	365	18 127	0	0	0
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	0	0	20	17 020	0	0	0
SUMA	1 241	0	29 870	173 793	0	49 058	0

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.8.4.: Szczegóły transakcji sprzedaży zawartych przez Oddział Marvipol w ramach transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2017 do Daty Prospektu (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.8.1. powyżej

01.01.2017 r. do Daty Prospektu	Usługi księgowe	Najem	Wsparcie procesu inwestycyjnego	Konkurs na koncepcję elewacji	SUMA
Prosta Tower sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)	8	4	0	0	12
Mokotów Park Sp. z o.o.	4	4	0	0	8
Prosta 32 Sp. z o.o.	4	4	0	0	8
Marvipol TM Sp. z o.o.	27	0	0	0	27
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.)	4	0	306	0	310
Marvipol Estate sp. z o.o.	4	4	0	0	8
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.)	4	4	0	0	8
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	4	4	0	0	8
Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)	4	4	0	0	8
Marvipol Development 1 sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.)	4	0	0	0	4
Marvipol Development 2 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 sp. z o.o.)	4	4	0	0	8
Projekt 03 sp. z o.o.	4	4	0	0	8
Riviera Park sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.)	4	4	0	0	8
Marvipol Development 5 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.)	4	4	0	0	8
Projekt 06 sp. z o.o.	4	4	0	0	8
Marvipol Development 4 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 sp. z o.o.)	4	4	0	0	8
Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	4	4	0	26	34
Bemowo Residence Sp. z o.o.	4	4	0	0	8
Projekt 010 sp. z o.o.	4	4	0	0	8
Projekt 888 sp. z o.o.	4	3	0	0	7
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	4	0	0	0	4
KH 1 sp. z o.o.	4,5	0	0	0	4,5
SUMA	115,50	67	306	26	514,5

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.8.5.: Szczegóły transakcji zakupu zawartych przez Oddział Marvipol w ramach transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2017 do Daty Prospektu (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.8.1. powyżej

01.01.2017 r. do Daty Prospektu	Najem	Korzystanie ze znaku towarowego	Usługi marketingowe, sprzedaż i marketing	usługi telefoniczne i łącza internetowe	SUMA
Prosta Tower sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)	47	0	0	17	64
Marvipol TM Sp. z o.o.	12	242	125	0	379
SUMA	59	242	125	17	443

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.8.6.: Wykaz pożyczek udzielonych między podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2017 do Daty Prospektu (w tys. zł lub w tys. EUR)

Udzielający pożyczkę	Pożyczkobiorca	Kwota umowy, waluta	Data umowy	Oprocentowanie	Termin spłaty	Saldo kapitał+odsetki w tys. zł
Marvipol S.A.	Bemowo Residence Sp. z o.o.	200	umowa z dnia 11.05.2016, aneks z 14.07.2017	4,80%	31.12.2018	187
Marvipol S.A.	Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	7 000	umowa z dnia 28.09.2015, aneks z 07.04.2016	4,80%	31.12.2018	7 565
Marvipol S.A.	Marvipol Estate Sp. z o.o.	7 000 tys. EUR	umowa z dnia 21.07.2015	2,90%	31.12.2018	271
Marvipol S.A.	Marvipol Development 3 (dawniej: Projekt 01) Sp. z o.o.	40 000	umowa z dnia 17.01.2014 aneks 1 z 02.07.2015, aneks 2 z 30.09.2015, aneks 3 z 21.12.2015, aneks 4 z 01.03.2016, aneks 5 z 22.07.2016	4,80%	31.12.2018	39 469
Marvipol S.A.	Projekt 010 Sp. z o.o.	1 000	umowa z dnia 09.06.2016, aneks 1 z 09.06.2016	4,80%	31.12.2018	73
Marvipol S.A.	Projekt 03 Sp. z o.o.	100 000	umowa z dnia 06.10.2015	4,80%	31.12.2018	4 795
Marvipol S.A.	Marvipol Development 5 (dawniej: Projekt 05) Sp. z o.o.	13 000	umowa z dnia 07.01.2016	4,80%	31.12.2018	12 039
Marvipol S.A.	Projekt 06 Sp. z o.o.	5 000	umowa z dnia 11.04.2016	4,80%	31.12.2018	635
Marvipol S.A.	Marvipol Development 4 (dawniej: Projekt 08) Sp. z o.o.	15 000	umowa z dnia 18.03.2016, aneks 1 z 25.07.2016, aneks 2 z 13.09.2016	4,80%	31.12.2018	15 227
Marvipol S.A.	Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 Sp. z o.o.)	70 000	umowa z dnia 15.07.2016, aneks 1 z 08.11.2016, aneks nr 2 z 22.03.2017	4,80%	31.12.2018	19 986
Marvipol S.A.	Riviera Park Sp. z o.o.	1 200	umowa z dnia 08.12.2015	4,80%	31.12.2018	45
Marvipol S.A.	PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	8 594 tys. EUR	umowa z dnia 26.08.2016	3,00%	31.12.2022	37 335
Marvipol S.A.	PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	4 247 tys. EUR	umowa z dnia 07.12.2016	3,00%	31.12.2022	18 127
Marvipol Estate Sp. z o.o.	Industrial Center 37 Sp. z o.o.	6 584 tys. EUR	umowa z dnia 21.07.2015	3,00%	31.12.2020	0
Marvipol S.A.	Mokotów Park sp. z o.o.	1 000	umowa z dnia 14.04.2017	4,80%	31.12.2018	1 018
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	5 718 tys. EUR	umowa z dnia 24.04.2017	3,00%	31.12.2023	24 466
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	5.466 tys. EUR	umowa z dnia 18.08.2017	3,00%	31.12.2024	17 539
Marvipol S.A.	Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	20 000	umowa z dnia 22.08.2017	4,80%	31.12.2018	17 020

Udzielający pożyczkę	Pożyczkobiorca	Kwota umowy, waluta	Data umowy	Oprocentowanie	Termin spłaty	Saldo kapitał+odsetki w tys. zł
Marvipol TM sp. z o.o.	KH 1 sp. z o.o.	2 000	umowa z dnia 22.05.2017	4,80%	31.12.2018	1 185
Marvipol TM sp. z o.o.	Projekt 06 Sp. z o.o.	8 000	umowa z dnia 06.06.2017	4,80%	31.12.2018	7 484
Marvipol TM sp. z o.o.	Bemowo Residence Sp. z o.o.	13 000	umowa z dnia 22.06.2017	4,80%	31.12.2018	12 726
Marvipol TM sp. z o.o.	Projekt 010 Sp. z o.o.	3 000	umowa z dnia 28.06.2017	4,80%	31.12.2018	2 047
Marvipol TM sp. z o.o.	Projekt 03 Sp. z o.o.	21 000	umowa z dnia 06.07.2017	4,80%	31.12.2018	21 155
Prosta Tower sp. z o.o.	Projekt 03 Sp. z o.o.	13 000	umowa z dnia 06.07.2017	4,80%	31.12.2018	13 096
SUMA tys. zł		333 400				273 490
SUMA tys. EUR		37 609				

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.8.7.: Wykaz pożyczek zaciągniętych przez Oddział Marvipol od podmiotów powiązanych w okresie 1.01.2017 do Daty Prospektu (w tys. zł)

Nazwa	Kwota umowy, waluta	Data umowy	Oprocentowanie	Termin spłaty	Saldo kapitał+odsetki
Prosta 32 Sp. z o.o.	7 000	umowa z dnia 01.07.2011, aneks 1 z 23.12.2013, aneks 2 z 30.09.2015	4,80%	31.12.2018	1 882
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. (dawniej Marvipol Property sp. z o.o.)	60 000	umowa z dnia 25.08.2014, aneks 1 z 15.04.2015, aneks 2 z 30.09.2015, aneks nr 3 z 27.03.2017	4,80%	31.12.2018	44 676
Prosta Tower sp. z o.o.	500 tys. EUR	umowa z dnia 25.05.2017	3,00%	31.12.2018	0
Marvipol TM Sp. z o.o.	5 000	umowa z dnia 02.08.2017	4,80%	31.12.2018	2 500
SUMA	72 000				49 058
SUMA tys. EUR	500				

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.8.8.: Wykaz przychodów finansowych osiągniętych przez Oddział Marvipol od transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2017 do Daty Prospektu (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.8.3. powyżej

01.01.2017 r. do Daty Prospektu	Przychody z tyt. odsetek od pożyczek	Przychody z tyt. dywidendy	SUMA
Mokotów Park Sp. z o.o.	18	0	18
Marvipol TM sp. z o.o.	0	25 000	25 000
Marvipol Estate sp. z o.o.	570	0	570
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.)	0	618	618

Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)	1 116	0	1 116
Marvipol Development 2 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 sp. z o.o.)	222	0	222
Projekt 03 sp. z o.o.	43	0	43
Riviera Park sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.)	1	0	1
Marvipol Development 5 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 05 sp. z o.o.)	363	0	363
Projekt 06 sp. z o.o.	5	0	5
Marvipol Development 4 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 sp. z o.o.)	441	0	441
Marvipol Development 6 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 sp. z o.o.)	380	0	380
Bemowo Residence sp. z o.o.	2	0	2
Projekt 010 sp. z o.o.	1	0	1
PDC Industrial Center 60 sp. z o.o.	705	0	705
PDC Industrial Center 63 sp. z o.o.	365	0	365
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	20	0	20
SUMA	4 252	25 618	29 870

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.8.9.: Wykaz kosztów finansowych poniesionych przez Marvipol S.A. od transakcji z podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2017 do Daty Prospektu (w tys. zł) – transakcje zbiorcze zostały opisane w tabeli 19.8.3. powyżej

Koszty finansowe	Koszty z tytułu odsetek od pożyczek	SUMA
Prosta 32 sp. z o.o.	45	45
Marvipol Development 1 sp. z o.o. Sp. k. (dawniej Marvipol Property sp. z o.o.)	1 191	1 191
Prosta Tower sp. z o.o.	5	5
SUMA	1 241	1 241

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.8.10.: Wykaz obligacji wyemitowanych między podmiotami powiązanymi w okresie 1.01.2017 do Daty Prospektu (w tys. zł)

Emitent	Obligatariusz	Wartość Emisji	Seria obligacji	Data Emisji (przydziału Obligacji)	Oprocentowanie	Termin spłaty	WN + Odsetki
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	Prosta Tower sp. z o.o.	20 000	AA1	9 stycznia 2017 r.	WIBOR 3M +410 bps.	16.03.2020	20 814
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	Marvipol TM sp. z o.o.	5 000	AA2	26 kwietnia 2017 r.	WIBOR 3M +410 bps.	27.04.2020	5 118

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.8.11.: Transakcje podmiotów w Grupie z jednostkami powiązanymi z Członkami Zarządu, Rady Nadzorczej Marvipol S.A. oraz Kierownikami Oddziału Marvipol w okresie od 1.01.2017 do Daty Prospektu (w tys. zł)

	01.01.2017 r. do Daty Prospektu		Data Prospektu	
	Zakupy	Sprzedaż	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług
„Genesis” Mariusz Poławski	1 240	0	0	0
BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp. k.	549	0	0	0
Mariusz Książek MK Consulting	80	24	0	0
Książek Holding Sp. z o.o.	0	8	0	0
Ewa Zając	170	0	0	0
Marvipol Development S.A.	698	4	0	0
SUMA	2 737	36	0	0

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.8.12.: Szczegóły transakcji zakupu podmiotów w Grupie z jednostkami powiązanymi z Członkami Zarządu, Rady Nadzorczej Marvipol S.A. oraz Kierownikami Oddziału Marvipol w okresie od 1.01.2017 do Daty Prospektu (w tys. zł)

NAZWA	Marvipol S.A. - wynagrodzenie zgodnie z umową o współpracę, usługi doradcze	Marvipol S.A. - pośrednictwo w sprzedaży mieszkań, inne prowizje	Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp. k. - za efektywność sprzedaży	Projekt 09 Sp. z o.o. (aktualnie: Marvipol Development 6 Sp. z o.o.)	Marvipol TM Sp. z o.o.	Marvipol Development 3 sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 sp. z o.o.)	Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)	KH 1 Sp. z o.o.	SUMA
„Genesis” Mariusz Poławski	0	400	840	0	0	0	0	0	1 240
BDO Legal Łatała i Wspólnicy sp. k.	98	0	0	40	3	0	111	297	549
Mariusz Książek MK Consulting	80	0	0	0	0	0	0	0	80
Ewa Zając	0	0	0	0	0	170	0	0	170
Marvipol Development S.A.	0	0	0	698	0	0	0	0	698

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.8.13: Szczegóły transakcji sprzedaży podmiotów w Grupie z jednostkami powiązanymi z Członkami Zarządu, Rady Nadzorczej Marvipol S.A. oraz Kierownikami Oddziału Marvipol w okresie od 1.01.2017 do Daty Prospektu (w tys. zł)

NAZWA	Marvipol S.A. - usługi księgowe, czynsz	Marvipol S.A. - udostępnienie samochodu	SUMA
Mariusz Książek MK Consulting	24	0	24
Książek Holding Sp. z o.o.	8	0	8
Marvipol Development S.A.	4	0	4

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.8.14: Wynagrodzenia brutto Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej Marvipol S.A. w okresie 1.01.2017 do Daty Prospektu (w tys. zł) z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie lub Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.

Osoba pełniąca funkcję w Zarządzie Marvipol S.A.	Wynagrodzenie w Marvipol S.A. Centrala	Wynagrodzenie w spółkach zależnych Marvipol S.A.	Wynagrodzenie w Marvipol Development S.A.
Mariusz Książek	240	-	10
Mariusz Poławski	160	-	8
Osoba pełniąca funkcję w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.	Wynagrodzenie w Marvipol S.A. Centrala	Wynagrodzenie w spółkach zależnych Marvipol S.A.	
Aleksander Chłopecki	20	-	
Wiesław Łatała	20	-	
Krzysztof Brejda	14	-	
Wiesław Różacki	14	-	

Źródło: Marvipol S.A.

Tabela 19.8.15.: Wynagrodzenia brutto Kierowników Oddziału Marvipol w okresie 1.01.2017 do Daty Prospektu (w tys. zł) z tytułu pełnienia funkcji w Oddziale Marvipol lub z tytułu umowy o pracę

Osoba pełniąca funkcję Kierownika Oddziału Marvipol	Wynagrodzenie w Oddziale Marvipol	Wynagrodzenie w podmiotach powiązanych
Ewa Zając	24	-

Źródło: Marvipol S.A.

20. Informacje Finansowe

20.1. Historyczne informacje finansowe

Historyczne informacje finansowe zamieszczone w niniejszym dokumencie, zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004, z uwzględnieniem faktów i okoliczności ujawnionych w pkt. 9.1. Części III Prospektu - Złożona historia finansowa, obejmują:

- Roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta za okres od 25 listopada do 31 grudnia 2014 oraz za rok 2015 i 2016 (historyczne informacje finansowe Emitenta),
- Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol za lata obrotowe 2014 – 2016 (historyczne skonsolidowane informacje finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.), oraz
- Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 października do 31 grudnia 2015 roku oraz za rok 2016 (historyczne skonsolidowane informacje finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie),

zostały przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz zostały zbadane przez biegłego rewidenta.

Historyczne informacje finansowe zostały przedstawione w formie zgodnej z tą, jaka zostanie przyjęta w kolejnym opublikowanym sprawozdaniu Emitenta za rok kończący się 31 grudnia 2017 r., z uwzględnieniem standardów i zasad rachunkowości oraz przepisów prawnych mających zastosowanie do takiego sprawozdania finansowego.

W związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Akcji Emitenta, Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w przedmiocie stosowania przez Emitenta regulacji MSSF.

Historyczne informacje finansowe sporządzone zostały przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Emitenta, Marvipol S.A. oraz Marvipol S.A. Oddział w Warszawie w dającej się przewidzieć przyszłości oraz przekonaniu, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności.

Historyczne informacje finansowe wraz z opiniami niezależnego biegłego rewidenta z badania historycznych informacji finansowych przedstawiono w Załącznikach nr 4, 5, 6, 7, 8 do Prospektu.

Poza historycznymi informacjami finansowymi wskazanymi w Rozdziale 20.3. Historyczne Informacje Finansowe, a w zakresie Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. przez odniesienie do strony Marvipol S.A., żadne inne informacje zamieszczone w Prospekcie Emisyjnym nie były badane przez biegłego rewidenta.

Wszystkie zamieszczone w Prospekcie informacje finansowe dotyczące okresu po 31 grudnia 2016 r., w szczególności w zakresie informacji zaprezentowanych w Części III Prospektu nie pochodzą ze sprawozdań finansowych badanych przez biegłego rewidenta i zostały sporządzone na potrzeby niniejszego Prospektu przez Emitenta na podstawie informacji pochodzących z ksiąg rachunkowych Emitenta oraz podmiotów z Grupy Oddziału Marvipol.

20.2. Informacje finansowe pro-forma

Zarząd Marvipol Development biorąc pod uwagę poniższe okoliczności:

- połączenie Grupy Oddziału Marvipol oraz Marvipol Development S.A. nastąpi w myśl par. 13-18 załącznika B MSSF 3 (połączenie odwrotne) i nie spowoduje znaczącej zmiany brutto sytuacji Oddziału Marvipol – podmiotu przejmującego w rozumieniu MSSF 3,
- wszystkie informacje finansowe niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów podmiotu przejmującego – Oddziału Marvipol, w sposób zgodny z par. 13-18 załącznika B MSSF 3, za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku, są dostępne w niniejszym Prospekcie,

zdecydował się na nie umieszczenie Prospekcie informacji finansowej pro forma.

Szczegółowe informacje pozwalające na określenie sytuacji finansowej oraz wyniku finansowego, w której jednostką przejmującą z rachunkowego punktu widzenia jest Oddział Marvipol zamieszczono w poniższych rozdziałach niniejszego Prospektu:

- w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Oddziału Marvipol (grupy kapitałowej podmiotu przejmującego w myśl regulacji MSSF 3) sporządzonego na dzień 31 grudnia 2015 oraz 31 grudnia 2016 roku, a także za okresy śródroczne zakończone w dniu 30 czerwca 2017 oraz 30 czerwca 2016 roku (za pierwsze półrocze) zamieszczono w pkt. 3.3. części III Prospektu - „Wybrane informacje finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie” oraz uszczegółowionych w pkt. 9.7. części III Prospektu - „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Grupy Oddziału Marvipol”, oraz w Rocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie,
- w zakresie skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy Oddziału Marvipol za rok 2016, a także za okresy śródroczne zakończone w dniu 30 czerwca 2017 oraz 30 czerwca 2016 roku (za pierwsze półrocze) w lokalizacji wymienionej w punkcie powyżej,

- w zakresie skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy Oddziału Marvipol za rok 2015, w związku z faktem, że Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie – podmiotu przejmującego w myśl MSSF 3 sporządzone jest w przypadku roku 2015 za okres od 1 października do 31 grudnia 2015 roku - w Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol, jako konsekwencji prezentacji w nim not dotyczących prezentacji wyniku finansowego działalności zaniechanej oraz działalności wydzielanej,
- w zakresie sprawozdania finansowego Emitenta – podmiotu przejmowanego w myśl MSSF 3 w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta oraz w pkt. 3.1. części III Prospektu - „Wybrane informacje finansowe ze sprawozdania finansowego Emitenta” i w pkt. 9.5 części III Prospektu – „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Emitenta”.

20.3. Sprawozdania finansowe

20.3.1. Historyczne informacje finansowe Marvipol Development S.A.

Historyczne informacje finansowe Emitenta zamieszczono w Załączniku nr 8 do Prospektu.

20.3.2. Historyczne skonsolidowane informacje finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Historyczne skonsolidowane informacje finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za lata 2014 – 2016 zamieszczono w Załączniku nr 4, 5, 6 do Prospektu.

20.3.3. Historyczne skonsolidowane informacje finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie

Historyczne skonsolidowane informacje finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie zamieszczono w Załączniku nr 7 do Prospektu.

20.4. Badanie danych finansowych

Historyczne informacje finansowe zostały zbadane przez biegłego rewidenta.

Badaniu przez biegłego rewidenta oraz prezentacji odpowiednich historycznych informacji w niniejszym Prospekcie wymagały w szczególności:

- historyczne informacje finansowe Emitenta – Marvipol Development S.A. obejmujące rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 r., dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2015 r. oraz za okres od dnia 25 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2014 r. (tj. za okres od powstania Emitenta),
- historyczne skonsolidowane informacje finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie obejmujące rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 r. oraz dane porównawcze za okres od dnia 1 października 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. (tj. za okres od dnia utworzenia Oddziału Marvipol),
- historyczne skonsolidowane informacje finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za lata 2014-2016.

W każdym przypadku wydano opinię bez zastrzeżeń i objaśnień.

20.4.1. Opinie biegłego rewidenta

20.4.1.1. Opinia w zakresie badania historycznych informacji finansowych – Emitent

Opinie z badania historycznych informacji finansowych zamieszczono w Załączniku nr 8 do Prospektu.

20.4.1.2. Opinia w zakresie badania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych – Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

Opinie z badania historycznych skonsolidowanych informacji finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za lata 2014 – 2016 zamieszczono w Załączniku nr 4, 5, 6 do Prospektu.

20.4.1.3. Opinia w zakresie badania historycznych skonsolidowanych informacji finansowych – Grupa Oddziału Marvipol

Opinie z badania historycznych skonsolidowanych informacji finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie zamieszczono w Załączniku nr 7 do Prospektu.

20.5. Data najnowszych informacji finansowych

Najnowsze sprawozdania finansowe zamieszczone w Prospekcie, które zostały zbadane przez biegłego rewidenta, zostały sporządzone za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku.

20.6. Śródroczne i inne informacje finansowe

W związku z publikacją przez Marvipol S.A. w dniu 17 sierpnia 2017 r. skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za I półrocze 2017 roku, Emitent zamieszcza w Prospekcie:

- Jednostkowe Skrócone Sprawozdanie Finansowe Marvipol Development S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 wraz z danymi za okres porównawczy („Śródroczne Skrócone Sprawozdania Finansowe Emitenta”). Śródroczne Skrócone Sprawozdania Finansowe Emitenta zamieszczono w Załączniku nr 14 do Prospektu.
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 oraz wraz z danymi za okres porównawczy („Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie”). Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie zamieszczono w Załączniku nr 15 do Prospektu.
- śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 wraz z danymi za okres porównawczy („Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol”). Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol zamieszczono w Załączniku nr 16 do Prospektu.

Śródroczne Skrócone Sprawozdania Finansowe Emitenta, Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie oraz Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol były przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta.

20.7. Polityka dywidendy

Stosownie do art. 347 § 1 KSH akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wskazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Statut nie przewiduje żadnych przywilejów w zakresie tego prawa, co oznacza, że na każdą z akcji przypada dywidenda w takiej samej wysokości.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe (art. 348 § 1 KSH). Zgodnie z § 33 ust. 4 Statutu Zarząd jest uprawniony do wypłaty na rzecz akcjonariuszy zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, przy zachowaniu warunków określonych w art. 349 KSH i po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej Spółki, o ile Spółka posiada wystarczające środki na ich wypłatę.

W myśl art. 348 § 2 KSH uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w dniu podjęcia uchwały o podziale zysku. Zgodnie z art. 348 § 4 KSH, zwyczajne walne zgromadzenie spółki publicznej ustala dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień przypadający nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały. Termin wypłaty dywidendy może być wyznaczony w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia dywidendy. W następstwie podjęcia uchwały o przeznaczeniu zysku do podziału akcjonariusze nabywają roszczenie o wypłatę dywidendy. Roszczenie o wypłatę dywidendy staje się wymagalne z dniem wskazanym w uchwale Walnego Zgromadzenia.

W okresie objętym historycznymi sprawozdaniami finansowymi Spółka Przejmująca (Marvipol Development S.A. - dawniej: M Automotive Holding S.A.) nie wypłacała na rzecz akcjonariuszy dywidendy, natomiast Spółka Dzielona (Marvipol S.A.) wypłacała dywidendę za rok obrotowy 2015 i 2016.

Uchwałą nr 8 z dnia 28 czerwca 2016 r., w sprawie podziału zysku spółki Marvipol S.A. za rok obrotowy 2015, zwyczajne walne zgromadzenie Marvipol S.A. postanowiło, że zysk netto Marvipol S.A. w kwocie 6.164 tys. (sześć milionów sto sześćdziesiąt cztery tysiące) złotych, osiągnięty za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r., został podzielony w następujący sposób: (1) kwotę 1.593.058,60 (jeden milion pięćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące pięćdziesiąt osiem 60/100) złotych przeznacza się na kapitał zapasowy, (2) kwotę 4.570.703,72 (cztery miliony pięćset siedemdziesiąt tysięcy siedemset trzy 72/100) złotych przeznacza się do podziału między wszystkich Akcjonariuszy Spółki Dzielonej, tj. na wypłatę dywidendy w kwocie 0,11 (zero złotych jedenaście groszy) na jedną akcję spółki Marvipol S.A. Wypłata dywidendy nastąpiła w dniu 26 lipca 2016 roku.

Uchwałą nr 9 z dnia 30 czerwca 2017 r., w sprawie środków zgromadzonych na kapitale zapasowym spółki Marvipol S.A., zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. postanowiło o przeznaczeniu kwoty 33.497.207,37 PLN (trzydzieści trzy miliony czterysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście siedem 37/100 złotych), stanowiącej część środków zgromadzonych na utworzonym z zysków z lat ubiegłych kapitale zapasowym spółki Marvipol S.A., do podziału między wszystkich akcjonariuszy spółki Marvipol S.A., tj. na wypłatę dywidendy. Jednocześnie uchwałą nr 10 z dnia 30 czerwca 2017 r., w sprawie podziału zysku Spółki Dzielonej za rok obrotowy 2016, zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. postanowiło, że zysk netto w kwocie 575.311,27 PLN (pięćset siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta jedna 27/100 złotych), osiągnięty za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r., zostaje w całości przeznaczony do podziału między wszystkich akcjonariuszy spółki Marvipol S.A., tj. na wypłatę dywidendy. Następnie uchwałą nr 12 z dnia 30 czerwca 2017 r., w sprawie wypłaty dywidendy, zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. postanowiło, że kwota 34.072.518,64 PLN (trzydzieści cztery miliony siedemdziesiąt dwa tysiące pięćset osiemnaście 64/100 złotych) (stanowiąca sumę kwot wskazanych w uchwałach nr 9 i 10 zwyczajnego walnego zgromadzenia akcjonariuszy spółki Marvipol S.A.), zostanie wypłacona wszystkim akcjonariuszom Spółki Dzielonej jako dywidenda w kwocie 0,82 (zero złotych osiemdziesiąt dwa grosze) na jedną akcję spółki Marvipol S.A. Zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. wyznaczyło datę ustalenia prawa do dywidendy na dzień 11 lipca 2017 r. oraz datę wypłaty dywidendy: (1) w kwocie 17.036.259,32 PLN (siedemnaście milionów trzydzieści sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt dziewięć 32/100 złotych), tj. w kwocie 0,41 (zero złotych czterdzieści jeden groszy) na jedną akcję spółki Marvipol S.A., na dzień 19 lipca 2017 roku oraz (2) w kwocie 17.036.259,32 PLN (siedemnaście milionów trzydzieści sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt dziewięć 32/100 złotych), tj. w kwocie 0,41 (zero złotych czterdzieści jeden groszy) na jedną akcję spółki Marvipol S.A., na dzień 15 listopada 2017 roku.

Przy uchwalaniu i wypłacie dywidendy przez Marvipol S.A. za rok obrotowy 2015 i 2016 zostały spełnione warunki określone w warunkach emisji obligacji serii R, S i T wyemitowanych przez Marvipol S.A.

Dodatkowo Emitent wskazuje, iż zgodnie z obowiązującymi na Datę Prospektu warunkami emisji obligacji serii R oraz serii S wyemitowanymi przez Spółkę Dzieloną (które to zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zostaną przeniesione na Marvipol Development S.A. w wyniku rejestracji Podziału w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego - w związku z powyższym, od Dnia Podziału podmiotem zobowiązanym do wykonania zobowiązań po stronie emitenta z tytułu przeprowadzonych przez Spółkę Dzieloną emisji obligacji będzie Marvipol Development S.A., zamiast Spółki Dzielonej), po Dniu Podziału Emitent będzie zobowiązany do niewypłacania dywidendy, której wartość przekracza za dany rok obrotowy 25% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej Emitenta (chyba, że na taką wypłatę zgodę wyrażą obligatariusze zgodnie z warunkami emisji danej serii obligacji), a w przypadku dywidendy za 2016 rok uchwalona i wypłacona kwota dywidendy za 2016 rok nie przekroczy 50% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej Emitenta osiągniętego przez Grupę Kapitałową Emitenta w 2016 roku. Jednocześnie Emitent wskazuje, iż zgodnie z obowiązującymi na Datę Prospektu warunkami emisji obligacji serii T wyemitowanymi przez Spółkę Dzieloną (które to zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zostaną przeniesione na Marvipol Development S.A. w wyniku rejestracji Podziału w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego - w związku z powyższym po Dniu Podziału podmiotem zobowiązanym do wykonania zobowiązań po stronie emitenta z tytułu przeprowadzonych przez Spółkę Dzieloną emisji obligacji będzie Marvipol Development S.A., zamiast Spółki Dzielonej), po Dniu Podziału Emitent będzie zobowiązany do niewypłacania dywidendy, której wartość przekracza za dany rok obrotowy 50% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej Emitenta (chyba, że na taką wypłatę zgodę wyrażą obligatariusze zgodnie z warunkami emisji obligacji serii T).

Ponadto Zarząd Spółki nie zamierza wnioskować do Walnego Zgromadzenia o wypłatę dywidendy z zysku osiąganego po Dniu Podziału za kolejny rok obrotowy, tj. kończący się 31 grudnia 2017 roku, a przeznaczać wypracowane zyski na kapitał zapasowy. W ocenie Zarządu umożliwi to, po Dniu Podziału, zakup kolejnych gruntów pod inwestycje mieszkaniowe, a tym samym pozwoli na istotne zwiększenie wolumenu sprzedaży mieszkań, a w części logistyczno – magazynowej na zaangażowanie w kolejne projekty. W przypadku realizacji założeń w zakresie: nabywania gruntów, wolumenów sprzedaży, marż oraz zgodnych z oczekiwaniami projektów magazynowo – logistycznych, Zarząd może podjąć decyzję o weryfikacji powyższych założeń. Założenia te są zbieżne z polityką dywidendy przyjętą przez Zarząd Spółki Dzielonej w zakresie segmentu deweloperskiego prowadzonego przez Grupę Oddziału Marvipol i opublikowaną przez Spółkę Dzieloną w dniu 21 listopada 2016 roku raportem bieżącym nr 73/2016. Zgodnie z jej założeniami całość zysku Oddziału Marvipol, wypracowanego w latach 2016 i 2017, ma zostać przeznaczona na kapitał zapasowy i wykorzystany na inwestycje w części mieszkaniowej oraz logistyczno - magazynowej. Jednocześnie Zarząd Emitenta po zakończeniu 2018 roku zamierza dokonać gruntownego przeglądu polityki dywidendowej.

20.8. Postępowania sądowe i arbitrażowe

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent nie jest, ani nie był w ciągu ostatnich 12 miesięcy stroną żadnego istotnego dla działalności Emitenta postępowania sądowego, arbitrażowego ani administracyjnego. Ponadto na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent nie posiada wiedzy o istotnych dla działalności Emitenta postępowaniach sądowych, arbitrażowych ani administracyjnych, które mogą wystąpić.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu zorganizowana część przedsiębiorstwa Marvipol S.A. działająca w ramach Oddziału Marvipol oraz spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol, nie są, ani nie były w ciągu ostatnich 12 miesięcy stroną żadnego istotnego dla działalności Oddziału Marvipol postępowania sądowego, arbitrażowego ani administracyjnego, poza postępowaniami wskazanymi poniżej.

1. Sprawa z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej „Mokotów Park”

Sprawa wywołana wniesieniem przez Wspólnotę Mieszkaniową „Mokotów Park” pozwu w dniu 14 października 2016 r. przeciwko Marvipol S.A. Powód domaga się zapłaty odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania i rękojmi za wady fizyczne nieruchomości położonej w Warszawie, w budynku przy ul. Bernardyńskiej 16 A, 16 B i 16 C, jako podstawę roszczenia powołując art. 471 KC i wskazując na liczne prace i roboty budowlane, w opinii powoda niewłaściwie wykonane. Wartość przedmiotu sporu została ustalona na kwotę 11.912.542,00 zł. W sprawie doręczono Marvipol S.A. pozew, na który Marvipol S.A. złożyła odpowiedź wnosząc o oddalenie powództwa. Ponadto sąd wydał postanowienie w przedmiocie skierowania stron do mediacji. Na Datę Prospektu postępowanie to nie zostało zakończone.

2. Spór ze Wspólnotą Mieszkaniową „Bielany Residence”

Marvipol S.A. w dniu 22 lutego 2017 r. otrzymał od Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” zawezwanie do próby ugodowej w sprawie ujawnionych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wad i usterek. Wzywający domaga się od Marvipol S.A. w pierwszej kolejności usunięcia powstałych wad i usterek w budynku, które spowodowały przecieki fundamentów, ścian szczelinowych i stropów budynku oraz zapłaty zadośćuczynienia w kwocie 2 mln zł. Alternatywnie, wzywający dopuszcza wypłatę na jego rzecz kwoty w wysokości 15.000.000,00 zł tytułem odszkodowania za ujawnione wady – kwota ta stanowiłaby całość żądanych świadczeń. Postępowanie toczyło się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Woli, Wydziałem II Cywilnym. Dnia 2 czerwca 2017 r. miało miejsce posiedzenie sądu, na którym nie doszło do zawarcia ugody.

W dniu 7 czerwca 2017 roku, Marvipol S.A. zawarł ze Wspólnotą Mieszkaniową „Bielany Residence” oraz Strabag Sp. z o.o. (Generalnym Wykonawcą inwestycji) porozumienie, na mocy którego Generalny Wykonawca zobowiązał się zapłacić kwotę 250.000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) zamiast usunięcia wad (w zakresie obejmującym płytki w ciągach komunikacyjnych oraz okładziny portali windowych) w zamian za co Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” oświadczyła że jej zapłata wyczerpuje wszelkie roszczenia wobec Marvipol S.A. z tytułu wad w zakresie obejmującym płytki w ciągach komunikacyjnych oraz okładziny portali windowych, a Marvipol S.A. oświadczył, że zapłata kwoty przez Strabag Sp. z o.o. wyczerpuje całość roszczeń Marvipol S.A. wobec Strabag Sp. z o.o. z tytułu wad w zakresie obejmującym płytki w ciągach komunikacyjnych oraz okładziny portali windowych.

Marvipol S.A. w dniu 21 października 2016 r. złożył w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XV Wydziale Gospodarczym wniosek o zawezwanie do próby ugodowej spółki STRABAG sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, domagając się od tej spółki dobrowolnej zapłaty odszkodowania za wady budynków powstałe w ramach realizacji przez Zawezwanego jako generalnego wykonawcę, łączącej go z Marvipol S.A. umowy o roboty budowlane. Umowa, na podstawie której Marvipol S.A. dochodzi zapłaty, dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wraz z infrastrukturą. Na posiedzeniu wyznaczonym na 2 marca 2017 r. nie doszło do zawarcia ugody.

20.9. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej emitenta

W ocenie Zarządu Emitenta od daty zakończenia ostatniego okresu obrotowego, za który opublikowano dane finansowe poddane badaniu przez biegłego rewidenta (tj. 31 grudnia 2016 roku), nie zaszły żadne istotne zmiany w sytuacji finansowej ani pozycji handlowej Emitenta, za wyjątkiem uzyskania w I kwartale 2017 roku przychodu w kwocie 858.499,11 zł brutto na podstawie umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami zawartej przez Emitenta z jednostką z Grupy Oddziału Marvipol - Projekt 09 Sp. z o.o. (obecnie: Marvipol Development 6 sp. z o.o.).

Od daty zakończenia ostatniego okresu obrotowego, za który opublikowano zbadane informacje finansowe Grupy Oddziału Marvipol (tj. 31 grudnia 2016 roku) nie zaszły żadne istotne zmiany w sytuacji finansowej ani pozycji handlowej Grupy Oddziału Marvipol, za wyjątkiem opisanych poniżej:

- w dniu 17 lutego 2017 r. PDC Industrial Center 60 sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. Umowę Kredytu przeznaczonego na finansowanie realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu w ramach trzech projektów, obiektów magazynowo - logistycznych posadowionych na nieruchomościach zlokalizowanych w gminie Grodzisk Mazowiecki. Na mocy ww. umowy mBank S.A. udzielił spółce kredytu w następujących kwotach: 1) Kredyt Budowlany do maksymalnej wysokości nieprzekraczającej niższej z następujących kwot: - 26.847.000 EUR, lub - 75% całkowitych kosztów projektu, lub - 70% wartości rynkowej nieruchomości gruntowej wraz z posadowionym na niej w ramach projektu budynkiem; 2) Kredyt Inwestycyjny do maksymalnej wysokości nieprzekraczającej niższej z następujących kwot: - 29.000.000 EUR, lub - 70% wartości rynkowej

nieruchomości, 3) Kredyt VAT do maksymalnej kwoty 20.000.000 zł. Szczegółowy opis ww. umowy kredytowej, w tym informacje o terminach spłaty kredytu jak i zabezpieczeniach, zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu.

- w dniu 28 lutego 2017 r. Projekt 09 Sp. z o.o. (obecnie: Marvipol Development 6 sp. z o.o.) zawarł z osobą prawną warunkową umowę sprzedaży (w następstwie umowy przedwstępnej z dnia 10 listopada 2016 r.) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,6 ha, usytuowanej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, w dzielnicy Wola, gdzie wartość przedmiotu umowy została ostatecznie ustalona na kwotę netto 14.060.000 EUR, zaś zawarcie umowy przenoszącej własność ww. nieruchomości (umowy rozporządzającej) zostało ustalone na termin najpóźniej do dnia 29 marca 2017 r., pod warunkiem nie wykonania przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy przysługującego gminie w odniesieniu do nieruchomości prawa pierwokupu. W wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży strony zawarły w dniu 29 marca 2017 r. rozporządzającą umowę sprzedaży. Szczegółowy opis ww. umów zawarty został w pkt 22.2 części III Prospektu.

- W dniu 2 marca 2017 r. Marvipol S.A. podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowo – logistycznych, posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Krakowa. List zawierał wstępne ustalenia dotyczące Projektu, przy czym w ramach współpracy przewidziane było utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów. Następnie, w dniu 24 kwietnia 2017 r. PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. – będąca wspólnym przedsiębiorstwem Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) oraz PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Holandii podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę deweloperską, dotyczącą wspólnej realizacji Projektu. Na mocy ww. umowy deweloperskiej, PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. zleciła Panattoni koordynowanie i monitorowanie prac związanych z realizacją projektu. Umowa deweloperska została zawarta z zastrzeżeniem warunku rozwiązującego, jakim jest nie dokonanie przez PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. nabycia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt. Ponadto w dniu 24 kwietnia 2017 r. w związku z realizacją projektu Marvipol Logistics S.A. zawarła m.in. umowę pożyczki ze PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. w kwocie 5.717.890 EUR przeznaczonej na nabycie przez PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. nieruchomości i częściowo na realizację projektu. Warunkowe umowy sprzedaży nieruchomości zawarte zostały przez PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. z dwoma spółkami osobowymi w dniu 27 kwietnia 2017 r., zaś umowa przenosząca prawa własności nieruchomości została zawarta w dniu 12 czerwca 2017 r. Szczegółowy opis wszystkich umów związanych z realizacją ww. Projektu zamieszczony został w pkt. 22.2. części III Prospektu.

- w dniu 10 marca 2017 r. Narodowy Bank Polski dokonał otwarcia ofert w części jawnej przetargu na zakup prawa użytkowania wieczystego gruntu następujących nieruchomości położonych w Warszawie (dzielnica Wola): (i) zabudowanej działki nr 27/1 o powierzchni 2.624 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa Wydział X Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00223822/2 oraz (ii) działki nr 26/2 o powierzchni 1.167 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa Wydział X Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00143826/5. W warunkach przetargu określono, że przy wyborze oferty sprzedający będzie kierował się najkorzystniejszą ceną. Wskutek wyżej opisanego otwarcia ofert w części jawnej przetargu wynika, że Oddział Marvipol złożył najkorzystniejszą cenowo ofertę w wysokości 37.110.000,00 (trzydzieści siedem milionów sto dziesięć tysięcy) złotych. Zgodnie z warunkami przetargu przetarg uważa się za zamknięty z chwilą zatwierdzenia protokołu przetargu przez dyrektora departamentu administracji Narodowego Banku Polskiego, przy czym możliwe jest zamknięcie przetargu bez wyboru żadnej z ofert. Następnie w dniu 20 marca 2017 r. Oddział Marvipol otrzymał zawiadomienie z Narodowego Banku Polskiego o zaakceptowaniu oferty Oddziału Marvipol. Zgodnie z zawiadomieniem umowa sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta po uzyskaniu przez Narodowy Bank Polski zgody Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej. Umowa przenosząca prawa użytkowania wieczystego gruntu została ostatecznie zawarta w dniu 12 lipca 2017 r., przy czym nabywcą została spółka Projekt 03 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – jednostka zależna od Marvipol S.A. Szczegółowy opis ww. umowy zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu.

- W dniu 22 marca 2017 r. w związku z całkowitą spłatą kredytu Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarły porozumienie w sprawie rozwiązania Umowy Kredytu Odnawialnego Nr S/114/10/2015/1157/K/OVE z dn. 18 kwietnia 2016 r., przy czym określony w treści tej umowy termin ostatecznej spłaty kredytu był wyznaczony na dzień 31 grudnia 2018 r. W związku z rozwiązaniem umowy stanowiącą zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteka do kwoty 52.5 mln zł ustanowiona na nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, zostanie zwolniona. Szczegółowy opis ww. umowy kredytowej zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu.

- w dniu 22 marca 2017 r. Projekt 09 Sp. z o.o. (obecnie: Marvipol Development 6 sp. z o.o.) zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A.: (i) Umowę Kredytu Nieodnawialnego nr S/75/12/2016/1157/K/KON w kwocie 46.816.875 zł z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,6 ha położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, w dzielnicy Wola oraz (ii) Umowę Kredytu Nieodnawialnego nr S/76/12/2016/1157/K/KON w kwocie 14.357.175 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie podatku VAT od transakcji zakupu prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości. Szczegółowy opis ww. umów kredytowych, w tym informacje o terminach spłaty, jak i zabezpieczeniach, zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu.

- w dniu 15 marca 2017 roku oraz 13 kwietnia 2017 r. Mokotów Park Sp. z o.o. zawarł z obligatariuszem porozumienia w sprawie wcześniejszego wykupu łącznie 13.000 obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 13.000.000,00 zł. W związku z powyższym Mokotów Park sp. z o.o. dokonał wykupu wszystkich wyemitowanych obligacji. Szczegółowy opis warunków obligacji i ww. porozumień zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu.

- w dniu 24 marca 2017 r. PDC Industrial Center 63 sp. z o.o. zawarła z BGŻ BNP Paribas S.A. Umowę Kredytu przeznaczonego na finansowanie realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo - logistycznego na obszarze aglomeracji śląskiej. Na mocy ww. umowy BGŻ BNP Paribas S.A. udzielił spółce kredytu w następujących kwotach: 1) Kredyt Budowlany do maksymalnej wysokości nieprzekraczającej mniejszej z następujących kwot: - 13.200.000 EUR, lub - 75% całkowitych kosztów projektu, lub - 70% wartości rynkowej nieruchomości gruntowej wraz z posadowionym na niej w ramach projektu budynkiem; 2) Kredyt Inwestycyjny do maksymalnej wysokości nieprzekraczającej niższej z następujących kwot: - 15.250.000 EUR, lub - 70% wartości rynkowej nieruchomości, 3) Kredyt VAT do maksymalnej kwoty 13.500.000 PLN. Szczegółowy opis ww. umowy kredytowej, w tym informacje o terminach spłaty kredytu jak i zabezpieczeniach, zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu.

- w dniu 28 kwietnia 2017 r. Industrial Center 37 sp. z o.o. podpisała z Shipston Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przedwstępną umowę sprzedaży przedsiębiorstwa dotyczącej realizowanych przez Industrial Center 37 sp. z o.o. dwóch projektów logistyczno-magazynowych tworzących Panattoni Park Warsaw zlokalizowany w Jawczycach, w pobliżu węzła Konotopa w okolicy Warszawy. Przedmiotem Umowy jest sprzedaż przez Industrial Center 37 sp. z o.o. na rzecz Shipston Sp. z o.o. przedsiębiorstwa (w rozumieniu art. 551 Kodeksu Cywilnego), jakim jest zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych, w oparciu o który Industrial Center 37 sp. z o.o. prowadzi działalność gospodarczą dotyczącą najmu nieruchomości lub jej części i który obejmuje w szczególności nieruchomość stanowiącą grunt wraz z posadowionymi na nim budynkami i budowlami, środki trwałe, środki pieniężne, dokumentacja przedsiębiorstwa, należności oraz wszelkie prawa związane z prowadzoną przez spółkę celową działalnością gospodarczą. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę 32.397.599 EUR, przy czym ostatecznie ma zostać ustalona przy zawieraniu umowy przyrzeczonej, kiedy to ulegnie skorygowaniu w szczególności o nieuregulowane należności i zobowiązania, o środki pieniężne etc. Zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione zostało od spełnienia szeregu warunków zawieszających, zwyczajowo przyjętych dla tego typu transakcji, mających w większości charakter formalny, wśród których jest m.in. uzyskanie pozytywnej interpretacji podatkowej, porozumienie z bankiem dotyczące spłaty kredytu i zawarcie stosownych umów ubezpieczeniowych. Zawarcie umowy przenoszącej własność Przedsiębiorstwa nastąpi po spełnieniu się warunków zawieszających, jednak zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej Industrial Center 37 sp. z o.o. i Shipston Sp. z o.o. dołożą wszelkich starań, aby zostało zrealizowane nie później niż do dnia 31 sierpnia 2017 r. Umowa sprzedaży przedsiębiorstwa przenosząca jego własność zawarta została w dniu 31 sierpnia 2017 r. Wartość przedmiotu umowy, po skorygowaniu m.in. o należności, zobowiązania i środki pieniężne, wyniosła 31.605.041 EUR. Szczegółowy opis ww. umowy zamieszczony został w pkt 22.2 części III Prospektu.

- w dniu 31 maja 2017 r. Marvipol S.A. podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. list intencyjny dotyczący dalszej współpracy w zakresie realizacji wspólnych przedsięwzięć polegających na budowie parków magazynowo – logistycznych.

List intencyjny zawiera ramowe założenia co do realizowanych projektów i sposobu ich realizacji, w tym:

- realizację projektów na nieruchomościach wskazanych przez Panattoni Development Europe sp. z o.o., przy czym Panattoni Development Europe sp. z o.o. zobowiązało się do przedstawienia Marvipol S.A., w terminie 18 miesięcy od podpisania listu, nieruchomości i założeń projektów wymagających łącznego udziału własnego Marvipol S.A. i Panattoni Development Europe sp. z o.o. o wartości co najmniej 150.000.000 PLN,
- realizację projektów poprzez spółki celowe, których współnikami będą Marvipol S.A. lub spółka z grupy kapitałowej Marvipol S.A. oraz Panattoni Development Europe sp. z o.o. lub spółka z grupy kapitałowej Panattoni, tj. realizacja projektów stanowić będzie wspólne przedsięwzięcia w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

Zgodnie z postanowieniami listu, szczegółowe zasady współpracy i finansowania projektów zostaną każdorazowo określone w umowie inwestycyjnej i umowie współników zawieranych w związku z realizacją danego projektu.

- w dniu 17 lipca 2017 r. spółka z Grupy Oddziału Marvipol - Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) z siedzibą w Warszawie oraz Panattoni Development Europe sp. z o.o. podpisały list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowo – logistycznych, posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Łodzi. List zawiera wstępne ustalenia dotyczące realizacji projektu, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów Ustawy o ochronie Konkurencji i Konsumentów. Następnie, w dniu 18 sierpnia 2017 r. PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. – będąca spółką zależną Marvipol Logistics S.A. podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę deweloperską, dotyczącą wspólnej realizacji projektu. Umowa deweloperska została zawarta z zastrzeżeniem warunku rozwiązującego, jakim jest nie dokonanie przez PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. nabycia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt. Ponadto w dniu 18 sierpnia 2017 r. w związku z realizacją projektu Marvipol Logistics S.A.

zawarła m.in. umowę pożyczki na rzecz PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. w kwocie 5.466.024 EUR przeznaczonej na nabycie przez PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. nieruchomości i częściowo na realizację projektu, a także przedwstępną umowę sprzedaży 42% udziałów PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. na rzecz PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Holandii, pod warunkiem uzyskania zgody Prezesa UOKiK na realizację przez Marvipol Logistics S.A. i PG Dutch Holding I B.V. wspólnego przedsięwzięcia. Ponadto w dniu 22 sierpnia 2017 r. PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. zawarła z osobami fizycznymi sześć umów sprzedaży nieruchomości, które stanowiły warunek realizacji umowy deweloperskiej. Szczegółowy opis wszystkich umów zawartych w związku z realizacją ww. projektu zamieszczony został w pkt. 22.2. części III Prospektu.

- w dniu 4 sierpnia 2017 r. Oddział Marvipol dokonał emisji 8.008 obligacji na okaziciela, niezabezpieczonych, serii T, o wartości nominalnej 10.000,00 zł i łącznej wartości nominalnej 80.080.000 zł, z terminem wykupu 4 sierpnia 2021 r. Obligacje serii T wyemitowane zostały na podstawie uchwały zarządu Marvipol S.A. z dnia 24 lipca 2017 r. Szczegółowy opis warunków emisji obligacji serii T zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu.

- w dniu 7 września 2017 r. PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. (będącą wspólnym przedsiębiorstwem Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) z siedzibą w Warszawie – jednostki zależnej od Oddziału Marvipol oraz PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Holandii) zawarła z Alior Bank S.A. Umowę Kredytu przeznaczonego na finansowanie realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo - logistycznego w okolicy Krakowa. Na mocy ww. umowy Alior Bank S.A. udzielił spółce kredytu obejmującego: 1) transzę budowlaną do maksymalnej wysokości nieprzekraczającej mniejszej z następujących kwot: - 14.854.965 EUR, lub - 75% całkowitych kosztów projektu, lub - 70% wartości rynkowej nieruchomości gruntowej wraz z posadowionym na niej w ramach projektu budynkiem; 2) transzę inwestycyjną do maksymalnej wysokości nieprzekraczającej niższej z następujących kwot: - 15.847.696 EUR, lub - 70% wartości rynkowej nieruchomości, 3) transzę VAT do maksymalnej kwoty 14.000.000 PLN. Szczegółowy opis ww. umowy kredytowej, w tym informacje o terminach spłaty kredytu jak i zabezpieczeniach, zamieszczony został w pkt 22.1 części III Prospektu.

- w dniu 10 października 2017 r. Marvipol Logistics S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Panattoni Development Europe sp. z o.o. podpisały list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowo – logistycznych, posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Warszawy. List zawiera wstępne ustalenia dotyczące realizacji projektu, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów.

21. Informacje dodatkowe

21.1. Kapitał akcyjny

21.1.2. Wielkość wyemitowanego kapitału

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 101.000,00 (słownie: sto jeden tysięcy złotych) i dzieli się na:

- a) 100.000 (słownie: sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i łącznej wartości nominalnej 100.000 zł (słownie: sto tysięcy złotych),
- b) 1.000 (słownie: jeden tysiąc) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja i łącznej wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).

Kapitał zakładowy Emitenta jest w całości opłacony. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie miało miejsca opłacenie ponad 10% kapitału w postaci aktywów innych niż gotówka.

Liczba akcji w kapitale docelowym: zgodnie z § 9.1. Statutu Emitenta upoważnia się Zarząd do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 75.000,00 (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych w okresie do dnia 25 listopada 2017 r. – kwota ta stanowi kapitał docelowy. Podwyższenie może zostać dokonane w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonego powyżej kapitału docelowego, przy czym akcje emitowane w ramach takiego podwyższenia mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne.

21.1.3. Akcje, które nie reprezentują kapitału

Emitent nie emitował akcji nie reprezentujących kapitału.

21.1.4. Liczba, wartość księgowa i wartość nominalna akcji emitenta w posiadaniu emitenta, innych osób w imieniu emitenta lub przez podmioty zależne emitenta

Akcje Emitenta nie są w posiadaniu Emitenta, innych osób w imieniu Emitenta lub przez podmioty zależne Emitenta.

21.1.5. Zamienne papiery wartościowe, wymienne papiery wartościowe lub papiery wartościowe z warrantami

Na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu, Emitent nie przeprowadził emisji zamiennych papierów wartościowych, wymiennych papierów wartościowych lub papierów wartościowych z warrantami.

21.1.6. Wszelkie prawa nabycia lub zobowiązania w odniesieniu do kapitału autoryzowanego, ale niewyemitowanego, lub zobowiązań do podwyższenia kapitału

Zgodnie z § 9.1. Statutu Emitenta, Zarząd Emitenta jest upoważniony do podwyższenia w okresie do dnia 25 listopada 2017 r. kapitału zakładowego o kwotę 75.000,00 zł (słownie: siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) – stanowiącą kapitał docelowy, w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonego powyżej kapitału docelowego, przy czym akcje emitowane w ramach takiego podwyższenia mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne. Upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z dniem 25 listopada 2017 r. O ile przepisy obowiązującego prawa nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, w szczególności Zarząd Emitenta jest upoważniony do: (a) określenia w drodze uchwały warunków każdego podwyższenia kapitału zakładowego oraz emisji i subskrypcji nowych akcji; (b) zawierania umów o submisję inwestycyjną lub submisję usługową lub innych umów zabezpieczających powodzenia akcji (z zastrzeżeniem postanowienia §21 ust. 2 pkt i) Statutu Emitenta); (c) podejmowania uchwał oraz innych działań w przedmiocie dematerializacji akcji oraz zawierania umów z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. (w rozumieniu Ustawy o Obrocie) o rejestrację akcji Emitenta; (d) podejmowania uchwał oraz innych działań w przedmiocie emisji akcji w drodze oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym. W ramach upoważnienia, Zarząd Emitenta, za zgodą Rady Nadzorczej, może pozbawić w całości lub w części prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy co do akcji nowych emisji dokonywanych w ramach kapitału docelowego. Uchwała Zarządu w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego wymaga formy aktu notarialnego. Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego obejmuje możliwość emisji warrantów subskrypcyjnych z terminem wykonania prawa zapisu upływającym nie później niż z końcem okresu wskazanego powyżej. Upoważnienie Zarządu do wyłączenia prawa poboru za zgodą Rady Nadzorczej, obejmuje także wyłączenie prawa poboru warrantów subskrypcyjnych.

21.1.7. Informacje o kapitale dowolnego członka grupy, który jest przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że zostanie on przedmiotem opcji

Nie istnieją żadne uzgodnienia, na podstawie których kapitał Spółki miałby stać się przedmiotem opcji.

21.1.8. Dane historyczne na temat kapitału akcyjnego (podstawowego i zakładowego) za okres objęty historycznymi informacjami finansowymi

Emitent został zawiązany w dniu 25 listopada 2014 r., początkowo jako spółka pod firmą M Automotive Holding Spółka Akcyjna. Początkowy kapitał zakładowy Emitenta wynosił 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) i dzielił się na 500.000 (słownie: pięćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 0,20 zł (słownie: dwadzieścia groszy) każda i łącznej wartości nominalnej 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych), oznaczonych numerami od A1 do A500000. Wpis Emitenta do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego został dokonany przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 16 grudnia 2014 r.

W dniu 17 sierpnia 2016 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta uchwałą nr 6 w sprawie scalenia akcji Spółki, podwyższenia kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany statutu Spółki. Na mocy tej uchwały podwyższono wartość nominalną akcji Emitenta serii A z dotychczasowej kwoty 0,20 zł (słownie: dwadzieścia groszy) do kwoty 1,00 zł (słownie: jeden złoty) poprzez scalenie (połączenie) akcji w ten sposób, że każde 5 (słownie: pięć) akcji Spółki o wartości nominalnej 0,20 zł (słownie: dwadzieścia groszy) łączą się w 1 (słownie: jedną) akcję o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty). Połączenie akcji spółki nastąpiło bez zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki. Poprzez scalenie akcji nastąpiło zmniejszenie akcji Spółki serii A z liczby 500.000 (słownie: pięćset tysięcy) do liczby 100.000 (słownie: sto tysięcy) akcji. Scalenie akcji nastąpiło w ten sposób, że 499.500 akcji serii A o numerach od A1 do numeru A499.500 zostało połączonych według kolejności numerów akcji (tj. od A1 do A499500) w 99.900 akcji serii A o numerach po scaleniu od A1 do A99900, natomiast 500 akcji serii A o numerach od A499501 do numeru A500000 zostało połączonych według kolejności numerów akcji (tj. od A499501 do A500000) w 100 akcji serii A o numerach po scaleniu od A99901 do A100000. Przyjęty stosunek scalenia akcji 5:1 (słownie: pięć do jednego) zapewnił połączenie wszystkich akcji serii A Spółki, w wyniku czego nie powstały niedobry scaleniowe ani resztkówki scaleniowe.

Na mocy tej samej uchwały podwyższono także kapitał zakładowy spółki z kwoty 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych) do kwoty 101.000,00 (słownie: sto jeden tysięcy złotych) w drodze emisji 1.000 (słownie: jeden tysiąc) nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty). Nowe akcje serii B oferowane i obejmowane były w ramach subskrypcji prywatnej. Cena emisyjna akcji serii B wyniosła 215,00 zł (słownie: dwieście piętnaście złotych) za jedną akcję. Nowe akcje serii B uczestniczą w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku za rok obrotowy 2016 tj. od dnia 1 stycznia 2016 roku. Akcje serii B mogły być pokryte wyłącznie wkładami pieniężnymi, przy czym wkłady na pokrycie akcji serii B zostały wniesione w całości przed zarejestrowaniem podwyższenia kapitału zakładowego Spółki. Po podwyższeniu kapitału zakładowego Emitenta, kapitał ten wynosi 101.000,00 (słownie: sto jeden tysięcy złotych) i dzieli się na 100.000 (sto tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda akcja oraz 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda. Dotychczasowi akcjonariusze Spółki zostali w całości pozbawieni prawa poboru akcji serii B, natomiast wszystkie akcje serii B w liczbie 1.000 (słownie: jeden tysiąc) zostały w całości zaproponowane do objęcia spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000510073, posiadająca następujący REGON: 147274887 oraz NIP 5272715282, w zamian za wkład pieniężny w wysokości 215.000,00 zł (słownie: dwieście piętnaście tysięcy złotych), z czego kwota w wysokości 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc złotych) została wpłacona na kapitał zakładowy Spółki, natomiast kwota w wysokości 214.000,00 zł (słownie: dwieście czternaście tysięcy) została wpłacona na kapitał zapasowy Spółki (agio). Umowa w przedmiocie objęcia 1.000 (słownie: jeden tysiąc) akcji serii B została zawarta przez Emitenta ze spółką pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w dniu 17 sierpnia 2016 r. Scalenie akcji, a także podwyższenie kapitału zakładowego, o których mowa powyżej zostały zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 1 września 2016 r.

21.2. Umowa spółki i Statut

21.2.2. Opis przedmiotu i celu działalności Emitenta

Na Datę Prospektu Emitent nie prowadzi działalności. Po Dniu Podziału i przejęciu przez Emitenta majątku Oddziału Marvipol, Emitent będzie prowadził działalność w zakresie działalności deweloperskiej, polegającej na realizacji projektów budowlanych (w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz usługowego, sprzedaż i wynajmem nieruchomości oraz zarządzaniem nieruchomościami) oraz w obszarze budownictwa logistyczno – magazynowego,

Statut zawiera zastrzeżenie, że w razie, gdy zgodnie z odpowiednimi przepisami na prowadzenie działalności wskazanej powyżej wymagane jest uzyskania zgody (zezwolenia) - działalność ta zostanie podjęta przez Spółkę po uzyskaniu stosownej zgody (zezwolenia). Statut Emitenta nie określa celu działalności Emitenta.

Zgodnie z § 28 ust. 2 Statutu Spółki, zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji jeżeli uchwała w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki podjęta zostanie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

21.2.3. Podsumowanie wszystkich postanowień Statutu Emitenta oraz regulaminów Emitenta odnoszących się do członków organów zarządzających i nadzorczych

Zarząd

Statut Emitenta

Zgodnie z §12.1. Statutu Emitenta w skład zarządu wchodzi od jednej do siedmiu osób. W przypadku zarządu jednoosobowego zarząd składa się z Prezesa zarządu, w przypadku zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu i/albo Członków Zarządu.

Spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje do czasu, kiedy spółka ta jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki, osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom tym spółka pod firmą Książek Holding sp. z o.o. może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów. Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczonego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W przypadku powołania w skład Zarządu Spółki lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, do oświadczenia, którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu oraz, odpowiednio, pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Jeśli spółka pod firmą Książek Holding spółka z

ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powierzy funkcji Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu spółka Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków Zarządu lub powierzeniu funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, wówczas powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub powołania nowego członka Zarządu i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu może dokonać Rada Nadzorcza. Uprawnienie Rady Nadzorczej, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy powoływania innych członków Zarządu niż członek Zarządu, któremu powierzona będzie funkcja Prezesa Zarządu. W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu Spółki oraz powierzania funkcji Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki powołuje i odwołuje wszystkich członków Zarządu Spółki, a także powierza funkcje Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu. Pozostałych członków Zarządu Spółki w liczbie od jednego do trzech może powołać i odwołać Rada Nadzorcza, przy czym powołanym przez Radę nadzorczą powołanym przez Radę Nadzorczą Członkom Zarządu Rada Nadzorcza może powierzyć pełnienie funkcji Wiceprezesów Zarządu. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata. W dniu 7 września 2017 roku spółka Książek Holding Sp. z o.o. złożyła oświadczenie Emitentowi, iż: (1) po wprowadzeniu wszystkich akcji serii A, B oraz C do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. spółka Książek Holding Sp. z o.o. złoży wniosek do Zarządu Emitenta o zamieszczenie w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia akcjonariuszy Emitenta punktu dotyczącego zmiany treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta, w ten sposób, że osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/4 kapitału zakładowego Spółki, (2) na zwołanym przez Emitenta walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta z przedmiotem obrad przewidującym zmianę treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta zgodnie z punktem 1) powyżej, Książek Holding Sp. z o.o. odda głosy ze wszystkich posiadanych przez siebie akcji Emitenta za podjęciem uchwały w sprawie zmiany treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta, w ten sposób, że osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/4 kapitału zakładowego Spółki.

Wszelkie sprawy związane z działalnością Spółki, nie zastrzeżone wyraźnie do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, należą do zakresu działania Zarządu. Zarząd Spółki pod przewodnictwem Prezesa prowadzi sprawy Spółki, zarządza majątkiem i reprezentuje ją na zewnątrz. Kierując się interesem Spółki określa strategię i główne cele działania Spółki i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację. Zarząd dba o efektywność i przejrzystość systemu zarządzania Spółką oraz prowadzenie jej spraw zgodnie z przepisami prawa. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały również w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

Do kompetencji Prezesa Zarządu należy bieżące kierowanie i koordynowanie przez Zarządu, ogólny nadzór nad terminowością prowadzenia spraw przez Zarząd, bieżący przydział zadań do realizacji dla innych członków Zarządu, rozstrzyganie ewentualnych sporów kompetencyjnych pomiędzy innymi członkami Zarządu.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wiceprezes Zarządu łącznie z Wiceprezesem Zarządu lub członkiem Zarządu lub prokurentem albo dwóch Członków Zarządu łącznie albo jeden Członek Zarządu łącznie z prokurentem. Powołanie prokurenta wymaga zgody wszystkich Członków Zarządu. Odwołać prokurę może każdy członek Zarządu. Umowy o pracę i inne umowy z członkami Zarządu zawiera w imieniu Spółki pełnomocnik powołany przez Walne Zgromadzenie lub Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny wskazany przez Radę Nadzorczą jej członek, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej zawierającej, w przypadku umowy o pracę, co najmniej zasady wynagradzania i istotne warunki zatrudnienia danego członka Zarządu. Na podstawie stosownych uchwał Rady Nadzorczej Przewodniczący lub inny wskazany przez Radę Nadzorczą jej członek dokonuje innych czynności związanych ze stosunkiem pracy i innymi umowami zawartymi z członkami Zarządu. W sporach Spółki z członkami Zarządu Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza lub pełnomocnik

powołany przez Radę Nadzorczą. Członek Zarządu może zajmować się interesami konkurencyjnymi jedynie za zgodą Spółki wyrażoną przez Radę Nadzorczą. W przypadku sprzeczności interesów Spółki z interesami członka Zarządu oraz osób z nim powiązanych członek Zarządu powinien Zarząd o tym fakcie poinformować i wstrzymać się od udziału w rozstrzyganiu takich spraw oraz może żądać zaznaczenia tego w protokole. Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin wynagradzania członków Zarządu.

Regulamin Zarządu

Zgodnie z § 2 Regulaminu Zarządu, Zarząd pod przewodnictwem Prezesa, a w razie jego nieobecności pod przewodnictwem Wiceprezesa lub w przypadku niepowołania żadnego Wiceprezesa pod przewodnictwem wyznaczonego przez Prezesa Członka Zarządu, zarządza majątkiem i sprawami Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd kierując się interesem Spółki, określa strategię i główne cele działania Spółki i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację. Zarząd dba o efektywność i przejrzystość systemu zarządzania Spółką oraz prowadzenie jej spraw zgodnie z przepisami prawa. Do zakresu działania Zarządu należy prowadzenie wszelkich spraw Spółki, za wyjątkiem zastrzeżonych w przepisach Kodeksu spółek handlowych i Statutu do kompetencji Zgromadzenia lub Rady. Zarząd prowadzi przedsiębiorstwo Spółki, dba o prawidłowość spraw korporacyjnych, prowadzi obsługę administracyjną i techniczną Rady oraz Zgromadzenia. Przy dokonywaniu transakcji z akcjonariuszami oraz innymi osobami, których interesy wpływają na interes Spółki, Zarząd powinien działać ze szczególną starannością, aby transakcje były dokonywane na warunkach rynkowych.

Regulamin w § 3 określa obowiązki członków Zarządu. W zakresie zwykłych czynności Spółki każdy członek Zarządu prowadzi sprawy w granicach swoich kompetencji i zadań. W sprawach przekraczających ten zakres potrzebna jest uchwała Zarządu. Zarząd powinien informować Radę o istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki. W sprawach nie cierpiących zwłoki Zarząd jest obowiązany niezwłocznie informować Przewodniczącą Rady. Ponadto w przypadku choroby lub innej przeszkody w wykonywaniu obowiązków dany członek Zarządu jest zobowiązany, w miarę możliwości, niezwłocznie poinformować odpowiednio Prezesa lub Wiceprezesa Zarządu. Na wniosek Prezesa lub odpowiednio Wiceprezesa Zarząd decyduje, który z pozostałych członków Zarządu będzie wykonywał te obowiązki w zastępstwie. W sytuacjach nagłych sam Prezes lub odpowiednio Wiceprezes Zarządu wyznacza zastępstwo. Plan urlopów powinien zapewniać należyte wykonywanie czynności Zarządu w każdym czasie.

Zgodnie z § 4 pkt. 1 Regulaminu Zarządu Emitenta, do kompetencji Prezesa Zarządu lub w razie jego nieobecności wyznaczonego przez niego Wiceprezesa lub innego członka Zarządu wyznaczonego przez Prezesa lub Wiceprezesa, należy bieżące kierowanie i koordynowanie prac Zarządu, ogólny nadzór na terminowością prowadzenia spraw przez Zarząd, bieżący przydział zadań do realizacji dla innych członków Zarządu, rozstrzyganie ewentualnych sporów kompetencyjnych pomiędzy innymi członkami Zarządu. Oprócz prowadzenia spraw wynikających z podziału obowiązków w Zarządzie, Prezes Zarządu ma prawo każdorazowej kontroli każdej sprawy znajdującej się w kompetencjach Zarządu. Prezes Zarządu zatwierdza plan pracy Zarządu, zwołuje i ustala porządek obrad posiedzeń, kierując się w szczególności wnioskami członków Zarządu, przewodniczy posiedzeniom Zarządu. Zgodnie z § 4 pkt. 2 Regulaminu Zarządu do kompetencji członka Zarządu odpowiedzialnego za sprawy finansowe należą wszelkie sprawy związane z prowadzeniem finansów Spółki, w szczególności utrzymywaniem płynności finansowej Spółki. Kompetencje innych członków Zarządu określa każdorazowo Rada Nadzorcza w formie zmian do Regulaminu Zarządu lub w formie osobnej uchwały dotyczącej podziału kompetencji w Zarządzie.

Zarząd Spółki odbywa posiedzenia tak często, jak będzie to niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania Spółki. Posiedzenia Zarządu zwołuje odpowiednio Prezes lub Wiceprezes Zarządu, a w razie nieobecności Wiceprezesa Zarządu wyznaczony zgodnie z § 4 ust. 1 Regulaminu Zarządu członek Zarządu, lub, w braku albo w razie nieobecności takiego członka Zarządu wyznaczonego zgodnie z § 4 ust. 1 Regulaminu Zarządu, inny członek Zarządu. Zwołanie następować winno na piśmie lub faksem, ale w sytuacjach nagłych możliwe jest zwołanie w inny sposób (p.. telefonicznie lub pocztą elektroniczną). Uchwały mogą być podjęte, jeśli wszyscy członkowie zostali powiadomieni o posiedzeniu Zarządu i obecny jest co najmniej Prezes Zarządu lub Wiceprezes Zarządu. Uchwały Zarządu podejmowane są zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym (obiegowym) lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Posiedzenia i uchwały Zarządu są protokołowane. Protokół prowadzi osoba wskazana przez członka Zarządu przewodniczącego obradom w danym dniu. Protokół podpisują obecni członkowie Zarządu. W razie potrzeby możliwe jest późniejsze podpisanie protokołu na następnym posiedzeniu Zarządu lub w drodze obiegowej. Treść zapadłych uchwał może zostać załączona do protokołu. W posiedzeniach Zarządu uczestniczą też zaproszone przez Zarząd osoby, w szczególności merytoryczni pracownicy Spółki, czy eksperci Spółki. Zarząd może ustalić wybrany dzień tygodnia jako dzień odbywania posiedzenia, a wtedy nie ma potrzeby każdorazowego osobnego zapraszania na dane posiedzenie, ale należy poinformować

z wyprzedzeniem o proponowanym porządku obrad. Regułę tę można stosować również, gdy na poprzednim posiedzeniu ustalono następny termin posiedzenia, przy czym należy o tym poinformować nieobecnych na tym posiedzeniu członków Zarządu.

Zgodnie z § 6 ust. 5 Regulaminu Zarządu, głosowanie w trybie pisemnym (obiegowym) polega na tym, że każdy członek Zarządu otrzymuje projekt uchwały i podpisuje się pod tym projektem zaznaczając, czy oddaje głos "za", "przeciw", "wstrzymujący się". Każdy z członków Zarządu może sprzeciwić się głosowaniu w trybie pisemnym (obiegowym) i nie oddać żadnego głosu, a wtedy głosowanie nie dochodzi do skutku. Bez względu na zgłoszony sprzeciw, oddanie głosu w sprawie uchwały uważa się jednak za zgodę na głosowanie w trybie pisemnym (obiegowym). Oddane głosy przesyłane są do Prezesa Zarządu. Prezes Zarządu zbiera wszystkie oddane głosy i stwierdza jaki jest wynik głosowania. Moment stwierdzenia przez Prezesa Zarządu wyniku głosowania w trybie pisemnym (obiegowym) jest uważany za moment podjęcia uchwały przez Zarząd. Możliwe jest także przeprowadzenie głosowania nad uchwałą przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Głosowanie w takim trybie polega na tym, że członkowie Zarządu nie są obecni w jednym miejscu, ale mogą się porozumiewać za pomocą telefonu, poczty elektronicznej, komunikatora internetowego lub innego podobnego urządzenia (np. umożliwiającego video-konferencje) i dyskutować nad przedstawionym projektem uchwały. W razie propozycji zmian do projektu uchwały ostatecznej redakcji projektu poddanego pod głosowanie dokonuje odpowiednio Prezes lub Wiceprezes Zarządu. Po dyskusji nad daną sprawą odpowiednio Prezes lub Wiceprezes Zarządu odbiera od każdego członka Zarządu obecnego w dyskusji głos, to jest głos "za", "przeciw" lub "wstrzymujący się" i sporządza odpowiedni protokół ukazujący wyniki głosowania, z zaznaczeniem, że głosowanie nad uchwałą odbyło się przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Protokół podpisują w trybie pisemnym (obiegowym) lub na następnym posiedzeniu Zarządu uczestniczący w głosowaniu.

Rada Nadzorcza

Statut

Rada Nadzorcza Spółki liczy od pięciu do siedmiu członków. O liczbie członków decyduje Walne Zgromadzenie w drodze uchwały. Spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje do czasu, kiedy spółka ta jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki, osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie: (a) w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej, spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech Członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast (b) w przypadku sześćosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej, spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania czterech Członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Powyższe uprawnienia są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Rady Nadzorczej, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku powołania do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Rady Nadzorczej oraz, odpowiednio, o wyrażeniu zgody na pełnienie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powoła odpowiedniej liczby członków Rady Nadzorczej czy też nie powierzy funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru członka Rady Nadzorczej lub powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków Rady Nadzorczej lub powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, wówczas wyboru członka Rady Nadzorczej lub powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej może dokonać Walne Zgromadzenie. W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej Spółki oraz powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje wszystkich członków Rady Nadzorczej Spółki, a także powierza funkcje Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Pozostałych członków Rady Nadzorczej w liczbie od dwóch do trzech powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie. W dniu 7 września 2017 roku spółka

Książek Holding Sp. z o.o. złożyła oświadczenie Emitentowi, iż: (1) po wprowadzeniu wszystkich akcji serii A, B oraz C do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. spółka Książek Holding Sp. z o.o. złoży wniosek do Zarządu Emitenta o zamieszczenie w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia akcjonariuszy Emitenta punktu dotyczącego zmiany treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta, w ten sposób, że osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/4 kapitału zakładowego Spółki, (2) na zwołanym przez Emitenta walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta z przedmiotem obrad przewidującym zmianę treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta zgodnie z punktem 1) powyżej, Książek Holding Sp. z o.o. odda głosy ze wszystkich posiadanych przez siebie akcji Emitenta za podjęciem uchwały w sprawie zmiany treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta, w ten sposób, że osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/4 kapitału zakładowego Spółki.

Do Rady Nadzorczej mogą być powołani dwaj niezależni członkowie Rady Nadzorczej. Niezależnymi członkami Rady Nadzorczej mogą być osoby wolne od powiązań ze Spółką, akcjonariuszami lub pracownikami, które mogłyby istotnie wpłynąć na zdolność niezależnego członka do podejmowania bezstronnych decyzji. Zgodnie z § 17 ust. 6, niezależnym członkiem Rady Nadzorczej jest osoba, która łącznie spełnia następujące kryteria:

- a) nie jest i nie była pracownikiem Spółki albo osobą świadczącą na rzecz Spółki pracę lub usługi na innej podobnej podstawie prawnej w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka,
- b) nie pełniła w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej żadnych funkcji w Zarządzie Spółki, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka,
- c) nie jest osobą bliską członka organu Spółki lub pracownika Spółki zatrudnionego na stanowisku kierowniczym, co dotyczy również członków organów lub pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych w podmiotach wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka,
- d) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie otrzymała od Spółki lub podmiotu wchodzącego w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, wynagrodzenia poza wynagrodzeniem z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej, nie jest osobą bliską osoby, która w ciągu ostatnich trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej otrzymała od Spółki lub podmiotu wchodzącego w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, wynagrodzenia poza wynagrodzeniem z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej,
- e) nie posiada akcji reprezentujących ponad 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki; nie jest osobą bliską akcjonariusza będącego osobą fizyczną i posiadającego akcje reprezentujące ponad 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki,
- f) nie reprezentuje akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje reprezentujące co najmniej 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki; nie jest członkiem organów, pracownikiem albo osobą świadczącą pracę lub usługi na innej podobnej podstawie prawnej na rzecz akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje reprezentujące co najmniej 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy akcjonariusz lub akcjonariusze,
- g) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie była pracownikiem obecnego lub byłego biegłego rewidenta Spółki,
- h) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie była członkiem organu zarządzającego podmiotu, w którym członek Zarządu Spółki pełnił funkcję członka organu nadzorującego.

Kadencja członka Rady Nadzorczej wynosi trzy lata. Członek Rady Nadzorczej nie powinien rezygnować z pełnienia tej funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady lub utrudnić terminowe podjęcie uchwały.

Walne Zgromadzenie może uchwalić regulamin wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej, ustanowić komitety audytu i wynagrodzeń.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. Posiedzenia odbywają się co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku. Przewodniczący, na wniosek Zarządu ma obowiązek zwołać w terminie dwóch tygodni posiedzenie, które powinno odbyć się w przeciągu 1 miesiąca od złożenia wniosku. W razie nieobecności Przewodniczącego, zastępuje go Wiceprzewodniczący.

Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, chyba że obecni są i wyrażają zgodę na taką zmianę lub uzupełnienie wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, lub jest to konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą lub dotyczy oceny konfliktu interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółką. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą a także lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z zastrzeżeniem zdania następnego. W sprawach pilnych lub nagłych zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone osobiście członkowi Rady Nadzorczej lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 48 godzin przed terminem posiedzenia. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych, za wyjątkiem uchwał w sprawie zawieszenia, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków zarządu oraz delegowania członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, dla podjęcia których konieczne jest oddanie głosów za uchwałą przez wszystkich członków Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Członkowie mogą brać udział w podejmowaniu uchwał, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej (poza wypadkiem dotyczącym spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu). Z zastrzeżeniem przepisów prawa, dopuszczalne jest podejmowanie uchwał w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Rada Nadzorcza corocznie przedkłada Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Spółki. Ocena ta powinna być udostępniona akcjonariuszom w terminie umożliwiającym zapoznanie się z nią przed Walnym Zgromadzeniem. Oprócz spraw wskazanych w Statucie i w kodeksie spółek handlowych, do Rady Nadzorczej należą:

- a) uchwalanie wynagrodzenia i formy prawnej zatrudnienia Członków Zarządu;
- b) badanie bilansu oraz rachunku zysków i strat w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym;
- c) badanie sprawowania Zarządu oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków i strat lub pokrycia strat;
- d) składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt. b) i c) powyżej;
- e) delegowanie członka lub członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;
- f) uchwalanie regulaminu Zarządu;
- g) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej;
- h) wybór biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki;
- i) podejmowanie Uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie przez Zarząd umowy o submisję inwestycyjną (w rozumieniu Ustawy o Obrocie);

j) z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Sp. z o.o. powoływanie, odwoływanie i zawieszenie członków Zarządu.

Brak w składzie Rady Nadzorczej członków niezależnych, zmniejszenie się liczby członków Rady Nadzorczej poniżej liczby członków Rady Nadzorczej wyznaczonej w aktualnie obowiązującej uchwale w tym przedmiocie (jednak, o ile w danym momencie Rada Nadzorcza ma co najmniej pięciu członków) nie powodują braku zdolności Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał. Zarząd winien w takiej sytuacji działać w celu doprowadzenia składu Rady Nadzorczej do zgodnego ze Statutem i obowiązującymi w danym czasie uchwałami Walnego Zgromadzenia. W razie gdyby z Rady Nadzorczej ustąpił jej Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący (czy też osoby te zrezygnowały z funkcji), Rada Nadzorcza, na czas do momentu wyboru Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego przez uprawnione osoby lub organy, ze swego grona może wybrać w głosowaniu tajnym, zależnie od okoliczności, osoby pełniące obowiązki Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, które to osoby wyposażone są we wszystkie kompetencje Przewodniczącego, lub odpowiednio, Wiceprzewodniczącego.

Regulamin Rady Nadzorczej

Rada jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Rada w ramach swoich kompetencji wykonuje czynności nadzorcze i kontrolne, wydaje zalecenia i opinie oraz podejmuje inne decyzje. Rada podejmuje decyzje w formie uchwał. Pracami Rady kieruje Przewodniczący Rady, a w przypadku jego nieobecności Wiceprzewodniczący Rady. Przewodniczący reprezentuje Radę Nadzorczą w stosunkach z innymi organami Spółki, jak też w kontaktach z osobami trzecimi. Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegalnie. Rada może delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności.

Do kompetencji Rady Nadzorczej, poza zadaniami ustawowymi i innymi określonymi Statutem, należy:

- a) sporządzanie raz w roku i przedstawianie zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla spółki;
- b) dokonywanie raz w roku i przedstawianie zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu oceny swojej pracy.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych.

W ramach Rady Nadzorczej działają komitety: komitet audytu oraz komitet wynagrodzeń. Komitet audytu jest odpowiedzialny za nadzór nad sprawami finansowymi Spółki, a komitet wynagrodzeń jest odpowiedzialny za ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu Spółki. Rada Nadzorcza uchwałą określa skład osobowy komitetów, w tym powierza funkcje Przewodniczącego danego komitetu, a także określa kompetencje innych komitetów niż komitet audytu oraz komitet wynagrodzeń. Rada może też w razie potrzeby powoływać inne komitety. Komitety powinny przedstawiać Radzie krótkie roczne sprawozdania ze swej działalności. Przy podejmowaniu swych decyzji Rada Nadzorcza winna brać pod uwagę wyniki prac powołanych komitetów.

Uchwały Rady podejmowane są podczas posiedzeń lub w trybie pisemnym (obiegowym) lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Posiedzenia Rady odbywają się tak często, jak zachodzi taka potrzeba, co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku. Posiedzenia Rady są dostępne dla członków Zarządu, za wyjątkiem spraw ich bezpośrednio dotyczących (np. kwestie powołania, odwołania, zawieszenia, odpowiedzialności), jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej tak postanowi. Rada może także postanowić o prowadzeniu obrad bez udziału członków Zarządu. Rada może żądać obecności poszczególnych członków Zarządu lub pracowników Spółki na całości lub części obrad Rady. Rada powinna otrzymywać od Zarządu informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki oraz o ryzykach związanych z działalnością.

Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać w terminie dwóch tygodni, posiedzenie Rady na pisemny wniosek Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu 1 miesiąca od chwili złożenia wniosku. W razie nieobecności Przewodniczącego zastępuje go Wiceprzewodniczący. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej (na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji), co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z zastrzeżeniem zdania następnego. W sprawach pilnych lub nagłych zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone osobiście członkowi Rady Nadzorczej lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej (na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji), co najmniej na 48 godzin przed terminem posiedzenia. Przepis niniejszy

stosuje się odpowiednio w przypadku propozycji podjęcia uchwał przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Nie ma potrzeby formalnego zwoływania posiedzenia Rady, jeśli wszyscy członkowie Rady są obecni i zgadzają się na odbycie posiedzenia Rady. Przepis ten stosuje się odpowiednio, gdy wszyscy członkowie Rady uczestniczą w niej przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Jeśli nagła sytuacja tego wymaga, Przewodniczący upewnia się przy pomocy różnych źródeł porozumiewania się (telefon, poczta elektroniczna), że każdy członek Rady powziął wiadomość o posiedzeniu. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, chyba, że obecni są i wyrażają zgodę na taką zmianę lub uzupełnienie wszyscy członkowie Rady Nadzorczej. Rada może zawsze podejmować uchwały w sprawach porządkowych lub formalnych.

Zgodnie z § 10 ust. 5 Regulaminu Rady Nadzorczej, głosowanie w trybie pisemnym (obiegowym) polega na tym, że każdy członek Rady otrzymuje projekt uchwały i podpisuje się pod tym projektem zaznaczając, czy oddaje głos "za", "przeciw", "wstrzymujący się". Oddane głosy przesyłane są do Przewodniczącego Rady. Przewodniczący Rady zbiera wszystkie oddane głosy i stwierdza, jaki jest wynik głosowania. Moment stwierdzenia przez Przewodniczącego Rady wyniku głosowania w trybie pisemnym (obiegowym) jest uważany za moment podjęcia uchwały przez Radę. Natomiast zgodnie z § 10 ust. 6 Regulaminu Rady Nadzorczej głosowanie przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość polega na tym, że członkowie Rady nie są obecni w jednym miejscu, ale mogą się porozumiewać za pomocą telefonu, poczty elektronicznej, komunikatora internetowego lub innego podobnego urządzenia (np. umożliwiającego wideokonferencje) i dyskutować nad przedstawionym projektem uchwały. W razie propozycji zmian do projektu uchwały ostatecznej redakcji projektu poddanego pod głosowanie dokonuje Przewodniczący Rady. Po dyskusji nad daną sprawą Przewodniczący Rady odbiera od każdego członka Rady obecnego w dyskusji głos, to jest głos "za", "przeciw" lub "wstrzymujący się" i sporządza odpowiedni protokół ukazujący wyniki głosowania, z zaznaczeniem, że głosowanie nad uchwałą odbyło się przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Protokół podpisują w trybie pisemnym (obiegowym) lub na następnym posiedzeniu Rady uczestniczący w głosowaniu.

Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku z pełnieniem przez nich funkcji w Radzie Nadzorczej. Członkowie Rady powinni być obecni na Walnych Zgromadzeniach. Członkowie Rady otrzymują za swoje uczestnictwo w pracach Rady wynagrodzenie. Wynagrodzenie członków Rady ustala Walne Zgromadzenie.

Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane. Protokół z posiedzenia Rady sporządza protokolant, który zostaje wskazany przez Przewodniczącego. Protokolantem może być w szczególności członek Rady Nadzorczej lub oddelegowany pracownik Spółki. Uchwały Rady załączone do protokołu podpisuje Przewodniczący lub w przypadku jego nieobecności Wiceprzewodniczący Rady. Tak samo musi być podpisana każda strona protokołu, zawierająca uchwałę lub uchwały.

21.2.4. Opis praw, przywilejów i ograniczeń związanych z akcjami Emitenta

Prawa i obowiązki związane z akcjami Emitenta są określone w przepisach Kodeksu spółek handlowych, w Statucie Emitenta oraz w innych przepisach prawa.

Prawa majątkowe związane z akcjami Emitenta obejmują w szczególności:

Prawo do dywidendy

Prawo do dywidendy, to jest udziału w zysku Emitenta, wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy do wypłaty akcjonariuszom. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Statut Emitenta nie przewiduje żadnych przywilejów w zakresie tego prawa, co oznacza że na każdą z akcji przypada dywidenda w takiej samej wysokości. Uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w dniu dywidendy określonym przez walne zgromadzenie. W następstwie podjęcia uchwały o przeznaczeniu zysku do podziału, akcjonariusze nabywają roszczenie o wypłatę dywidendy. Roszczenie o wypłatę dywidendy staje się wymagalne z dniem wskazanym w uchwale walnego zgromadzenia. Z akcjami Emitenta nie jest związane inne prawo do udziału w zyskach Emitenta.

Zgodnie z § 8 ust. 5 Statutu Emitenta, nowe akcje na okaziciela, które będą zdematerializowane, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa, będą uczestniczyć w dywidendzie według następujących zasad - akcje, które zostaną zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych:

- a) najpóźniej w dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie podziału zysku, będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od zysku Spółki za poprzedni rok obrotowy, to znaczy od dnia 1 stycznia

roku obrotowego poprzedzającego bezpośrednio rok obrotowy, w którym akcje te zostały zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych;

- b) w dniu przypadającym po dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia Spółki, o której mowa w pkt a), będą uczestniczyć w dywidendzie poczynając od zysku Spółki za rok obrotowy, w którym akcje te zostały zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych, to znaczy od dnia 1 stycznia tego roku obrotowego

Prawo poboru

Zgodnie z art. 433 § 1 Kodeksu spółek handlowych, akcjonariuszom w przypadku nowych emisji akcji przysługuje prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji w stosunku do liczby akcji posiadanych (prawo poboru). Akcjonariusze mogą zostać pozbawieni prawa poboru w całości lub części w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością co najmniej czterech piątych głosów, w przypadku gdy uzasadnia to interes Spółki. Pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to przewidziane w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zarząd przedstawia Walnemu Zgromadzeniu pisemną opinię uzasadniającą powody pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru oraz proponowaną cenę emisyjną akcji bądź sposób jej ustalenia. Prawo poboru jak i możliwość jego wyłączenia w części lub całości dotyczy również emisji innych papierów wartościowych zamiennych na akcje lub inkorporujących prawo zapisu na akcje (art. 433 § 6 Kodeksu spółek handlowych). Statut Spółki (§ 9 ust. 4, § 9 ust. 6) przewiduje że za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd może pozbawić akcjonariuszy w całości lub części prawa poboru akcji oraz warrantów subskrypcyjnych emitowanych w ramach kapitału docelowego.

Prawa akcjonariuszy przy likwidacji spółki

Zgodnie z art. 474 § 1 Kodeksu spółek handlowych akcjonariusze mają prawo do udziału w podziale majątku spółki Emitenta w przypadku jego likwidacji, jednakże warunkowane jest to uprzednim zaspokojeniem bądź zabezpieczeniem wierzycieli Spółki. Podział majątku w przypadku likwidacji Spółki dokonywany jest w stosunku odpowiadającym dokonany przez Akcjonariuszy wpłatom na kapitał zakładowy Spółki. Wysokość wpłaty na kapitał zakładowy poszczególnych Akcjonariuszy ustalana jest na podstawie ilości posiadanych akcji i ich wartości. Statut Emitenta nie przewiduje żadnego uprzywilejowania w tym zakresie.

Co do zasady likwidatorami spółki są członkowie Zarządu, chyba że uchwała walnego zgromadzenia stanowi inaczej. Dodatkowo wskazać należy, iż na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego, sąd rejestrowy może uzupełnić liczbę likwidatorów, ustanawiając jednego albo dwóch likwidatorów (art. 463 § 2 Kodeksu spółek handlowych). Ponadto zgodnie z § 26 ust. 1 Statutu Emitenta, do podjęcia przez walne zgromadzenie Emitenta uchwały dotyczącej m. in. rozwiązania Spółki, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Sp. z o.o.

Prawo do zbywania akcji

Akcjonariuszowi przysługuje prawo do zbywania posiadanych akcji, które nie jest w żaden sposób ograniczone przez Statut Emitenta.

Prawo do obciążania akcji zastawem lub użytkowniem

Zgodnie z art. 340 § 3 Kodeksu spółek handlowych w okresie, gdy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowniem, są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez podmiot uprawniony zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi i nie może być wykonywane przez zastawnika ani użytkownika.

Uprawnienia korporacyjne związane z akcjami obejmują w szczególności:

Prawo do żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

Zgodnie z art. 398 Kodeksu spółek handlowych Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest w przypadkach określonych w Kodeksie spółek handlowych, Statucie, a także gdy organy Spółki lub osoby uprawnione do zwoływania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia uznają to za wskazane. Zgodnie z art. 399 Kodeksu spółek handlowych Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Prawo do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom Spółki reprezentującym co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce. Akcjonariusze ci wyznaczają przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym przez przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki, oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Zgromadzenia.

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad i powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy. Ogłoszenie następuje na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Rozporządzenia MAR, tj. w formie raportów bieżących.

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej. Każdy z akcjonariuszy Spółki może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

Prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu).

Na żądanie uprawnionego ze zdematerializowanych akcji Spółki zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wystawione przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych stanowią podstawę dla sporządzenia wykazu przez ten podmiot, który jest następnie przekazany KDPW jako podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych. Na tej podstawie KDPW sporządza wykaz uprawnionych z akcji do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu. Wykaz sporządzony przez KDPW jest przekazany Spółce i stanowi podstawę dla ustalenia przez Spółkę listy uprawnionych z akcji do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

W okresie między dniem rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu a dniem zakończenia Walnego Zgromadzenia akcjonariusz Spółki może przenosić akcje. Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji.

Akcjonariusze Spółki mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Jeżeli pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu jest członek Zarządu, Rady Nadzorczej, likwidator, pracownik Spółki lub członek organów lub pracownik Spółki lub spółdzielni zależnej od Spółki, pełnomocnictwo może upoważniać do reprezentacji tylko na jednym Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnik ma obowiązek ujawnić akcjonariuszowi okoliczności wskazujące na istnienie bądź możliwość wystąpienia konfliktu interesów. Udzielenie dalszego pełnomocnictwa jest wyłączone. Pełnomocnik – Członek Zarządu, Rady Nadzorczej, likwidator, pracownik Spółki lub członek organów lub pracownik Spółki lub spółdzielni zależnej od Spółki – głosuje zgodnie z instrukcjami udzielonymi przez akcjonariusza Spółki.

Prawo do żądania wydania odpisów wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia oraz wydania listy akcjonariuszy

Zgodnie z art. 407 Kodeksu spółek handlowych każdy z Akcjonariuszy może zażądać wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed dniem Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Ponadto akcjonariusz może żądać przesłania mu listy akcjonariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który lista powinna być wysłana.

Prawo do złożenia wniosku o zażądanie przerwy w obradach Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

Zgodnie z art. 408 § 2 Kodeksu spółek handlowych, zarządzanie przerwy w obradach wymaga podjęcia uchwały kwalifikowaną większością dwóch trzecich głosów. Wniosek o zarządzanie przerwy może zgłosić Przewodniczący Zgromadzenia jak i każda z osób mających prawo uczestniczenia w zgromadzeniu. Łączne przerwy nie mogą trwać dłużej niż trzydzieści dni.

Prawo do żądania sprawdzenia listy obecności

Lista obecności zawierająca spis uczestników Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z wymienieniem liczby akcji, które każdy z nich przedstawia, i służących im głosów, podpisana przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, powinna być sporządzona niezwłocznie po wyborze przewodniczącego i wyłożona podczas obrad tego Zgromadzenia (art. 410 §1 Kodeksu spółek handlowych). Akcjonariusze posiadający jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na Walnym Zgromadzeniu mogą zgłosić wniosek o powołanie komisji w celu sprawdzenia listy obecności akcjonariuszy na Walnym Zgromadzeniu (art. 410 §2 Kodeksu spółek handlowych). Skład takiej komisji powinien być co najmniej trzyosobowy a prawo wyboru jednego z jej członków przysługuje wnioskodawcom.

Prawo do głosowania na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy

Uczestniczącym w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy przysługuje prawo wykonywania głosu z posiadanych /reprezentowanych akcji. Prawo głosu przysługuje od dnia pełnego pokrycia akcji. Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Nie można ograniczać prawa ustanawiania pełnomocnika na Walnym Zgromadzeniu i liczby pełnomocników. Zgodnie z art. 411 (3) Kodeksu Spółek Handlowych, akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza i głosować odmiennie z akcji każdego akcjonariusza. Akcjonariusz spółki publicznej posiadający akcje zapisane na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych może ustanowić oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na każdym rachunku. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej i wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Członek zarządu i pracownik spółki nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, przy czym ograniczenie to nie dotyczy spółki publicznej.

Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej Spółki w drodze głosowania oddzielnymi grupami

Zgodnie z art. 385 § 3 – 9 Kodeksu spółek handlowych Rada Nadzorcza może zostać wybrana w drodze głosowania odrębnymi grupami. Na wniosek Akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego, wybór Rady Nadzorczej powinien być dokonany w drodze głosowania oddzielnymi grupami, nawet gdy Statut przewiduje inny sposób powołania Rady Nadzorczej. Przy dokonywaniu wyboru Rady Nadzorczej grupami z każdej akcji przysługuje tylko jeden głos – nie ma tu zastosowania uprzywilejowanie akcji. Jeżeli w skład Rady Nadzorczej wchodzi osoba, powołana przez podmiot określony w odrębnej ustawie, wyborowi podlegają jedynie pozostali członkowie Rady Nadzorczej.

Wniosek o dokonanie wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami powinien zostać zgłoszony w formie pisemnej Zarządowi Spółki w terminie umożliwiającym umieszczenie w porządku dziennym Walnego Zgromadzenia wyborów członków Rady Nadzorczej w drodze takiego głosowania. Wybór członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania odrębnymi grupami winien być przewidziany w porządku obrad podanym w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Wniosek może również zostać zgłoszony w trakcie Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem, iż reprezentowany jest cały kapitał zakładowy, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej w drodze głosowania grupami (art. 404 § 1 Kodeksu spółek handlowych).

Minimum akcji potrzebnych do utworzenia grupy określa się dzieląc liczbę akcji reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu przez liczbę stanowisk w Radzie Nadzorczej pozostających do obsadzenia. Utworzona w taki sposób grupa ma prawo do wyboru jednego członka Rady Nadzorczej, akcjonariusze tej grupy nie biorą jednak udziału w wyborze pozostałych członków. Możliwe jest dokonanie łączenia się poszczególnych grup dla wspólnego wybierania członków Rady Nadzorczej. Mandaty w Radzie Nadzorczej nieobsadzone przez odpowiednią grupę akcjonariuszy, utworzoną zgodnie z zasadami podanymi powyżej, obsadza się w drodze głosowania, w którym uczestniczą wszyscy akcjonariusze Emitenta, których głosy nie zostały oddane przy wyborze członków Rady Nadzorczej wybieranych w drodze głosowania oddzielnymi grupami. Jeżeli na Walnym Zgromadzeniu nie dojdzie do utworzenia co najmniej jednej grupy zdolnej do wyboru członka Rady Nadzorczej, nie dokonuje się wyborów.

Z chwilą dokonania wyboru co najmniej jednego członka Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami, wygasają przedterminowo mandaty wszystkich dotychczasowych członków Rady Nadzorczej z wyjątkiem członka/członków powołanego przez podmiot określony w odrębnej ustawie.

Prawo żądania udzielenia przez Zarząd Spółki informacji dotyczących Spółki

Prawo akcjonariusza do żądania udzielenia informacji o Spółce uregulowane jest w art. 428 Kodeksu spółek handlowych. Podczas obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd Emitenta jest obowiązany do udzielenia Akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad. W uzasadnionych przypadkach, jeżeli przemawiają za tym ważne powody, Zarząd może udzielić informacji na piśmie nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia. Zarząd może również udzielić akcjonariuszowi informacji dotyczących Spółki poza Walnym Zgromadzeniem. Informacje takie wraz z podaniem daty ich przekazania i osoby, której

udzielono informacji, powinny zostać ujawnione przez Zarząd na piśmie w dokumentach przedkładanych najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. Dokumenty mogą nie obejmować informacji podanych do wiadomości publicznej oraz udzielonych podczas Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z art. 428 § 2 Kodeksu spółek handlowych Zarząd odmawia udzielenia informacji, w przypadku gdy mogłoby to wyrządzić szkodę Spółce albo spółce z nią powiązanej, albo spółce lub spółdzielni zależnej, w szczególności przez ujawnienie tajemnic technicznych, handlowych lub organizacyjnych przedsiębiorstwa. Członek Zarządu może odmówić udzielenia informacji gdy mogłoby to narazić członka Zarządu na poniesienie odpowiedzialności karnej, cywilnoprawnej lub administracyjnej.

Zgodnie z art. 429 § 1 Kodeksu spółek handlowych Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad Walnego Zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji, a wniosek taki należy złożyć w terminie tygodnia od zakończenia Walnego Zgromadzenia, na którym odmówiono udzielenia informacji. Akcjonariuszowi przysługuje również uprawnienie do złożenia wniosku do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółki do ogłoszenia informacji udzielonych innemu akcjonariuszowi poza Walnym Zgromadzeniem.

Każdy Akcjonariusz ma prawo do żądania wydania mu odpisów sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta, najpóźniej na piętnaście dni przed Walnym Zgromadzeniem (art. 395 § 4 Kodeksu spółek handlowych). W zakresie uprawnienia do uzyskiwania informacji o Spółce, każdy Akcjonariusz może przeglądać księgę protokołów, a także żądać wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał (art. 421 §3 Kodeksu spółek handlowych).

Na podstawie art. 6 § 1 Kodeksu spółek handlowych na spółce dominującej ciąży obowiązek zawiadomienia spółki kapitałowej zależnej o powstaniu stosunku dominacji w terminie dwóch tygodni od dnia powstania tego stosunku. Wynikającym z tego, dodatkowo uprawnieniem związanym z posiadanymi akcjami jest prawo Akcjonariusza do żądania aby spółka, która jest współnikiem albo Akcjonariuszem w tej Spółce, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej współnikiem albo Akcjonariuszem w tej samej Spółce kapitałowej. Uprawniony może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie Spółka handlowa posiada w Spółce kapitałowej, o której mowa powyżej, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Żądanie udzielenia informacji oraz odpowiedzi powinny być złożone na piśmie.

Prawo Akcjonariusza do żądania udzielenia informacji o pozostawaniu w stosunku dominacji

Zgodnie z art. 6 § 4 oraz art. 6 § 6 Kodeksu spółek handlowych, akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie do żądania aby spółka handlowa, która jest Akcjonariuszem Emitenta, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej Spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Emitenta albo czy taki stosunek dominacji lub zależności ustał. Akcjonariusz może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie ta spółka handlowa posiada, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Żądanie udzielenia informacji oraz odpowiedzi powinny być złożone na piśmie.

Prawo do żądania przeprowadzenia głosowania tajnego

Głosowania odbywające się na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy są jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Przeprowadzenia głosowania tajnego może również zarządzić składając żądanie każdy akcjonariusz obecny bądź reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu (art. 420 § 2 Kodeksu spółek handlowych).

Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z art. 422 §1 Kodeksu spółek handlowych, uchwała Walnego Zgromadzenia sprzeczna ze Statutem bądź dobrymi obyczajami i godząca w interes Spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie Akcjonariusza może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko Spółce powództwa o uchylenie uchwały. Wśród podmiotów uprawnionych do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia wskazać należy: i) Akcjonariusza, który głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu; wymóg głosowania nie dotyczy Akcjonariusza akcji niemej; ii) Akcjonariusza bezzasadnie niedopuszczonego do udziału w Walnym Zgromadzeniu; iii) Akcjonariuszy, którzy nie byli obecni na Walnym Zgromadzeniu, jedynie w przypadku wadliwego zwołania Walnego Zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad; iv) Zarządowi, Radzie Nadzorczej oraz poszczególnym Członkom tych organów.

W przypadku Spółki publicznej termin do wniesienia powództwa wynosi miesiąc od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały (art. 424 § 2 Kodeksu spółek handlowych).

Prawo do wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia

Podmiotom uprawnionym do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, wymienionym powyżej, przysługuje również uprawnienie do wytoczenia powództwa przeciwko Spółce o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia jako sprzecznej z ustawą (art. 425 §1 Kodeksu spółek handlowych). Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia Spółki publicznej powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały. Jednakże upływ tak określonego terminu nie wyłącza możliwości podniesienia zarzutu nieważności uchwały.

Prawo do żądania zamiany akcji imiennych na akcje na okaziciela

Zgodnie z art. 334 § 2 Kodeksu spółek handlowych zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela albo odwrotnie może być dokonana na żądanie akcjonariusza, jeżeli ustawa lub Statut nie stanowi inaczej. Zgodnie z § 7 Statutu Emitenta, na wniosek Akcjonariusza, Zarząd Spółki zamieni akcje na okaziciela tego Akcjonariusza na akcje imienne lub odwrotnie, za wyjątkiem akcji na okaziciela dopuszczonych lub wprowadzonych do obrotu na rynku zorganizowanym (tj. za wyjątkiem zarówno akcji wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, jak również akcji dopuszczonych lub wprowadzonych do obrotu na rynku regulowanym), które nie mogą być zamieniane na akcje imienne.

Prawa Akcjonariusza przy łączeniu się spółek

W przypadku rozpoczęcia procesu połączenia Emitenta z inną Spółką, akcjonariusze mają prawo przeglądać następujące dokumenty: plan połączenia wraz z załącznikami wymaganymi przez prawo, sprawozdania finansowe oraz sprawozdania zarządów z działalności łączących się Spółek za trzy ostatnie lata obrotowe wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta, jeśli opinia lub raport były sporządzane, sprawozdania zarządów łączących się Spółek sporządzone dla celów połączenia, uzasadniające połączenie, jego podstawy prawne i uzasadnienie ekonomiczne, a zwłaszcza stosunek wymiany udziałów lub akcji, opinię biegłego powołanego przez Sąd w celu zbadania poprawności i rzetelności planu połączenia. Akcjonariusze mogą żądać udostępnienia im bezpłatnie w lokalu Spółki odpisów dokumentów, o których mowa powyżej. W przypadku podjęcia decyzji o połączeniu lub podziale Spółki, gdy w spółce występują akcje różnego rodzaju, uchwała w sprawie połączenia lub podziału powinna być powzięta w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

Prawa Akcjonariuszy przy podziale oraz przejęciu Spółki

W przypadku rozpoczęcia procesu podziału bądź przejęcia spółki Emitenta Akcjonariusze mają prawo przeglądać następujące dokumenty: plan podziału wraz z załącznikami, sprawozdania finansowe oraz sprawozdania zarządów z działalności Spółki dzielonej i Spółek przejmujących, za trzy ostatnie lata obrotowe wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta, jeżeli opinia lub raport były sporządzone, sprawozdania zarządów Spółek uczestniczących w podziale, sporządzone dla celów podziału, uzasadniające podział Spółki, jego podstawy prawne i ekonomiczne, a zwłaszcza stosunek wymiany udziałów lub akcji, oraz kryteria ich podziału, opinię biegłego, wyznaczonego przez sąd do zbadania poprawności i rzetelności planu podziału. Akcjonariusze mogą żądać udostępnienia im bezpłatnie w lokalu zarządu Spółki dokumentów, o których mowa powyżej. W przypadku podjęcia decyzji o połączeniu lub podziale Spółki, gdy w Spółce występują akcje różnego rodzaju, uchwała w sprawie połączenia lub podziału powinna być powzięta w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

Prawa Akcjonariuszy przy przekształceniu Spółki

W przypadku rozpoczęcia procesu mającego na celu przekształcenie Spółki, Akcjonariusze Spółki mają prawo przeglądać w siedzibie Spółki plan przekształcenia wraz ze wszystkim wymaganymi przez prawo załącznikami, opinię biegłego rewidenta wyznaczonego przez Sąd w celu zbadania planu przekształcenia i załączników w zakresie ich poprawności i rzetelności. Akcjonariusze mają również prawo żądania wydania im nieodpłatnie odpisów tych dokumentów. Akcjonariusze obowiązani są złożyć oświadczenie co do swojego uczestnictwa w Spółce przekształcanej. W przypadku nie wyrażenia zgody na uczestnictwo w tej spółce przysługuje im roszczenie o wypłatę kwoty odpowiadającej wartości akcji w Spółce przekształcanej, zgodnie ze sprawozdaniem finansowym sporządzonym dla celów przekształcenia. Roszczenie to przedawnia się z upływem dwóch lat, licząc od dnia przekształcenia. W przypadku gdy wspólnik ma zastrzeżenia do rzetelności wyceny wartości udziałów albo akcji, przyjętej w planie przekształcenia, może zgłosić, najpóźniej w dniu powzięcia uchwały o przekształceniu, żądanie ponownej wyceny wartości bilansowej jego udziałów albo akcji.

PRAWA AKCJONARIUSZY WYNIKAJĄCE Z USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ**Prawo do przymusowego wykupu**

Akcjonariuszowi Spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami od niego zależnymi lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji Spółki

publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec Spółki osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej Spółce, przysługuje, w terminie trzech miesięcy od osiągnięcia lub przekroczenia tego progu, prawo żądania od pozostałych Akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji.

Cenę przymusowego wykupu ustala się przy zastosowaniu przepisów art. 79 ustęp 1–3 Ustawy o Ofercie Publicznej dotyczących ustalenia ceny akcji Spółki Publicznej w wezwaniu do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej Spółki. Jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie progu 90% ogólnej liczby głosów w Spółce Publicznej nastąpiło w wyniku ogłoszonego wezwania na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki cena przymusowego wykupu nie może być niższa od ceny proponowanej w tym wezwaniu.

Nabycie akcji w wyniku przymusowego wykupu następuje bez zgody akcjonariusza, do którego skierowane jest żądanie wykupu. Ogłoszenie żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu następuje po ustanowieniu zabezpieczenia, w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem przymusowego wykupu. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu.

Przymusowy wykup jest ogłaszany i przeprowadzany za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Polski, który jest obowiązany – nie później niż na 14 dni roboczych przed rozpoczęciem przymusowego wykupu – do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia Komisji Nadzoru Finansowego oraz Spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym notowane są dane akcje, a jeżeli akcje Spółki Publicznej notowane są na kilku rynkach regulowanych – wszystkich tych Spółek. Podmiot ten załącza do zawiadomienia informacje na temat przymusowego wykupu. Odstąpienie od ogłoszonego przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

Prawo do żądania dokonania wykupu akcji

Akcjonariusz Spółki publicznej może zażądać wykupienia posiadanych przez niego akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce publicznej. Żądanie składa się na piśmie w terminie trzech miesięcy od dnia, w którym nastąpiło osiągnięcie lub przekroczenie tego progu przez innego akcjonariusza.

W przypadku gdy informacja o osiągnięciu lub przekroczeniu progu ogólnej liczby głosów, o którym mowa powyżej, nie została przekazana do publicznej wiadomości w trybie określonym w art. 70 pkt. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, termin na złożenie żądania biegnie od dnia, w którym akcjonariusz spółki publicznej, który może żądać wykupienia posiadanych przez niego akcji, dowiedział się lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o osiągnięciu lub przekroczeniu tego progu przez innego akcjonariusza.

Żądaniu wykupienia akcji spółki publicznej są obowiązani zadośćuczynić solidarnie akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów, jak również podmioty wobec niego zależne i dominujące, w terminie 30 dni od dnia jego zgłoszenia. Obowiązek nabycia akcji od akcjonariusza spoczywa również solidarnie na każdej ze stron porozumienia dotyczącego nabywania przez członków tego porozumienia akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec Spółki publicznej, o ile członkowie tego porozumienia posiadają wspólnie, wraz z podmiotami dominującymi i zależnymi, co najmniej 90% ogólnej liczby głosów.

Akcjonariusz żądający wykupienia jego akcji na zasadach opisanych powyżej uprawniony jest do otrzymania ceny nie niższej niż określona w art. 79 ustęp 1–3 Ustawy o Ofercie Publicznej cena akcji spółki publicznej w wezwaniu do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki.

Jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie progu 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej nastąpiło w wyniku ogłoszonego wezwania na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki, Akcjonariusz żądający wykupienia akcji jest uprawniony do otrzymania ceny nie niższej niż proponowana w tym wezwaniu.

Prawo do żądania powołania biegłego rewidenta do spraw szczególnych

Na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy Spółki Publicznej, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, walne zgromadzenie Spółki Publicznej może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt tej Spółki Publicznej, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych). Akcjonariusz lub Akcjonariusze, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, mogą, w celu podjęcia przez Walne Zgromadzenie Spółki Publicznej uchwały, o której mowa powyżej, żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Rewidentem do spraw szczególnych może być wyłącznie podmiot posiadający wiedzę fachową i kwalifikacje niezbędne do zbadania sprawy określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia, które zapewnią sporządzenie rzetelnego i obiektywnego sprawozdania z badania. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być podmiot świadczący w okresie objętym badaniem usługi na rzecz Spółki Publicznej, jej podmiotu dominującego lub zależnego, jak również jej jednostki dominującej lub

znaczącego inwestora w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być również podmiot, który należy do tej samej Grupy Kapitałowej co podmiot, który świadczył usługi, o których mowa powyżej.

Uchwała walnego zgromadzenia Spółki Publicznej w sprawie zbadania przez rewidenta do spraw szczególnych określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw powinna zostać podjęta na Walnym Zgromadzeniu, którego porządek obrad obejmuje rozpatrzenie wniosku w sprawie tej uchwały.

Jeżeli walne zgromadzenie Spółki Publicznej nie podejmie uchwały zgodnej z treścią wniosku, o którym mowa powyżej, albo podejmie taką uchwałę z naruszeniem przepisu Ustawy o Ofercie Publicznej regulującego jej treść wnioskodawcy mogą, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, wystąpić do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych.

Sąd odmówi wyznaczenia rewidenta do spraw szczególnych, jeżeli wybór podmiotu wskazanego przez wnioskodawcę naruszy wymogi Ustawy o Ofercie Publicznej dotyczące rewidenta do spraw szczególnych. Odmowa wyznaczenia rewidenta do spraw szczególnych może nastąpić również w przypadku, gdy z innych przyczyn wybór ten nie zapewni sporządzenia rzetelnego i obiektywnego sprawozdania z badania. Rewident do spraw szczególnych wyznaczony przez sąd przeprowadza badanie na koszt Spółki Publicznej. Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki Publicznej są zobowiązane udostępnić rewidentowi do spraw szczególnych dokumenty określone w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie zbadania przez rewidenta do spraw szczególnych określonego zagadnienia związanego z utworzeniem Spółki lub prowadzeniem jej spraw albo w postanowieniu sądu o wyznaczeniu rewidenta do spraw szczególnych, a także udzielić wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania. Rewident do spraw szczególnych jest zobowiązany przedstawić Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółki Publicznej pisemne sprawozdanie z wyników badania. Zarząd jest obowiązany przekazać to sprawozdanie do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego w trybie art. 56 ustęp 1 Ustawy o Ofercie Publicznej. Sprawozdanie rewidenta do spraw szczególnych nie może ujawniać informacji stanowiących tajemnicę techniczną, handlową lub organizacyjną Spółki, chyba że jest to niezbędne do uzasadnienia stanowiska zawartego w tym sprawozdaniu. Zarząd Spółki publicznej składa sprawozdanie ze sposobu uwzględnienia wyników badania na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

21.2.5. Opis działań niezbędnych do zmiany praw posiadaczy akcji, ze wskazaniem tych zasad, które mają bardziej znaczący zakres, niż jest to wymagane przepisami prawa

Zgodnie z art. 351 Kodeksu spółek handlowych Emitent może wydawać akcje o szczególnych uprawnieniach (akcje uprzywilejowane) oraz przyznać indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi osobiste uprawnienia, które wygasają najpóźniej w dniu, w którym uprawniony przestaje być akcjonariuszem Emitenta.

Akcje uprzywilejowane, z wyjątkiem akcji niemych, powinny być imienne, a uprzywilejowanie może dotyczyć m.in. prawa głosu, prawa do dywidendy lub podziału majątku w przypadku likwidacji spółki. Uprzywilejowanie w zakresie prawa głosu nie dotyczy spółki publicznej, a ponadto jednej akcji nie można przyznać więcej niż 2 głosy i w przypadku zamiany takiej akcji na akcję na okaziciela lub w razie jej zbycia wbrew zastrzeżonym warunkom, uprzywilejowanie to wygasa. Akcje uprzywilejowane w zakresie dywidendy mogą przyznawać uprawnionemu dywidendę, która przewyższa nie więcej niż o połowę dywidendę przeznaczoną do wypłaty akcjonariuszom uprawnionym z akcji nieuprzywilejowanych (nie dotyczy to akcji niemych oraz zaliczek na poczet dywidendy) i nie korzystają one z pierwszeństwa zaspokojenia przed pozostałymi akcjami (nie dotyczy to akcji niemych).

Wobec akcji uprzywilejowanej w zakresie dywidendy może być wyłączone prawo głosu (akcje nieme), a nadto akcjonariuszowi uprawnionemu z akcji niemej, któremu nie wypłacono w pełni albo w części dywidendy w danym roku obrotowym, można przyznać prawo do wyrównania z zysków w latach następnych, jednak nie później niż w ciągu trzech kolejnych lat obrotowych. Przyznanie szczególnych uprawnień może być uzależnione od spełnienia dodatkowych świadczeń na rzecz Spółki, upływu terminu lub ziszczenia się warunku. Ponadto akcjonariusz może wykonywać przyznane mu szczególne uprawnienia związane z akcją uprzywilejowaną po zakończeniu roku obrotowego, w którym wniósł w pełni swój wkład na pokrycie kapitału zakładowego.

Osobiste uprawnienia mogą zostać przyznane indywidualnie oznaczonym akcjonariuszom i dotyczyć mogą przyznania prawa odwoływania i powoływania członków zarządu, rady nadzorczej lub prawa do otrzymywania oznaczonych świadczeń od spółki. Przyznanie osobistego uprawnienia może być uzależnione od dokonania określonych świadczeń, upływu terminu lub ziszczenia się warunku. Do uprawnień przyznanych osobiście akcjonariuszowi należy stosować odpowiednio ograniczenia dotyczące zakresu i wykonywania uprawnień wynikających z akcji uprzywilejowanych.

Wprowadzenie akcji uprzywilejowanych lub osobistych uprawnień akcjonariuszy Emitenta wymaga zmiany Statutu, która zgodnie z treścią art. 430 § 1 oraz art. 415 § 1 Kodeksu spółek handlowych wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy podjętej większością 3/4 głosów oraz wpisu do rejestru. Uchwała powinna wskazywać akcje uprzywilejowane lub odpowiednio oznaczenie podmiotu, któremu przyznawane są osobiste uprawnienia, rodzaj uprzywilejowania akcji lub

odpowiednio rodzaj osobistego uprawnienia oraz ewentualnie dodatkowe warunki, od których spełnienia uzależnione jest przyznanie uprzywilejowania akcji lub odpowiednio osobistego uprawnienia. Zgodnie z art. 415 § 3 Kodeksu spółek handlowych uchwała dotycząca zmiany statutu, zwiększająca świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom zgodnie z art. 354 Kodeksu spółek handlowych wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczy. Wyżej opisane zmiany praw posiadaczy akcji w zakresie wydania akcji o szczególnych uprawnieniach wymagają zmiany Statutu Emitenta. Aktualnie wszystkie wyemitowane przez Emitenta akcje są akcjami zwykłymi.

Zgodnie z § 12 ust. 2 Statutu Spółki, spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje do czasu, kiedy spółka ta jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki, osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom tym spółka pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów. Ponadto zgodnie z § 17 ust. 3 Statutu Spółki, spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje do czasu, kiedy spółka ta jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki, osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie: (a) w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej, spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech Członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast (b) w przypadku sześciuosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej, spółce pod firmą Książek Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania czterech Członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W dniu 7 września 2017 roku spółka Książek Holding Sp. z o.o. złożyła oświadczenie Emitentowi, iż: (1) po wprowadzeniu wszystkich akcji serii A, B oraz C do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. spółka Książek Holding Sp. z o.o. złoży wniosek do Zarządu Emitenta o zamieszczenie w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia akcjonariuszy Emitenta punktu dotyczącego zmiany treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta, w ten sposób, że osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/4 kapitału zakładowego Spółki, (2) na zwołanym przez Emitenta walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Emitenta z przedmiotem obrad przewidującym zmianę treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta zgodnie z punktem 1) powyżej, Książek Holding Sp. z o.o. odda głosy ze wszystkich posiadanych przez siebie akcji Emitenta za podjęciem uchwały w sprawie zmiany treści § 6 ust. 3 Statutu Emitenta, w ten sposób, że osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/4 kapitału zakładowego Spółki.

Zgodnie z § 7 Statutu Emitenta, na wniosek Akcjonariusza, Zarząd Spółki zamieni akcje na okaziciela tego Akcjonariusza na akcje imienne lub odwrotnie, za wyjątkiem akcji na okaziciela dopuszczonych lub wprowadzonych do obrotu na rynku zorganizowanym (tj. za wyjątkiem zarówno akcji wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, jak również akcji dopuszczonych lub wprowadzonych do obrotu na rynku regulowanym), które nie mogą być zamieniane na akcje imienne.

Dodatkowo, zgodnie z § 10 ust. 1 Statutu Emitenta akcje mogą zostać umorzone dobrowolnie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie ma dotyczyć (umorzenie dobrowolne). Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób umorzenia i warunki umorzenia akcji, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia (za zgodą danego akcjonariusza) oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.

Ponadto zgodnie z § 26 ust. 1 Statutu Emitenta, do podjęcia przez walne zgromadzenie Emitenta uchwały dotyczącej emisji obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji, zmiany Statutu, umorzenia akcji, obniżenia kapitału zakładowego, zbycia przedsiębiorstwa albo jego zorganizowanej części i rozwiązania Spółki, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Sp. z o.o.

21.2.6. Opis zasad określających sposób zwoływania zwyczajnych walnych zgromadzeń akcjonariuszy oraz nadzwyczajnych walnych zgromadzeń akcjonariuszy, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich

Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego Spółki. Przedmiotem obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno być:

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- b) powzięcie uchwały o podziale zysku albo o pokryciu straty; oraz
- c) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest natomiast w przypadkach określonych w Kodeksie spółek handlowych oraz w Statucie, a także gdy organy Spółki lub osoby uprawnione do zwoływania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia uznają to za wskazane.

Walne Zgromadzenie zwoływane jest przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Rozporządzeniem MAR, tj. w formie raportów bieżących. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z art. 399 § 1 Kodeksu spółek handlowych Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Prawo do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych przyznaje również akcjonariuszom Spółki reprezentującym co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce. Akcjonariusze ci wyznaczają Przewodniczącego tego Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym przez przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu spółki, oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego zgromadzenia.

Akcjonariusz lub Akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad i powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia, ogłosić zmiany w porządku obrad, wprowadzone na żądanie akcjonariuszy. Ogłoszenie następuje na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Rozporządzenia MAR, tj. w formie raportów bieżących.

Akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Spółka niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej. Każdy z Akcjonariuszy Spółki może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące Akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu). Dzień rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu jest jednolity dla uprawnionych z akcji na okaziciela i akcji imiennych (art. 406¹ Kodeksu spółek handlowych).

Na żądanie uprawnionego ze zdematerializowanych akcji Spółki zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Zaświadczenie o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wystawione przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych będą stanowić podstawę dla sporządzenia wykazu uprawnionych przez ten podmiot, który zostanie następnie

przekazany KDPW jako podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych. Na tej podstawie KDPW sporządzi wykaz uprawnionych z akcji na okaziciela do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu. Wykaz sporządzony przez KDPW zostanie przekazany Spółce i będzie stanowić podstawę dla ustalenia przez Spółkę listy uprawnionych z akcji na okaziciela do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

Lista Akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, podpisana przez Zarząd, zawierająca nazwiska i imiona albo firmy (nazwy) uprawnionych, ich miejsce zamieszkania (siedzibę), liczbę, rodzaj i numery akcji oraz liczbę przysługujących im głosów, powinna być wyłożona w lokalu Zarządu przez trzy dni powszednie przed odbyciem walnego zgromadzenia (art. 407 § 1 Kodeksu spółek handlowych). Akcjonariusz Spółki publicznej może żądać przesłania mu listy Akcjonariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który lista powinna być wysłana.

W okresie między dniem rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu a dniem zakończenia Walnego Zgromadzenia akcjonariusz Spółki może przenosić akcje. Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji. Akcjonariusze Spółki mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Jeżeli pełnomocnikiem na Walnym Zgromadzeniu jest Członek Zarządu, Rady Nadzorczej, likwidator, pracownik Spółki lub członek organów lub pracownik Spółki lub Spółdzielni zależnej od Spółki, pełnomocnictwo może upoważniać do reprezentacji tylko na jednym Walnym Zgromadzeniu. Pełnomocnik ma obowiązek ujawnić akcjonariuszowi okoliczności wskazujące na istnienie bądź możliwość wystąpienia konfliktu interesów. Udzielenie dalszego pełnomocnictwa jest wyłączone. Pełnomocnik – Członek Zarządu, Rady Nadzorczej, likwidator, pracownik Spółki lub członek organów lub pracownik Spółki lub Spółdzielni zależnej od Spółki – głosuje zgodnie z instrukcjami udzielonymi przez akcjonariusza Spółki. Zgodnie z art. 403 Kodeksu spółek handlowych, Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki, a także może odbywać się w miejscowości będącej siedzibą Spółki prowadzącej giełdę, na której akcje Spółki są przedmiotem obrotu.

Zgodnie z § 25 ust. 1 Statutu Spółki Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki.

21.2.7. Opis postanowień Statutu lub regulaminów Emitenta, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem

Statut Emitenta nie przewiduje postanowień, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem.

21.2.8. Wskazanie postanowień Statutu lub regulaminów Emitenta, jeśli takie istnieją, regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza

Statut Emitenta nie zawiera postanowień regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza.

21.2.9. Opis warunków nałożonych zapisami Statutu lub regulaminami Emitenta, którym podlegają zmiany kapitału, jeżeli zasady te są bardziej rygorystyczne, niż określone wymogami obowiązującego prawa

Zgodnie z § 26 ust. 1 Statutu Emitenta, do podjęcia przez walne zgromadzenie Emitenta uchwały dotyczącej emisji obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa objęcia akcji, zmiany Statutu, umorzenia akcji, obniżenia kapitału zakładowego, zbycia przedsiębiorstwa albo jego zorganizowanej części i rozwiązania Spółki, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Sp. z o.o. Poza tym uprawnieniem, Statut Emitenta nie określa warunków, którym podlegają zmiany kapitału zakładowego w sposób bardziej rygorystyczny niż to regulują przepisy Kodeksu spółek handlowych.

22. Istotne umowy

W ramach prowadzonej działalności do Daty Prospektu Emitent nie zawarł żadnej istotnej umowy.

W ramach prowadzonej działalności Oddział Marvipol oraz spółki zależne wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol zawierały znaczące umowy w normalnym toku działalności oraz poza normalnym tokiem działalności. Poniżej przedstawiono opis istotnych umów, których stroną jest Oddział Marvipol lub spółki zależne od Oddziału Marvipol, wchodzące w skład majątku Oddziału Marvipol, zawartych w okresie dwóch lat bezpośrednio poprzedzających Datę Prospektu, a także za okres wcześniejszy w zakresie, w jakim umowy te określają istotne prawa lub obowiązki Oddziału Marvipol lub spółek zależnych lub współzależnych od Oddziału Marvipol, wchodzących w skład majątku Oddziału Marvipol, istniejących na Datę Prospektu. Do istotnych umów zostały zaliczone umowy, których wartość przekracza 10% wartości kapitałów własnych Oddziału Marvipol

na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz umowy o wartości nie przekraczającej 10% kapitałów własnych Oddziału Marvipol na dzień 30 czerwca 2017 roku, które są istotne dla działalności Oddziału Marvipol lub Grupy Oddziału Marvipol. Wszystkie opisane w niniejszym punkcie 22 umowy zawarte przez Oddział Marvipol oraz spółki zależne lub współzależne od Oddziału Marvipol są związane z działalnością przenoszoną w ramach procesu Podziału na Emitenta.

22.1. ISTOTNE UMOWY ZAWIERANE PRZEZ GRUPĘ ODDZIAŁU MARVIPOL POZA NORMALNYM TOKIEM DZIAŁALNOŚCI

I. UMOWY FINANSOWE ZAWARTE W OKRESIE DWÓCH LAT BEZPOŚREDNIO POPRZEDZAJĄCYCH DATĘ PROSPEKTU

1. Umowa kredytu odnawialnego Nr S/114/10/2015/1157/K/OVE zawarta dnia 2016-04-18 pomiędzy Marvipol Development 1 sp. z o.o. sp.k. (Kredytobiorca) a Bank Ochrony Środowiska S.A. (Bank).

Kwota kredytu/wartość zobowiązania: 35.000.000,00 zł. Oprocentowanie/opłaty/prowizje: stopa oprocentowania równa stopie zmiennej, na którą składa się Stopa Bazowa (WIBOR dla 1-miesięcznych depozytów w PLN) i marża Banku. Kredytobiorca zobowiązany jest nadto do płacenia prowizji i opłat zgodnie ze Szczegółowymi Warunkami Umowy. Oprocentowanie zadłużenia przeterminowanego jest równe 4-krotności stopy kredytu lombardowego NBP. Okres obowiązywania/termin spłaty: dzień ostatecznej spłaty to 30.12.2018 roku. Zabezpieczenia: weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową, poręczenie ustanowione na rzecz Banku przez Marvipol S.A., zastaw rejestrowy na prawach komplementariusza w spółce Kredytobiorcy, zastaw rejestrowy na prawach każdego z komandytariuszy w spółce Kredytobiorcy, hipoteka do kwoty 52.500.000 zł na nieruchomości przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Kredytobiorcę oraz przez Marvipol S.A. w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c., pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, powierniczego i zastrzeżonego, cesja wierzytelności pieniężnych z umowy z Generalnym Wykonawcą inwestycji Central Park Ursynów etap 2a i 2b, cesja z gwarancji dobrego wykonania tejże umowy przez Generalnego Wykonawcę, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia inwestycji Central Park Ursynów etap 2a i 2b, zobowiązanie do przeniesienia hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne po hipotece wpisanej w księdze wieczystej pod nr 1 oraz po hipotece wpisanej pod nr 3, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy spłacie kredytu, dostarczenie raportu wstępnego sporządzonego przez niezależnego Doradcę Technicznego potwierdzającego stan zaawansowania rzeczowo-finansowego inwestycji, wniesienie wkładu własnego w inwestycję, akceptacja kosztów budowy, a także udokumentowanie w formie aktów notarialnych przedświadczenia na poziomie 20%, dostarczenie zaświadczenia z ZUS i US o niezaleganiu z opłatami i podporządkowanie zobowiązania z tytułu Umowy Pożyczki udzielonej Kredytobiorcy przez Verbis Gamma Bis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie Marvipol TM Sp. z o.o.). Istotne postanowienia umowy: Kredyt może być wykorzystany jako zapłata lub refundacja faktur, rachunków, umów lub innych dokumentów księgowych, a także odsetek, prowizji inwestycyjnych dokumentujących nakłady na inwestycję Central Park Ursynów etap 2a i 2b. Zmiana celu finansowania w okresie korzystania przez Kredytobiorcę z uzyskanego Kredytu wymaga uprzedniej pisemnej zgody banku. W przypadku ewentualnego wypowiedzenia umowy Bank ma prawo również w okresie wypowiedzenia zaliczyć na spłatę każdy wpływ na rachunek bieżący Kredytobiorcy lub na rachunek kredytowy, a kwota dokonanej spłaty nie odnawia kredytu. Naruszenie dodatkowych zobowiązań wynikających z umowy nr S/39/06/2011/1157/K/INW/EKO/EKO kredytu inwestycyjnego z 2011-06-17 pomiędzy Marvipol S.A. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. może spowodować podwyższenie marży kredytu. Bank zobowiązuje się na pisemne żądanie Kredytobiorcy do zwolnienia spod obciążeń hipotecznych lokali znajdujących się w nieruchomości obciążonej hipoteką wraz z proporcjonalnym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej. Dnia 22 marca 2017 roku Kredytobiorca zawarł z Bankiem porozumienie w sprawie rozwiązania umowy kredytowej z dniem jego zawarcia. W dniu 18 października 2016 roku Bank wyraził zgodę na podział przedsiębiorstwa Marvipol S.A. i wskazał, że dokonanie podziału nie będzie stanowiło naruszenia zobowiązań Kredytobiorcy oraz Marvipol S.A. wobec Banku z tytułu umowy Kredytu oraz zobowiązań się nie wyłączać roszczeń, o których mowa w art. 546 § 2 KSH, wobec spółek uczestniczących w Podziale.

2. Umowa kredytu odnawialnego Nr 02/219/16/Z/LF zawarta dnia 2016-12-12 pomiędzy Projekt 01 Sp. z o.o. [AKTUALNIE MARVIPOL DEVELOPMENT 3 SP. Z O.O.] (kredytobiorca) a mBank S.A. (bank).

Kwota kredytu/wartość zobowiązania: 17.000.000,00 zł. Oprocentowanie/opłaty/prowizje: stopa oprocentowania równa stopie zmiennej, na którą składa się stopa bazowa (WIBOR dla 1-miesięcznych kredytów międzybankowych) przy czym jeżeli stopa bazowa jest ujemna, strony przyjmują że wynosi zero powiększone o marżę Banku. Kredytobiorca zobowiązany jest nadto do płacenia prowizji i opłat zgodnie z warunkami umowy. Okres obowiązywania/termin spłaty: dzień ostatecznej spłaty to 30.11.2018 roku. Zabezpieczenia: hipoteka do kwoty 25.500.000 zł na użytkowaniu wieczystym zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Krzyżówki oraz umowa cesji globalnej należności dłużników Kredytobiorcy wynikających z tytułu sprzedaży lokali w realizowanej przez Kredytobiorcę inwestycji budowlanej Riviera Park, Etap 1 zlokalizowanej przy ul. Krzyżówki w Warszawie, oświadczenie o poddaniu się egzekucji przez Kredytobiorcę w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. do kwoty 25.500.000,00 zł, gwarancja korporacyjna

Marvipol S.A. na zabezpieczenie cost overrun w wysokości min. 3.5% kontraktu z Generalnym Wykonawcą inwestycji, podporządkowanie pożyczek udzielonych Kredytobiorcy spłacie kredytu do wysokości 13.000.000,00 zł. Istotne postanowienia umowy: Środki finansowe pochodzące z kredytu mogą zostać przeznaczona na finansowanie i refinansowanie w formie odnawialnej linii 75% kosztów bezpośrednich inwestycji Riviera Park, Etap 1 do maksymalnej wysokości w kwocie 38.780.000,00 zł. Kredytobiorca zobowiązuje się do utrzymywania przedsiębiorstwa w należytej kondycji finansowej i osiągania wskaźnika minimalnego udziału własnego w każdym etapie inwestycji na poziomie min 25%. W przypadku ewentualnego braku spłaty zadłużenia z umowy w terminie, Bank ma prawo obciążyć inny rachunek bieżący Kredytobiorcy prowadzony w Banku. Na Dzień Prospektu umowa jest wykonywana, Kredytobiorca wykonuje prawidłowo swoje zobowiązania. Bank potwierdził w treści umowy, iż wszelkie transakcje związane z podziałem Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. na część motoryzacyjną deweloperską nie mają istotnego wpływu na sytuację prawną, finansową lub ekonomiczną Kredytobiorcy i nie będzie w związku z powyższym wysuwał roszczeń, o których mowa w art. 546 § 2 KSH wobec spółek uczestniczących w tym podziale.

3. Umowa kredytu odnawialnego Nr S/74/10/2016/1157/K/KOO zawarta dnia 2016-12-29 pomiędzy Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (kredytobiorca) a Bank Ochrony Środowiska S.A. (bank).

Kwota kredytu/wartość zobowiązania: 25.000.000,00 zł. Oprocentowanie/opłaty/prowizje: stopa oprocentowania równa stopie zmiennej, na którą składa się stopa bazowa (WIBOR dla 1-miesięcznych depozytów w PLN) oraz marża Banku. Kredytobiorca zobowiązany jest nadto do płacenia prowizji i opłat warunkami umowy. Okres obowiązywania/termin spłaty: dzień ostatecznej spłaty to 30.06.2019 roku. Zabezpieczenia: weksel własny in blanco Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, hipoteka do kwoty 37.500.000 zł na nieruchomości w Warszawie przy ul. Kłobuckiej której prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz własność budynków przysługuje Kredytobiorcy, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, rachunku powierniczego i rachunku zastrzeżonego Kredytobiorcy w Banku, poręczenie cywilne Marvipol S.A., przelew wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą inwestycji Central Park Ursynów Etap 3, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia inwestycji Central Park Ursynów Etap 3 w zakresie ryzyk budowlanych, zastaw finansowy wraz z klauzulą kompensacyjną na prawach do środków pieniężnych na rachunku bieżącym Kredytobiorcy oraz zastaw finansowy wraz z klauzulą kompensacyjną na prawach do środków pieniężnych na rachunku zastrzeżonym Kredytobiorcy w Banku, dotyczącym Etapu 3 Inwestycji Central Park Ursynów. Istotne postanowienia umowy: Środki finansowe pochodzące z kredytu mogą zostać przeznaczona na finansowanie i refinansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w zakresie realizacji Etapu 3 inwestycji Central Park Ursynów polegającej na wybudowaniu 3 budynków. Marvipol S.A. jako poręczyciel zobowiązał się do przeprowadzania przez spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. obrotów z działalności gospodarczej przez rachunku bieżące w Banku na poziomie nie niższym niż 36 mln zł rocznie i 3 mln zł miesięcznie, pod rygorem wypowiedzenia przez Banku umowy bądź podwyższenia marży Banku. Umowa zawiera zobowiązania Kredytobiorcy, których niedotrzymanie może spowodować wzrost marży Banku. Na Dzień Prospektu umowa jest wykonywana, Kredytobiorca wykonuje prawidłowo swoje zobowiązania. Bank przyjął w treści umowy do wiadomości, iż w przypadku podziału Marvipol S.A. i wydzielenia spółki zajmującej się segmentem deweloperskim, spółka ta przejmie wszelkie prawa i obowiązki Marvipol S.A. wynikające z umowy, a Bank nie będzie w związku z powyższym wysuwał roszczeń, o których mowa w art. 546 § 2 KSH wobec spółek uczestniczących w tym podziale.

4. Umowa kredytu zawarta dnia 2017-02-17 pomiędzy PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. i PG Europe S.à r.l. (kredytobiorca) a mBank S.A. (Bank).

Maksymalna kwota kredytu w części budowlanej nieprzekraczająca niższej z następujących kwot: 26.847.000 EUR, lub 75% całkowitych kosztów projektu logistyczno – magazynowego realizowanego na obszarze gminy Grodzisk Mazowiecki, lub 70% wartości rynkowej nieruchomości gruntowej wraz z posadowionym na niej w ramach projektu logistyczno – magazynowego realizowanego na obszarze gminy Grodzisk Mazowiecki budynkiem; Maksymalna kwota kredytu w części inwestycyjnej nieprzekraczająca niższej z następujących kwot: 29.000.000 EUR lub 70% wartości rynkowej nieruchomości gruntowej wraz z posadowionym na niej w ramach projektu logistyczno – magazynowego realizowanego na obszarze gminy Grodzisk Mazowiecki budynkiem; Maksymalna kwota kredytu w części VAT: 20.000.000,00 zł. Kredyt Budowlany zostaje przeznaczony na sfinansowanie lub refinansowanie do 75% całkowitych kosztów projektu logistyczno – magazynowego realizowanego na obszarze gminy Grodzisk Mazowiecki oraz na zapłatę odsetek i prowizji Banku od wypłat w ramach Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT. Kredyt Inwestycyjny zostaje przeznaczony na spłatę Kredytu Budowlanego i częściowe refinansowanie wkładu własnego Kredytobiorcy. Kredyt VAT zostaje przeznaczony na sfinansowanie lub refinansowanie podatku VAT należnego w związku z realizacją projektu logistyczno – magazynowego realizowanego na obszarze gminy Grodzisk Mazowiecki i w odniesieniu do którego Kredytobiorca nie otrzymał zwrotu VAT. Oprocentowanie/opłaty/prowizje: oprocentowanie Kredytu Budowlanego

oparte jest o zmienną stawkę referencyjną EURIBOR 1M, Kredytu Inwestycyjnego o stawkę EURIBOR 3M, a Kredytu VAT o stawkę WIBOR 1M. Oprocentowanie kredytów powiększone jest o marżę Banku. Data całkowitej spłaty Kredytu Budowlanego została ustalona na dzień 29 marca 2019 r., data całkowitej spłaty Kredytu Inwestycyjnego została ustalona na dzień 29 grudnia 2023 r., nie później jednak, niż na dzień przypadający 60 miesięcy po dacie wykorzystania Kredytu Inwestycyjnego, natomiast data spłaty Kredytu VAT została ustalona na dzień przypadający 3 miesiące od daty ostatecznej spłaty Kredytu Budowlanego. Zabezpieczenia: Znaczące zabezpieczenie spłaty Kredytu stanowić będą: - hipoteka hedgingowa ustanowiona na nieruchomości gruntowej wraz z posadowionym na niej budynkiem w wysokości 6.885.000 PLN, - hipoteka na nieruchomości gruntowej wraz z posadowionym na niej budynkiem do sumy 43.500.000 EUR ustanowiona na zabezpieczenie spłaty Kredytu Budowlanego i Kredytu Inwestycyjnego, - hipoteka na nieruchomości gruntowej wraz z posadowionym na niej budynkiem do sumy 30.000.000 PLN ustanowiona na zabezpieczenie spłaty Kredytu VAT, - umowy zastawów rejestrowych i finansowych na udziałach Kredytobiorcy, na rachunkach bankowych Kredytobiorcy oraz na zbiorze rzeczy i praw Kredytobiorcy. Dnia 8 czerwca 2017 roku zawarto aneks nr 1 do umowy, mocą którego uległ zmianie cel Kredytu VAT oraz procedura jego uruchomienia. Na Dzień Prospektu umowa jest wykonywana, Kredytobiorca wykonuje prawidłowo swoje zobowiązania.

5. Umowa kredytu nieodnawialnego Nr S/75/12/2016/1157/K/KON zawarta dnia 2017-03-22 pomiędzy Projekt 09 Sp. z o.o. [aktualnie: Marvipol Development 6 Sp. z o.o.] (kredytobiorca) a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. (bank).

Kwota kredytu/wartość zobowiązania: 46.816.875,00 zł. Oprocentowanie/opłaty/prowizje: 1. zmienne oprocentowanie według stawki WIBOR 1M + Marża Banku, 2. Prowizja przygotowawcza oraz inne prowizje zgodnie z obowiązującą w banku Tabelą Opłat i Prowizji. Okres obowiązywania/termin spłaty: kredyt ma być spłacony w 3 ratach, przy czym ostatnia rata jest płatna do 31 stycznia 2020 roku. Zabezpieczenia: weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, poręczenie złożone przez Marvipol S.A. w trybie kodeksu cywilnego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Marvipol S.A. w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., hipoteka na prawie wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej do kwoty 70.225.312,50, która to nieruchomość ma być nabyta ze środków pochodzących z kredytu, pełnomocnictwo do pobrania środków pieniężnych z rachunku Kredytobiorcy prowadzonego w Banku, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku Kredytobiorcy prowadzonym w Banku, przelew wierzytelności z tytułu Umowy Pożyczki z dnia 15.07.2016r. wraz z późniejszymi zmianami zawartej pomiędzy Kredytobiorcą (jako pożyczkobiorcą) a Marvipol S.A. Oddział w Warszawie, podporządkowanie spłacie Kredytu pożyczki udzielonej Kredytobiorcy przez Marvipol S.A. Oddział w Warszawie na podstawie umowy pożyczki, oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., blokada środków pieniężnych na zablokowanym rachunku pomocniczym zabezpieczająca 6-cio miesięczną obsługę odsetek od Kredytu i odsetek od kredytu na VAT udzielonego na podstawie Umowy Kredytu Nieodnawialnego Nr S/76/12/2016/1157/K/KON z dnia 22.03.2017r. wraz z pełnomocnictwem do tego rachunku. Istotne postanowienia umowy: Kredyt udzielony został w celu zakupu przez Kredytobiorcę nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej. Umowa zawiera szereg dodatkowych zobowiązań kredytobiorcy, których naruszenie może powodować podwyższenie marży banku m.in. niezaciąganie zobowiązań bez pisemnej zgody banku w wysokości powyżej kwoty 1.000.000,00 zł, zapewnienie wpływów na rachunek bieżący w banku, zobowiązanie do podwyższenia kapitałów własnych w przypadku spadku wartości kapitałów własnych do wartości poniżej kapitału podstawowego. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana, Kredytobiorca wykonuje prawidłowo swoje zobowiązania. Bank przyjął w treści umowy do wiadomości, iż w przypadku podziału Marvipol S.A. i wydzielenia spółki zajmującej się segmentem deweloperskim, spółka ta przejmie wszelkie prawa i obowiązki Marvipol S.A. wynikające z umowy, a Bank nie będzie w związku z powyższym wysuwał roszczeń, o których mowa w art. 546 § 2 KSH wobec spółek uczestniczących w tym podziale.

6. Umowa kredytu nieodnawialnego Nr S/76/12/2016/1157/K/KON zawarta dnia 2017-03-22 pomiędzy Projekt 09 Sp. z o.o. [aktualnie: Marvipol Development 6 Sp. z o.o.] (kredytobiorca) a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. (bank).

Kwota kredytu/wartość zobowiązania: 14.357.175,00 zł. Oprocentowanie/opłaty/prowizje: 1. zmienne oprocentowanie według stawki WIBOR 1M + Marża Banku., 2. Prowizja przygotowawcza oraz inne prowizje zgodnie z obowiązującą Tabelą Opłat i Prowizji. Okres obowiązywania/termin spłaty: kredyt ma być spłacony do 31 grudnia 2017 roku, jego spłata następuje ze zwrotu podatku VAT dokonywanego przez Urząd Skarbowy na wskazany rachunek bankowy. Zabezpieczenia: Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową z wystawienia Kredytobiorcy, poręczenie udzielone wg prawa cywilnego przez Marvipol S.A. wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Poręczyciela w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., Pełnomocnictwo do pobrania środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku Bieżącym i na innych rachunkach Kredytobiorcy w Banku, zastaw finansowy z najwyższym pierwszeństwem na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach Kredytobiorcy prowadzonych w BOŚ S.A. oraz na wierzytelnościach Kredytobiorcy o wypłatę takich środków, oświadczenie o poddaniu się przez kredytobiorcę egzekucji w trybie art. 777 §

1 pkt 5 k.p.c. Pełnomocnictwo do pobrania środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku do zwrotu podatku VAT Kredytobiorcy w Banku wraz z pełną blokadą tego rachunku. Istotne postanowienia umowy: Kredyt udzielony został w celu finansowania podatku VAT od zakupu przez Kredytobiorcę nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej, który to zakup finansowany jest Kredytem udzielonym Kredytobiorcy przez Bank na podstawie Umowy Kredytu Nieodnawialnego nr S/75/12/2016/1157/K/KON. Umowa zawiera szereg dodatkowych zobowiązań kredytobiorcy, których naruszenie może powodować podwyższenie marży banku m.in. zobowiązania informacyjne Kredytobiorcy, niezaciąganie zobowiązań bez pisemnej zgody banku w wysokości powyżej kwoty 1.000.000,00 zł, zobowiązanie do podwyższenia kapitałów własnych w przypadku spadku wartości kapitałów własnych do wartości poniżej kapitału podstawowego. Kredyt zostanie uruchomiony pod warunkiem dostarczenia przez kredytobiorcę do banku pozytywnej opinii prawnej w sprawie konieczności uiszczenia podatku VAT w transakcji zakupu nieruchomości będącej przedmiotem inwestycji i jego zwrotu przez Urząd Skarbowy – w przypadku negatywnej opinii prawnej w tej kwestii, kredyt nie zostanie uruchomiony. Dnia 19 lipca 2017 roku Strony zawarły aneks do Umowy, na podstawie którego zmieniona została data ostatecznej spłaty kredytu z 20 lipca 2017 roku na 31 grudnia 2017 roku. Aneks został zawarty pod warunkiem zapłacenia przez Kredytobiorcę prowizji za sporządzenie aneksu, dostarczenia nowego oświadczenia o udzieleniu poręczenia na zasadach ogólnych oraz udzielenia pisemnej zgody poręczyciela na zawarcie aneksu (wszystkie warunki zostały spełnione 19 lipca 2017 roku). Kredytobiorca oraz poręczyciel dostarczyli także nowe oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana, Kredytobiorca wykonuje prawidłowo swoje zobowiązania. Bank przyjął w treści umowy do wiadomości, iż w przypadku podziału Marvipol S.A. i wydzielenia spółki zajmującej się segmentem deweloperskim, spółka ta przejmie wszelkie prawa i obowiązki Marvipol S.A. wynikające z umowy, a Bank nie będzie w związku z powyższym wysuwał roszczeń, o których mowa w art. 546 § 2 KSH wobec spółek uczestniczących w tym podziale.

7. Umowa kredytu zawarta dnia 2017-03-24 pomiędzy PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. (kredytobiorca) a BGŻ BNP Paribas S.A. (Bank).

Maksymalna kwota kredytu w części budowlanej nieprzekraczająca niższej z następujących kwot: 13.200.000 EUR, lub 75% całkowitych kosztów projektu logistyczno – magazynowego realizowanego na obszarze gminy miasta Ruda Śląska, lub 70% wartości rynkowej nieruchomości gruntowej wraz z posadowionym na niej w ramach projektu logistyczno – magazynowego realizowanego na obszarze gminy miasta Ruda Śląska budynkiem; Maksymalna kwota kredytu w części inwestycyjnej nieprzekraczająca niższej z następujących kwot: 15.250.000 EUR lub 70% wartości rynkowej nieruchomości gruntowej wraz z posadowionym na niej w ramach projektu logistyczno – magazynowego realizowanego na obszarze gminy miasta Ruda Śląska budynkiem; Maksymalna kwota kredytu w części VAT: 13.500.000,00 zł. Kredyt Budowlany zostaje przeznaczony na sfinansowanie lub refinansowanie do 75% całkowitych kosztów projektu logistyczno – magazynowego realizowanego na obszarze gminy miasta Ruda Śląska w oparciu o akceptowalne faktury oraz na zapłatę odsetek naliczonych od poszczególnych kwot wykorzystań kredytu wypłaconych w ramach kredytu w części budowlanej oraz w części VAT, a także na zapłatę prowizji przygotowawczej, prowizji od zaangażowania i opłaty administracyjnej. Kredyt Inwestycyjny zostaje przeznaczony na spłatę wykorzystań kredytu w części budowlanej, częściowe refinansowanie wymaganego wkładu własnego Kredytobiorcy, utworzenie rezerwy obsługi długu oraz na zapłatę prowizji przygotowawczej. Kredyt VAT zostaje przeznaczony na sfinansowanie lub refinansowanie podatku VAT który jest należny w związku z realizacją projektu logistyczno – magazynowego realizowanego na obszarze gminy miasta Ruda Śląska i w odniesieniu do którego Kredytobiorca nie otrzymał zwrotu VAT. Oprocentowanie/opłaty/prowizje: Oprocentowanie kredytu w części budowlanej i inwestycyjnej oparte jest o zmienną stawkę referencyjną EURIBOR 3M powiększoną o marżę Banku, a kredytu w części VAT o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę Banku. Data całkowitej spłaty kredytu w części budowlanej została ustalona na dzień 24 marca 2019 r., data całkowitej spłaty kredytu w części inwestycyjnej została ustalona na dzień przypadający 60 miesięcy po dacie wykorzystania kredytu w części inwestycyjnej, natomiast data spłaty Kredytu VAT została ustalona na dzień 24 września 2018 roku. Zabezpieczenia: Znaczące zabezpieczenie spłaty Kredytu stanowić będą: hipoteka o najwyższym pierwszeństwie na nieruchomości na obszarze gminy miasta Ruda Śląska do sumy 22.875.000 EUR ustanowiona na zabezpieczenie spłaty kredytu w części budowlanej i inwestycyjnej w tym kwot głównych kredytu, odsetek, opłat i innych kosztów, hipoteka o drugim pierwszeństwie na nieruchomości na obszarze gminy miasta Ruda do sumy 20.250.000 PLN ustanowiona na zabezpieczenie spłaty kredytu w części VAT, w tym kwoty głównej kredytu, odsetek, opłat i innych kosztów, oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 kpc., pełnomocnictwo do wszystkich rachunków bankowych Kredytobiorcy udzielone przez Kredytobiorcę na rzecz Kredytodawcy wraz z dyspozycją blokady rachunków bankowych, umowa cesji obecnych i przyszłych praw Kredytobiorcy z tytułu odpowiednich dokumentów projektu, w tym każdej z umów najmu wraz z ich zabezpieczeniami, polis ubezpieczeniowych dotyczących odpowiedzialności cywilnej Kredytobiorcy, umowy deweloperskiej dotyczącej projektu, logistyczno – magazynowego realizowanego na obszarze gminy miasta Ruda Śląska, umowy o zarządzanie ww. projektem, umów o roboty budowlane oraz umów z architektem zawartych w związku z realizacją ww. projektu, umowa podporządkowania wierzytelności wszelkich wierzycieli, którzy udzielili Kredytobiorcy dowolnego finansowania, wierzytelności Kredytodawcy, gwarancja udzielona przez Panattoni Development Europe Sp. z o.o., umowy zastawów rejestrowych i finansowych na rachunkach Kredytobiorcy oraz na udziałach Kredytodawcy. Dnia

23 maja 2017 roku strony zawarły aneks nr 1 do umowy, mocą którego Kredytodawca wyraził warunkową zgodę na spłatę pożyczek podporządkowanych oraz zmianie uległa definicja daty płatności odsetek, zasady spłaty kredytu w części inwestycyjnej oraz postanowienia odnośnie prowizji. W dniu 8 czerwca 2017 roku Strony zawarły aneks nr 2 do umowy, mocą którego uległ zmianie cel Kredytu VAT oraz procedura jego uruchomienia. Dnia 18 października 2017 roku zawarto aneks nr 3 do umowy, mocą którego zmianie uległa jedna z definicji, a nadto Kredytodawca wyraził zgodę na nabycie przez Marvipol Development S.A. oraz Marvipol Logistics S.A. (w wyniku podziału Marvipol S.A.) udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorcy pod warunkiem spełnienia wskazanych w umowie warunków. Na Dzień Prospektu umowa jest wykonywana, Kredytobiorca wykonuje prawidłowo swoje zobowiązania.

8. Umowa kredytu zawarta dnia 2017-09-07 pomiędzy PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. (Kredytobiorca) a Alior Bank S.A. (Bank).

Maksymalna kwota kredytu w części budowlanej nieprzekraczająca najniższej z następujących kwot: 14.854.965 EUR lub 75% całkowitych kosztów Projektu będącego budową budynku magazynowo-biurowego na nieruchomości położonej w Skawinie lub 70% ostatniej aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowych, których właścicielem jest Kredytobiorca, wraz z budynkiem magazynowo-biurowym oraz innymi budynkami, budowlami i urządzeniami wzniesionymi na działkach gruntu; maksymalna kwota kredytu w części inwestycyjnej nieprzekraczająca niższej z następujących kwot: 15.847.696 EUR lub 70% ostatniej aktualnej wartości rynkowej nieruchomości gruntowych, których właścicielem jest Kredytobiorca, wraz z budynkiem magazynowo-biurowym oraz innymi budynkami, budowlami i urządzeniami wzniesionymi na działkach gruntu; maksymalna kwota kredytu w części VAT: 14.000.000 PLN. Okres obowiązywania/termin spłaty: data całkowitej spłaty Kredytu Budowlanego została ustalona na dzień 7 września 2019 r., data całkowitej spłaty Kredytu Inwestycyjnego została ustalona na dzień przypadający 60 miesięcy po dacie wykorzystania Kredytu Inwestycyjnego lub dzień przypadający 7 lat po dniu zawarcia umowy kredytu, w zależności, która data jest wcześniejsza, natomiast data spłaty Kredytu VAT została ustalona na dzień 7 września 2019 r. Kredyt Budowlany zostaje przeznaczony na sfinansowanie lub refinansowanie do 75% całkowitych kosztów Projektu oraz na zapłatę naliczonych przez Bank odsetek od wypłat w ramach Kredytu Budowlanego i Kredytu VAT. Kredyt Inwestycyjny zostaje przeznaczony na spłatę Kredytu Budowlanego oraz częściowe refinansowanie wkładu własnego Kredytobiorcy. Kredyt VAT zostaje przeznaczony na sfinansowanie podatku VAT płatnego przez Kredytobiorcę w związku z realizacją projektu. Oprocentowanie/opłaty/prowizje: oprocentowanie kredytu w części budowlanej i inwestycyjnej oparte jest o zmienną stawkę referencyjną EURIBOR 3M powiększonej o marżę Banku, kredytu w części VAT o stawkę WIBOR 3M powiększonej o marżę Banku. W umowie wskazano, że Kredytobiorca zapłaci Bankowi prowizję przygotowawczą, prowizję za gotowość do wypłaty kredytu w części budowlanej i VAT, prowizję administracyjną oraz opłatę za przedterminową spłatę kredytu. Zabezpieczenia: hipoteka łączna na nieruchomości do sumy wynoszącej 150% maksymalnej kwoty transzy inwestycyjnej; hipoteka łączna na nieruchomości do sumy wynoszącej 150% maksymalnej kwoty transzy VAT; zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na wszystkich udziałach w Kredytobiorcy, do kwoty wynoszącej 200% maksymalnej kwoty transzy inwestycyjnej; zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na wszystkich udziałach w Kredytobiorcy, do kwoty wynoszącej 200% maksymalnej kwoty transzy VAT; zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na wierzytelnościach Kredytobiorcy wynikających z umów rachunków bankowych, do kwoty wynoszącej 200% maksymalnej kwoty transzy inwestycyjnej; zastaw rejestrowy oraz zastaw finansowy na wierzytelnościach Kredytobiorcy wynikający z umów rachunków bankowych, do kwoty wynoszącej 200% maksymalnej kwoty transzy VAT; pełnomocnictwo dla Banku do korzystania z rachunków bankowych Kredytobiorcy; przelew na zabezpieczenie pieniężnych wierzytelności i roszczeń Kredytobiorcy – dnia 18 września 2017 roku został zawarty aneks nr 1 do umowy przelewu wierzytelności; wsparcie finansowe udzielone Kredytobiorcy przez gwaranta w wysokości 742.861 EUR; podporządkowanie spłat Kredytobiorcy z tytułu pożyczek podporządkowanych oraz innych płatności; złożenie przez Kredytobiorcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji; depozyt gromadzony na rachunku rezerwy obsługi zadłużenia; inne instrumenty zabezpieczenia, które mogą zostać ustanowione po podpisaniu umowy kredytu. Dnia 18 września 2017 roku został zawarty aneks nr 1 do umowy, mocą którego zmieniono definicję Umowy Budowlanej. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana, Kredytobiorca wykonuje prawidłowo swoje zobowiązania.

9. Umowa kredytu odnawialnego nr 02/308/17/Z/LF zawarta dnia 2017-09-27 pomiędzy Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (Kredytobiorca) a mBank S.A. (Bank).

Kwota kredytu/wartość zobowiązania: 15.000.000,00 zł – wykorzystanie kredytu będzie następować w formie ciągłych, których łączna wartość nie może przekroczyć kwoty 36.576.000,00 zł. Oprocentowanie/opłaty/prowizje: stopa oprocentowania równa stopie zmiennej, na którą składa się Stopa Bazowa (WIBOR dla 1-miesięcznych depozytów w PLN) i marża Banku. Kredytobiorca zobowiązany jest nadto do płacenia wskazanych w umowie prowizji i opłat. Okres obowiązywania/termin spłaty: dzień ostatecznej spłaty to 28.02.2020 roku. Zabezpieczenia: hipoteka umowna na będącej własnością Kredytobiorcy zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie do kwoty 22.250.000,00 zł (forma władania nieruchomością została skorygowana na mocy aneksu nr 1 z dnia 9 października 2017 roku), umowa cesji globalnej należności pieniężnych z tytułu sprzedaży lokali w inwestycji Riviera Park, Etap 2, umowa

podporządkowania pożyczek udzielonych Kredytobiorcy, gwarancja korporacyjna Marvipol S.A. oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc do kwoty 22.500.000,00 zł z określeniem terminu wystąpienia z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dnia 28.02.2021 roku. Istotne postanowienia umowy: Kredyt może być wykorzystany na finansowanie i refinansowanie, w formie odnawialnej linii 75% kosztów bezpośrednich inwestycji Riviera Park, Etap 2. Umowa zawiera dodatkowe postanowienia dotyczące m.in. zobowiązania Kredytobiorcy do raportowania oraz utrzymywania określonych wskaźników finansowych w jego przedsiębiorstwie. Bank oświadczył w treści umowy, iż znany mu jest fakt planowanego podziału spółki Marvipol S.A., jego skutki prawne i faktyczne oraz że nie zgłasza, ani nie będzie zgłaszał lub dochodził zastrzeżeń ani roszczeń w związku z podziałem (w tym roszczeń z art. 546 § 2 ksh), a przeprowadzenie podziału w sposób określony w opublikowanym przez Marvipol S.A. raporcie bieżącym, nie będzie stanowiło naruszenia jakichkolwiek zobowiązań Marvipol S.A. wobec Banku wynikających z umowy kredytu.

II. UMOWY FINANSOWE ZAWARTE PRZED OKRESEM DWÓCH LAT BEZPOŚREDNIO POPRZEDZAJĄCYCH DATĘ PROSPEKTU, KTÓRE TO UMOWY OKREŚLAJĄ ISTOTNE PRAWA LUB OBOWIĄZKI NA DATĘ PROSPEKTU

1. Umowa Kredytowa nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym zawarta dnia 2006-07-17 pomiędzy Marvipol S.A. (Kredytobiorca) a mBank S.A. (Bank).

Kwota kredytu/wartość zobowiązania: 7.500.000,00 zł (od dnia 2013-01-22). Oprocentowanie/opłaty/prowizje: 1. zmienna stopa oprocentowania, ustalana w skali roku: WIBOR O/N z dnia wykorzystania + marża banku.; rata odsetek płatna miesięcznie; 2. Kredytobiorca zobowiązany jest nadto do płacenia prowizji i opłat zgodnie z warunkami Umowy. Okres obowiązywania/termin spłaty: do 2017-12-29 (termin ostatecznej spłaty kredytu). Termin wypowiedzenia: 30 dni w określonych w umowie przypadkach. Zabezpieczenia: 1. hipoteka umowna na nieruchomości gruntowej kredytobiorcy, położonej w Mikołajkach (w tym zakresie między stronami zawarto w dniu 29 września 2011 roku odrębną umowę nr 02/085/11 z późn. zm. o ustanowienie hipotek na nieruchomościach Kredytobiorcy w Mikołajkach. Hipoteka ustanowiona została do kwoty 11.250.000,00 zł. Umowa o ustanowienie hipoteki została zawarta pierwotnie z BRE Bank S.A. (poprzednikiem prawnym Banku) i zmieniona dziewięcioma aneksami, ostatni aneks zawarty dnia 18 września 2017 roku dotyczył zwolnienia spod obciążeń hipotecznych dwóch z trzech nieruchomości gruntowych w Mikołajkach. Na Datę Prospektu umowa obowiązuje.), 2. oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji (art. 777 par. 1 pkt 5 kpc) do maksymalnej kwoty 11.250.000,00 zł. Istotne postanowienia umowy: Kredyt udzielony został w celu finansowania bieżącej działalności Kredytobiorcy. Umowa zawiera szereg dodatkowych zobowiązań Kredytobiorcy, których naruszenie uprawnia Bank do rozwiązania umowy, m.in. szczegółowo określone obowiązki informacyjne Kredytobiorcy względem banku, zobowiązanie do utrzymania średniomiesięcznych wpływów na prowadzony przez Kredytodawcę rachunek bieżący w kwocie minimum 7.500.000,00 zł, ograniczenia w zaciąganiu zobowiązań przez Kredytobiorcę (w szczególności zakaz udzielania bez zgody Banku poręczeń i gwarancji za inne podmioty, z wyłączeniem podmiotów powiązanych, przekraczających w łącznej wartości 15% aktywów netto wykazanych w rocznym sprawozdaniu finansowym), zobowiązanie do nieobciążania aktywów Kredytobiorcy stanowiących przedmiot zabezpieczeń ustanowionych na rzecz Banku, klauzula *pari passu*. Naruszenie obowiązków Kredytobiorcy, wynikających z umowy stanowi jej naruszenie i uprawnia Bank do jej wypowiedzenia, żądania dodatkowego zabezpieczenia lub wstrzymania wypłaty środków pieniężnych. Dodatkowo w umowie kredytowej znajdują się inne szczegółowe postanowienia, zwłaszcza w zakresie obowiązków Kredytobiorcy i uprawnień Banku, stosowane standardowo w tego rodzaju umownych. Umowa została zawarta pierwotnie z BRE Bank S.A. (poprzednikiem prawnym Banku); umowa zmieniona osiemnastoma aneksami - ostatni z aneksów zawarty dnia 18 września 2017 roku, wprowadzono tekst jednolity umowy. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana, Kredytobiorca wykonuje prawidłowo swoje zobowiązania. W dniu 19 października 2016 roku Bank wyraził zgodę na podział przedsiębiorstwa Kredytobiorcy i wskazał, że przeprowadzenie podziału nie będzie stanowiło naruszenia zobowiązań Kredytobiorcy wobec Banku z tytułu umowy Kredytu oraz zobowiązań się do nie wysuwania roszczeń, o których mowa w art. 546 § 2 KSH, wobec spółek uczestniczących w tym podziale.

2. Umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr 1788/10/400/04 zawarta dnia 2010-11-08 pomiędzy Marvipol S.A. (Kredytobiorca) a Bank Millennium S.A. (Bank).

Kwota kredytu/wartość zobowiązania: 5.000.000,00 zł z tym, że nie więcej niż 83% wartości rynkowej nieruchomości, stanowiących zabezpieczenie kredytu, wynikającej z wyceny zaakceptowanej przez bank. Oprocentowanie/opłaty/prowizje: 1. zmienne oprocentowanie według stawki WIBOR 1M + marża banku., 2. Kredytobiorca zobowiązany jest nadto do płacenia prowizji zgodnie z warunkami Umowy, Okres obowiązywania/termin spłaty: do 2018-04-30 (termin spłaty). Zabezpieczenia: 1. oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji (art. 777 par. 1 pkt 5 kpc) do maksymalnej kwoty 8.000.000,00 zł, 2. hipoteka łączna na nieruchomościach, należących do Robo Wash sp. z o.o. (obecnie Robo Wash S.A.), położonych w Warszawie ustanowiona do maksymalnej kwoty 8.500.000,00 zł wraz z cesją praw z umowy ubezpieczenia (w tym zakresie zawarta odrębna umowa cesji opisana w dalszym punkcie), 3. oświadczenie Robo Wash sp. z o.o. (obecnie Robo Wash S.A.) o dobrowolnym poddaniu się egzekucji (art. 777 par. 1 pkt 6 kpc) z dwóch nieruchomości do maksymalnej kwoty 8.500.000,00 zł w celu zabezpieczenia

wierzytelności, wynikających z niniejszej umowy, 4. pełnomocnictwo do rachunku Robo Wash sp. z o.o. (obecnie Robo Wash S.A.) w Banku (kredytodawcy) 5. przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia, zawartej w dniu 16 sierpnia 2016 roku przez Robo Wash S.A. z Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group, oraz wierzytelności z tytułu odszkodowań wynikających z zawartych w przyszłości umów ubezpieczenia nieruchomości położonych w Warszawie;; przelew wierzytelności nastąpił do wysokości zabezpieczonych wierzytelności Banku. Robo Wash S.A. zobowiązał się do poinformowania ubezpieczyciela, a także do utrzymania zawartej umowy ubezpieczenia w odpowiednim zakresie, w tym do terminowego opłacania składek, określonych w umowach ubezpieczenia. Robo Wash S.A. upoważnił Bank do przedłużenia lub zawierania w swoim imieniu umów ubezpieczenia w zakresie opisanym w umowie. Istotne postanowienia umowy kredytu: Kredyt udzielony został w celu finansowania bieżącej działalności Kredytobiorcy. Integralną część umowy stanowią cennik Banku, oraz regulamin udzielania kredytów klientom bankowości korporacyjnej przez Bank Millennium S.A. Umowa zawiera szereg dodatkowych zobowiązań Kredytobiorcy, których naruszenie może powodować podwyższenie marży banku lub obniżenie kwoty dostępnego limitu kredytu, m.in. szczegółowo określone obowiązki informacyjne Kredytobiorcy względem banku, zobowiązanie do utrzymania kwartalnych wpływów na prowadzonym przez kredytodawcę rachunku bieżącym w kwocie minimum 1.000.000,00 zł (wpływy Kredytobiorcy) i 2.500.000,00 zł (wpływy Robo Wash sp. z o.o. - obecnie Robo Wash S.A.), zakaz ustanawiania dodatkowych obciążeń na nieruchomościach, stanowiących przedmiot zabezpieczenia umowy bez zgody Banku. Przypadek niedotrzymania warunków umowy przez Kredytobiorcę stanowi również powstanie zadłużenia Kredytobiorcy wobec Banku lub spółek z grupy Banku Millennium S.A., które stanie się wymagalne przed terminem spłaty kredytu lub nie zostanie spłacone w terminie, a także powstanie zadłużenia wobec innych banków lub instytucji kredytowych lub finansowych, które stanie się wymagalne przed terminem spłaty bez względu na jego kwotę lub o wysokości powyżej 250.000,00 zł, które nie zostanie spłacone w terminie wymagalności. Kredytobiorca udzielił Bankowi niedowołanego pełnomocnictwa do dysponowania środkami na jego obecnych jak i przyszłych rachunkach bankowych, prowadzonych przez kredytodawcę. Umowa zmieniona dziewięcioma aneksami, ostatni zawarty dnia 2017-03-14 - wprowadzono tekst jednolity umowy (aneks nr A9/1788/10/400/04). Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana, Kredytobiorca wykonuje prawidłowo swoje zobowiązania. W dniu 4 października 2016 roku Bank wyraził zgodę na podział przedsiębiorstwa Kredytobiorcy i wskazał, że dokonanie podziału nie będzie stanowiło naruszenia zobowiązań Kredytobiorcy wobec Banku z tytułu umowy Kredytu oraz zobowiązał się do nie wysuwania roszczeń, o których mowa w art. 546 § 2 KSH, wobec spółek uczestniczących w tym podziale.

3. Umowa nr S/39/06/2011/1157/K/INW/EKO/EKO kredytu inwestycyjnego zawarta dnia 2011-06-17 pomiędzy Marvipol S.A. (Kredytobiorca) a Bank Ochrony Środowiska S.A. (Bank).

Kwota kredytu/wartość zobowiązania: Pierwotna kwota kredytu wynosiła 58.305.000,00 PLN, na dzień podpisania ostatniego aneksu tj. na dzień 25 kwietnia 2016 r. wynosiła 25.213.685,20 PLN. Oprocentowanie/opłaty/prowizje: Stawka oprocentowania Kredytu stanowi sumę Stopy Bazowej oraz Marży Banku. - Bank przewiduje także prowizję rekompensacyjną w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu. Kredytobiorca zapłaci Bankowi na pokrycie kosztu Bankowego Funduszu Gwarancyjnego kwotę odpowiadającą obowiązkowej opłacie rocznej oraz opłacie ostrożnościowej wymaganych przepisami ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym. Okres obowiązywania/termin spłaty: Spłata kredytu do 31.12.2018 r. Termin wypowiedzenia: W przypadku naruszenia umowy kredytowej, we wskazanych przypadkach Bank ma prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 30 dniowego terminu wypowiedzenia, a w przypadku upadłości Kredytobiorcy w terminie 7 dni. Zabezpieczenia: Kredytobiorca udzielił Bankowi następujących zabezpieczeń: 1. Weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową. 2. Hipoteka na pierwszym miejscu, do kwoty 87.457.500,00 zł, na nieruchomości w Warszawie przy ul. Kłobuckiej, której prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz własność budynku przysługuje Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. 3. pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy w Banku. 4. pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa. 5. poręczenie Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa (Umowa poręczenia została zawarta dnia 19 sierpnia 2014 roku. Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia całkowitej spłaty danego kredytu. Na Datę Prospektu umowa obowiązuje.), 6. przelew wierzytelności z tytułu wszystkich aktualnych i przyszłych umów najmu i dzierżawy zawartych z najemcami nieruchomości w Warszawie przy ul. Kłobuckiej 8 (z umów zawartych przez Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa)- cesja globalna. Najemcy objęci cesją nie podpiszą zawiadomienia o przyjęciu cesji do wiadomości (cesja cicha). Kredytobiorca składa oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie przewidzianym w art. 777 § 1 pkt. 5 kpc (na kwotę 37.820.527,80 zł, z terminem do 31.12.2021 r.). Oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji składa także poręczyciel Kredytobiorcy (na kwotę 37.820.527,80 zł, z terminem do 31.12.2021 r.). Istotne postanowienia umowy: Kredytobiorca zobowiązany jest do przekazania na spłatę kredytu środków uzyskanych od Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa - 9% środków, jakie wpłyną na rachunek powierniczy i zastrzeżony Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z tytułu sprzedaży inwestycji CPU Etap 2a i Etap 2b, maksymalnie do wysokości 20 mln złotych. Umowa przewiduje przypadki kiedy Bank będzie zobowiązany do zwolnienia spod obciążeń hipotecznych lokali znajdujących się

w budynkach w ramach inwestycji Central Park Ursynów Etap 1 i Etap 2 przy ul. Kłobuckiej w Warszawie wraz z proporcjonalnym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej, które wybudowane zostaną przez Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w ramach realizacji inwestycji na nieruchomości. Dodatkowo Kredytobiorca zobowiązany jest do: informowania Banku o zaciągniętych nowych kredytach i zobowiązaniach o charakterze kredytowym, zwiększeniu kwoty już zaciągniętych kredytów, dokonywanych obciążeniach oraz rozporządzaniu majątkiem powyżej 5% sumy bilansowej, do dostarczania bankowi określonych dokumentów w tym między innymi kwartalnych sprawozdań finansowych, rocznych sprawozdań finansowych, do zapewnienia miesięcznych wpływów środków wystarczających na pokrycie zobowiązań wobec Banku, do nieudzielania pożyczek i poręczeń podmiotom spoza Grupy Kapitałowej bez zgody Banku, do podwyższenia kapitału na wypadek spadku kapitałów własnych do wartości ujemnej, do informowania o stanie realizacji dokumentacji i inwestycji, do badania rentowności, do utrzymania na określonym poziomie następujących wskaźników finansowych: wskaźnik udziałów kapitałowych własnych w sumie bilansowej nie mniej niż 25 % (z zastrzeżeniami), zysku na działalność operacyjną (po uwzględnieniu wskazanych wyłączeń) do zobowiązań (po uwzględnieniu wskazanych wyłączeń) na poziomie nie niższym niż 7%, do informowania Banku o faktach wpływających na sytuację finansową lub prawną Kredytobiorcy. Skutkiem niedotrzymania wymienionych zobowiązań może być wypowiedzenie umowy lub w niektórych przypadkach podwyższenie marży Banku. Do umowy były kolejno zawierane aneksy, w tym ostatni aneks datowany na 25 kwietnia 2016 roku. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana, Kredytobiorca wykonuje prawidłowo swoje zobowiązania. W dniu 18 października 2016 roku Bank wyraził zgodę na podział przedsiębiorstwa Kredytobiorcy i wskazał, że przeprowadzenie podziału nie będzie stanowiło naruszenia zobowiązań Kredytobiorcy wobec Banku z tytułu umowy Kredytu oraz zobowiązał się do nie wysuwania roszczeń, o których mowa w art. 546 § 2 KSH, wobec spółek uczestniczących w tym podziale.

III. UMOWY POŻYCZKI ZAWARTE W OKRESIE DWÓCH LAT BEZPOŚREDNIO POPRZEDZAJĄCYCH DATĘ PROSPEKTU

1. **Umowa pożyczki zawarta dnia 2015-10-06 pomiędzy Marvipol S.A. (Pożyczkodawca) a Projekt 03 Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca).**
Przedmiot umowy: Udzielenie pożyczki w wysokości 100.000.000,00 zł. Kwota pożyczki: Limit Pożyczki 100.000.000,00 zł. Zabezpieczenia: brak. Istotne postanowienia umowy: Pożyczkobiorca nie jest zobligowany do wykorzystania całości Limitu Pożyczki, może on wносить o wypłatę kwoty pożyczki jednorazowo lub częściowo. Pożyczzone kwoty mogą być wielokrotnie spłacane, w ramach Limitu Pożyczki. Pożyczka może być wykorzystana jedynie na cele związane z prowadzoną działalnością. Przewidziane zostały odsetki w oparciu o stałą stopę procentową. Okres obowiązywania: Pożyczka ma zostać spłacona do 31.12.2018 r. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana.
2. **Umowa pożyczki zawarta dnia 2016-01-07 pomiędzy Marvipol S.A. (Pożyczkodawca) a Projekt 05 Sp. z o.o. [aktualnie MARVIPOL DEVELOPMENT 5 sp. z o.o.] (Pożyczkobiorca).**
Przedmiot umowy: Udzielenie pożyczki w wysokości 13.000.000,00 zł. Kwota pożyczki: Limit Pożyczki 13.000.000,00 zł. Zabezpieczenia: brak. Istotne postanowienia umowy: Pożyczkobiorca nie jest zobligowany do wykorzystania całości Limitu Pożyczki, może on wносить o wypłatę kwoty pożyczki jednorazowo lub częściowo. Pożyczzone kwoty mogą być wielokrotnie spłacane, w ramach Limitu Pożyczki. Pożyczka może być wykorzystana jedynie na cele związane z prowadzoną działalnością. Przewidziane zostały odsetki w oparciu o stałą stopę procentową. Okres obowiązywania: Pożyczka ma zostać spłacona do 31.12.2018 r. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana.
3. **Umowa pożyczki zawarta dnia 2016-03-18 pomiędzy Marvipol S.A. (Pożyczkodawca) a Projekt 08 Sp. z o.o. [aktualnie MARVIPOL DEVELOPMENT 4 sp. z o.o.] (Pożyczkobiorca).**
Przedmiot umowy: Udzielenie pożyczki w wysokości 2.000.000,00 zł. Kwota pożyczki: Limit Pożyczki 2.000.000,00 zł, następnie zmieniany kolejnymi aneksami - ostatecznie aneksem nr 2 z dnia 13 września 2016 roku do kwoty 15.000.000 zł. Zabezpieczenia: brak. Istotne postanowienia umowy: Pożyczkobiorca nie jest zobligowany do wykorzystania całości Limitu Pożyczki, może on wносить o wypłatę jednorazowo kwoty lub częściowo. Pożyczzone kwoty mogą być wielokrotnie spłacane, w ramach Limitu pożyczki. Pożyczka może być wykorzystana jedynie na cele związane z prowadzoną działalnością. Przewidziane zostały odsetki w oparciu o stałą stopę procentową. Okres obowiązywania: Pożyczka ma zostać spłacona do 31.12.2018 r. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana.
4. **Umowa pożyczki zawarta dnia 2016-04-07 pomiędzy Marvipol S.A. (Pożyczkodawca) a Projekt 07 Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca).**
Przedmiot umowy: Udzielenie pożyczki w wysokości 1.000.000,00 zł. Kwota pożyczki: Limit Pożyczki 1.000.000,00 zł, następnie zmieniany kolejnymi aneksami - ostatecznie aneksem nr 2 z dnia 13 lutego 2017 roku do kwoty 15.000.000 zł. Zabezpieczenia: brak. Istotne postanowienia umowy: Pożyczkobiorca nie jest zobligowany do wykorzystania całości Limitu Pożyczki, może on wносить o wypłatę jednorazowo kwoty lub częściowo. Pożyczzone kwoty mogą być wielokrotnie spłacane, w ramach Limitu pożyczki. Pożyczka może być wykorzystana jedynie na cele związane z prowadzoną

działalnością. Przewidziane zostały odsetki w oparciu o stałą stopę procentową. Okres obowiązywania: Pożyczka ma zostać spłacona do 31.12.2018 r. W związku z całkowitą spłatą pożyczki, umowa została rozwiązana na podstawie porozumienia z dnia 28 września 2017 r.

5. **Umowa pożyczki zawarta dnia 2016-07-15 pomiędzy Marvipol S.A. (Pożyczkodawca) a Projekt 09 Sp. z o.o. [aktualnie: Marvipol Development 6 Sp. z o.o.] (Pożyczkobiorca).**
Przedmiot umowy: Udzielenie pożyczki w wysokości 100.000,00 zł. Kwota pożyczki: Limit Pożyczki 100.000,00 zł, następnie zmieniany kolejnymi aneksami - ostatecznie aneksem nr 2 z dnia 22 marca 2017 roku do kwoty 70.000.000 zł. Zabezpieczenia: brak. Istotne postanowienia umowy: Pożyczkobiorca nie jest zobligowany do wykorzystania całości Limitu Pożyczki, może on wносить o wypłatę jednorazowo kwoty lub częściowo. Pożyczzone kwoty mogą być wielokrotnie spłacane, w ramach Limitu pożyczki. Pożyczka będzie wykorzystana przez Pożyczkobiorcę na potrzeby związane ze spłatą kredytu nieodnawialnego udzielonego Pożyczkobiorcy przez Bank Ochrony Środowiska S.A. umową S/75/12/2016/1157/K/KON z dnia 22 marca 2017 roku, odsetek od kredytu nieodnawialnego udzielonego Pożyczkobiorcy przez Bank Ochrony Środowiska S.A. umową S/75/12/2016/1157/K/KON z dnia 22 marca 2017 roku oraz odsetek od kredytu na finansowanie VAT udzielonego Pożyczkobiorcy przez Bank Ochrony Środowiska S.A. umową S/76/12/2016/1157/K/KON z dnia 22 marca 2017 roku oraz na inne potrzeby związane wyłącznie z prowadzeniem działalności gospodarczej. Przewidziane zostały odsetki w oparciu o stałą stopę procentową. Okres obowiązywania: Pożyczka ma zostać spłacona do 31.12.2022 r. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana.
6. **Umowa pożyczki zawarta dnia 2017-06-22 pomiędzy Marvipol TM Sp. z o.o. (Pożyczkodawca) a Bemowo Residence Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca).**
Przedmiot umowy: Udzielenie pożyczki w wysokości 13.000.000,00 zł. Kwota pożyczki: Limit Pożyczki 13.000.000,00 zł. Zabezpieczenia: brak. Istotne postanowienia umowy: Pożyczkobiorca nie jest zobligowany do wykorzystania całości Limitu Pożyczki, może on wносить o wypłatę kwoty pożyczki jednorazowo lub częściowo. Pożyczzone kwoty mogą być wielokrotnie spłacane, w ramach Limitu Pożyczki. Pożyczka może być wykorzystana jedynie na cele związane z prowadzoną działalnością. Przewidziane zostały odsetki w oparciu o stałą stopę procentową. Okres obowiązywania: Pożyczka ma zostać spłacona do 31.12.2018 r. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana.
7. **Umowa pożyczki zawarta dnia 2017-07-06 pomiędzy Marvipol TM Sp. z o.o. (Pożyczkodawca) a Projekt 03 Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca).**
Przedmiot umowy: Udzielenie pożyczki w wysokości 21.000.000,00 zł. Kwota pożyczki: Limit Pożyczki 21.000.000,00 zł. Zabezpieczenia: brak. Istotne postanowienia umowy: Pożyczkobiorca nie jest zobligowany do wykorzystania całości Limitu Pożyczki, może on wносить o wypłatę kwoty pożyczki jednorazowo lub częściowo. Pożyczzone kwoty mogą być wielokrotnie spłacane, w ramach Limitu Pożyczki. Pożyczka może być wykorzystana jedynie na cele związane z prowadzoną działalnością. Przewidziane zostały odsetki w oparciu o stałą stopę procentową. Okres obowiązywania: Pożyczka ma zostać spłacona do 31.12.2018 r. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana.
8. **Umowa pożyczki zawarta dnia 2017-07-06 pomiędzy Prosta Tower Sp. z o.o. (Pożyczkodawca) a Projekt 03 Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca).**
Przedmiot umowy: Udzielenie pożyczki w wysokości 13.000.000,00 zł. Kwota pożyczki: Limit Pożyczki 13.000.000,00 zł. Zabezpieczenia: brak. Istotne postanowienia umowy: Pożyczkobiorca nie jest zobligowany do wykorzystania całości Limitu Pożyczki, może on wносить o wypłatę kwoty pożyczki jednorazowo lub częściowo. Pożyczzone kwoty mogą być wielokrotnie spłacane, w ramach Limitu Pożyczki. Pożyczka może być wykorzystana jedynie na cele związane z prowadzoną działalnością. Przewidziane zostały odsetki w oparciu o stałą stopę procentową. Okres obowiązywania: Pożyczka ma zostać spłacona do 31.12.2018 r. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana.
9. **Umowa pożyczki zawarta dnia 2017-08-22 pomiędzy Marvipol S.A. (Pożyczkodawca) a MVP Logistics S.A. [aktualnie: Marvipol Logistics S.A.] (Pożyczkobiorca).**
Przedmiot umowy: Udzielenie pożyczki. Kwota pożyczki: Limit Pożyczki 20.000.000,00 zł. Zabezpieczenia: brak. Istotne postanowienia umowy: Pożyczkobiorca nie jest zobligowany do wykorzystania całości Limitu Pożyczki, może on wносить o wypłatę kwoty pożyczki jednorazowo lub częściowo. Pożyczzone kwoty mogą być wielokrotnie spłacane, w ramach Limitu Pożyczki. Pożyczka może być wykorzystana jedynie na cele związane z prowadzoną działalnością. Przewidziane zostały odsetki w oparciu o stałą stopę procentową. Okres obowiązywania: Pożyczka ma zostać spłacona do 31.12.2018 r. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana.
10. **Umowa pożyczki zawarta dnia 2017-09-17 pomiędzy Industrial Center 37 sp. z o.o. (Pożyczkodawca) a Marvipol Estate sp. z o.o. (Pożyczkobiorca).**
Przedmiot umowy: Udzielenie pożyczki. Kwota pożyczki: Limit Pożyczki 4.000.000 EUR. Zabezpieczenia: brak. Istotne postanowienia umowy: Pożyczkobiorca nie jest zobligowany do wykorzystania całości Limitu Pożyczki, może on wносить

o wypłatę kwoty pożyczki jednorazowo. Przewidziane zostały odsetki w oparciu o stałą stopę procentową. Okres obowiązywania: Pożyczka ma zostać spłacona do 17.09.2018 r. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana.

IV. UMOWY POŻYCZKI ZAWARTE PRZED OKRESEM DWÓCH LAT BEZPOŚREDNIO POPRZEDZAJĄCYCH DATĘ PROSPEKTU, KTÓRE TO UMOWY NIE ZOSTAŁY W CAŁOŚCI WYKONANE NA DATĘ PROSPEKTU

1. Umowa pożyczki zawarta dnia 2014-01-17 pomiędzy Marvipol S.A. (Pożyczkodawca) a Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp. z o.o. (później PROJEKT 01 Sp. z o.o., (aktualnie MARVIPOL DEVELOPMENT 3 SP. Z O.O.) (Pożyczkobiorca).

Przedmiot umowy: Udzielenie pożyczki w wysokości 1.000.000,00 zł. Kwota pożyczki: Limit Pożyczki 1.000.000,00 zł, następnie zmieniany kolejnymi aneksami- ostatecznie aneksem nr 5 z dnia 22 lipca 2016 roku do kwoty 40.000.000 zł. Zabezpieczenia: brak. Istotne postanowienia umowy: 1. Pożyczkobiorca nie jest zobligowany do wykorzystania całości Limitu Pożyczki, może on wnieść o wypłatę kwoty pożyczki jednorazowo lub częściowo. Pożyczzone kwoty mogą być wielokrotnie spłacane, w ramach Limitu pożyczki. Pożyczka może być wykorzystana jedynie na cele związane z prowadzoną działalnością. Przewidziane zostały odsetki w oparciu o stałą stopę procentową. Okres obowiązywania: Pożyczka ma zostać spłacona do 31.12.2018 r. Uwagi: Do umowy zostały zawarte aneksy: Aneks nr 1 z dnia 02.07.2015 r.- zmieniający kwotę Limitu Pożyczki na 5.000.000,00 zł, Aneks nr 2 z dnia 30.09.2015 r.-zmieniający wysokość odsetek, Aneks nr 3 z 21.12.2015 r. - zmieniający kwotę Limitu Pożyczki na 32.000.000,00 zł, Aneks nr 4 z dnia 01.03.2016 r. - zmieniający kwotę Limitu Pożyczki na 35.000.000,00 zł, Aneks nr 5 z dnia 22.07.2016 r. -zmieniający kwotę Limitu Pożyczki na 40.000.000,00 zł (aneksy były zawierane przez Projekt 01 Sp. z o.o. następcą ZCKDG). Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana.

2. Umowa pożyczki zawarta dnia 2014-08-25 pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. [aktualnie Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.] (Pożyczkodawca) a Marvipol S.A. (Pożyczkobiorca).

Przedmiot umowy: Udzielenie pożyczki w wysokości 20.000.000 zł. Kwota pożyczki: Limit Pożyczki 20.000.000 zł, następnie zmieniany kolejnymi aneksami - ostatecznie aneksem nr 3 z dnia 27 marca 2017 roku do kwoty 60.000.000 zł. Zabezpieczenia: brak. Istotne postanowienia umowy: Pożyczkobiorca nie jest zobligowany do wykorzystania całości Limitu Pożyczki, może on wnieść o wypłatę jednorazowo kwoty lub częściowo. Pożyczzone kwoty mogą być wielokrotnie spłacane, w ramach Limitu pożyczki. Pożyczka może być wykorzystana jedynie w celu spłaty zobowiązań Pożyczkobiorcy wynikających z Umowy Kredytu Inwestycyjnego nr S/39/06/2011/1157/K/INW/EKO/EKO zawartej przez Pożyczkobiorcę w dniu 17 czerwca 2011 roku z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Okres obowiązywania: Pożyczka ma zostać spłacona do 31.12.2018 r. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana.

V. EMISJE OBLIGACJI PRZEPROWADZONE W OKRESIE DWÓCH LAT BEZPOŚREDNIO POPRZEDZAJĄCYCH DATĘ PROSPEKTU

1. OBLIGACJE SERII S

Obligacje serii S, oferowane w trybie oferty prywatnej, wyemitowane zostały przez Marvipol S.A. na podstawie uchwały Zarządu Marvipol S.A. nr 1 z dnia 21 lipca 2015 r, uchwały Zarządu Marvipol S.A. nr 1 z dnia 30 lipca 2015 r. oraz uchwały Zarządu Marvipol S.A.nr 2 z dnia 30 lipca 2015 roku, a następnie zmienione na podstawie uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy z dnia 21 czerwca 2016 roku, na którą to zmianę Zarząd Emitenta wyraził zgodę uchwałą z dnia 21 czerwca 2016 roku. Marvipol S.A. wyemitował 6.000 sztuk obligacji, które były emitowane w złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 10.000,00 zł, cena emisyjna wynosiła 10.000,00 zł. Łączna wartość nominalna wynosi 60.000.000,00 zł. Są to obligacje niezabezpieczone w rozumieniu ustawy o obligacjach. Planowany dzień wykupu Obligacji Serii S: 3 sierpnia 2019 roku. Warunki Emisji Obligacji zawierają postanowienia, których naruszenie powoduje postawienie obligacji w stan natychmiastowej wymagalności, pod warunkiem podjęcia stosownej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy. W dniu 29 czerwca 2017 r. odbyło się Zgromadzenie Obligacji serii S, które podjęło uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zmianę Warunków Emisji Obligacji serii S. Przedmiotem uchwały jest wyrażenie zgody na zmianę pkt. 11.2. lit. (g) punkt (B) Warunków Emisji Obligacji, który otrzymał nowe, następujące brzmienie: „płatności dywidendy, której wartość nie przekracza w danym roku kalendarzowym 25% skonsolidowanego zysku netto Grupy Emitenta, a w przypadku dywidendy za 2016 rok – płatności dywidendy, której wartość nie przekracza 50% skonsolidowanego zysku netto Grupy Emitenta za 2016 rok.” W dniu 25 lipca 2017 r. odbyło się Zgromadzenie Obligacji serii S, które podjęło uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zmianę Warunków Emisji Obligacji serii S. Przedmiotem uchwały jest m.in. wyrażenie zgody na zmianę pkt 11.2 (b), 11.2 (f), 11.2 (l) oraz 11.2 (p) dotyczących przypadków naruszenia.

2. OBLIGACJE SERII A WYEMITOWANE PRZEZ MOKOTÓW PARK SP. Z O.O.

W dniu 5 maja 2015 r. Mokotów Park sp. z o.o. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej 90 szt. niezabezpieczonych obligacji imiennych serii A, o wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej w wysokości 100.000,00 (sty tysięcy) złotych

każda, tj. o łącznej wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej w wysokości 9.000.000,00 zł (dziewięć milionów) złotych. W dniu 29 grudnia 2015 r. obligacje serii A zostały przez Mokotów Park Sp. z o.o. wykupione w całości.

3. OBLIGACJE SERII B WYEMITOWANE PRZEZ MOKOTÓW PARK SP. Z O.O.

W dniu 18 grudnia 2015 r. Mokotów Park Sp. z o.o. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej 28.000 (dwadzieścia osiem tysięcy) szt. niezabezpieczonych obligacji imiennych serii B, o wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej w wysokości 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej, w wysokości 28.000.000,00 zł (dwadzieścia osiem milionów) złotych. Cel emisji nie został określony. Zgodnie z warunkami emisji, zmienionymi w dniu 5 kwietnia 2016 r. na podstawie uchwały zarządu Mokotów Park sp. z o.o. nr 1 z dnia 4 kwietnia 2016 r., wykup obligacji nastąpi w dniu 18 grudnia 2024 r. W dniu 30 grudnia 2015 r. Mokotów Park Sp. z o.o. zawarła na rynku niepublicznym transakcję nabycia, w celu umorzenia, 15.000 szt. obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł, za łączną cenę 14,55 mln zł. Dnia 15 marca 2017 roku Mokotów Park Sp. z o.o. celem umorzenia, zawarł z obligatariuszem porozumienie w sprawie wcześniejszego wykupu w dniu 16 marca 2017 r. 300 obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 300.000,00 zł za cenę wynoszącą 317.910,00 zł przy czym 300.000,00 zł stanowi ich wartość nominalną, zaś 17.910,00 zł to kwota odsetek narosłych do dnia wcześniejszego wykupu. Dnia 13 kwietnia 2017 roku Mokotów Park Sp. z o.o. zawarł z obligatariuszem kolejne porozumienie dotyczące wcześniejszego wykupu celem umorzenia z dniem 14 kwietnia 2017 roku 12.700 sztuk obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 12.700.000,00 zł za cenę wynoszącą 13.506.704,00 zł przy czym 12.700.000,00 zł stanowi ich wartość nominalną, zaś 806.704,00 zł to kwota odsetek narosłych do dnia wcześniejszego wykupu. W związku z ww. umorzeniem obligacji, emitent dokonał wykupu wszystkich wyemitowanych obligacji.

4. OBLIGACJE SERII AA1 WYEMITOWANE PRZEZ PROJEKT 011 S.A. [aktualnie: MARVIPOL LOGISTICS S.A.]

Obligacje serii AA1, oferowane w trybie oferty prywatnej, wyemitowane zostały na podstawie uchwały Zarządu Marvipol Logistics S.A. (dawniej MVP Logistics S.A.) z dnia 20 grudnia 2016r. w sprawie uszczegółowienia i przyjęcia warunków emisji obligacji serii AA1 oraz uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy spółki nr 3 z dnia 13 grudnia 2016 roku w sprawie emisji obligacji serii AA1, AA2 oraz AA3 zamiennych na akcje nowej serii B z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy co do obligacji serii AA1, AA2 oraz AA3, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego z wyłączeniem w całości prawa poboru przez dotychczasowych akcjonariuszy co do akcji serii B oraz w sprawie zmiany statutu spółki. Obligacje posiadają formę dokumentu, mają numery od 000001 do 200000, emitowane są w złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100,00 zł, cena emisyjna 100,00 zł. Łączna wartość nominalna Obligacji wynosi 20.000.000 – wyemitowano 200.000 sztuk obligacji. Obligacje wyemitowane zostały jako obligacje niezabezpieczone. Cel emisji nie został określony. Planowany dzień wykupu Obligacji serii AA1 to 16 marca 2020 roku. Obligatariusz jest uprawniony do skorzystania z prawa zamiany posiadanych obligacji na akcje spółki Marvipol Logistics S.A. Oświadczenie o zamianie może być złożone w odniesieniu do co najmniej 2 obligacji. Obligatariusz będzie uprawniony do otrzymania 1 akcji spółki Marvipol Logistics S.A. za każde 2 obligacje. Ostateczny termin na złożenie przez obligatariusza oświadczenia o objęciu akcji spółki Marvipol Logistics S.A. w drodze zamiany obligacji przypada na dzień 14 lutego 2020 roku. Warunki Emisji Obligacji zawierają postanowienia, których naruszenie powoduje postawienie obligacji w stan natychmiastowej wymagalności, pod warunkiem złożenia stosownego żądania przez obligatariusza.

5. OBLIGACJE SERII AA2 WYEMITOWANE PRZEZ MARVIPOL LOGISTICS S.A. [dawniej Projekt 011 S.A.]

Obligacje serii AA2, oferowane w trybie oferty prywatnej, wyemitowane zostały na podstawie uchwały Zarządu Marvipol Logistics S.A. z dnia 21 kwietnia 2017 r. w sprawie uszczegółowienia i przyjęcia warunków emisji obligacji serii AA2 oraz uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy spółki nr 3 z dnia 13 grudnia 2016 roku w sprawie emisji obligacji serii AA1, AA2 oraz AA3 zamiennych na akcje nowej serii B z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy co do obligacji serii AA1, AA2 oraz AA3, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego z wyłączeniem w całości prawa poboru przez dotychczasowych akcjonariuszy co do akcji serii B oraz w sprawie zmiany statutu spółki. Obligacje posiadają formę dokumentu, mają numery od 00001 do 50000, emitowane są w złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 100,00 zł, cena emisyjna 100,00 zł. Łączna wartość nominalna Obligacji wynosi 5.000.000 – wyemitowano 50.000 sztuk obligacji. Obligacje wyemitowane zostały jako obligacje niezabezpieczone. Cel emisji nie został określony. Planowany dzień wykupu Obligacji serii AA2 to 27 kwietnia 2020 roku. Obligatariusz jest uprawniony do skorzystania z prawa zamiany posiadanych obligacji na akcje spółki Marvipol Logistics S.A.. Oświadczenie o zamianie może być złożone w odniesieniu do co najmniej 2 obligacji. Obligatariusz będzie uprawniony do otrzymania 1 akcji spółki Marvipol Logistics S.A. za każde 2 obligacje. Ostateczny termin na złożenie

przez obligatariusza oświadczenia o objęciu akcji spółki Marvipol Logistics S.A. w drodze zamiany obligacji przypada na dzień 27 marca 2020 roku. Warunki Emisji Obligacji zawierają postanowienia, których naruszenie powoduje postawienie obligacji w stan natychmiastowej wymagalności, pod warunkiem złożenia stosownego żądania przez obligatariusza.

6. OBLIGACJE SERII T

Obligacje serii T, oferowane w trybie oferty prywatnej, wyemitowane zostały przez Marvipol S.A. na podstawie uchwały Zarządu Marvipol S.A. nr 1 z dnia 24 lipca 2017 r. Marvipol S.A. wyemitował 8.008 sztuk obligacji, które były emitowane w złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 10.000,00 zł, cena emisyjna wynosiła 10.000,00 zł. Łączna wartość nominalna wynosi 80.008.000,00 zł. Są to obligacje niezabezpieczone w rozumieniu ustawy o obligacjach. Planowany dzień wykupu Obligacji Serii T: 4 sierpnia 2021 roku. Warunki Emisji Obligacji serii T zawierają postanowienia, których naruszenie powoduje postawienie obligacji w stan natychmiastowej wymagalności, pod warunkiem podjęcia stosownej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy.

7. OBLIGACJE SERII U

W dniu 26 października 2017 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę nr 1 w sprawie emisji obligacji serii U, zgodnie z którą to uchwałą emisja obligacji serii U nastąpi w trybie art. 33 pkt. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r. poz. 238 ze zm.), na następujących warunkach: (1) rodzaj emitowanych obligacji: - obligacje zwykłe na okaziciela, nie posiadające formy dokumentu, oznaczone jako seria U, (2) wielkość emisji – do 5.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 PLN, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia emisji obligacji do 9.000 obligacji o łącznej wartości nominalnej do 90.000.000,00 PLN, przez Zarząd Emitenta najpóźniej na dwa dni robocze poprzedzające rejestrację obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A., (3) dzień emisji obligacji: dzień rejestracji obligacji w trybie rozrachunku w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. – Zarząd Emitenta zakłada, iż nastąpi to 13 listopada 2017 r., (4) wartość nominalna jednej obligacji – 10.000,00 PLN; cena emisyjna jednej obligacji – 10.000,00 PLN, (5) wykup obligacji nastąpi w dniu 13 listopada 2020 r. Emitent ma prawo dokonać przedterminowych wykupów obligacji na własne żądanie poprzez zapłatę: (a) w dniu 13 maja 2019 r. kwoty pieniężnej w wysokości równej minimum 30% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji, (b) w dniu 13 listopada 2019 r. kwoty pieniężnej w wysokości równej minimum 30% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji, (c) w dniu 13 maja 2020 r. kwoty pieniężnej w wysokości równej minimum 30% wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji, (6) wysokość oprocentowania: WIBOR 6M powiększona o marżę oraz dodatkowe wynagrodzenie określone w warunkach emisji obligacji serii U, (7) wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana co 6 miesięcy, (8) obligacje będą niezabezpieczone, (9) obligacje będą wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A. Na Datę Prospektu obligacje serii U nie zostały wyemitowane.

VI. EMISJE OBLIGACJI PRZEPROWADZONE PRZED OKRESEM DWÓCH LAT BEZPOŚREDNIO POPRZEDZAJĄCYCH DATĘ PROSPEKTU, KTÓRE TO OBLIGACJE NIE ZOSTAŁY W CAŁOŚCI WYKUPIONE NA DATĘ PROSPEKTU

1. OBLIGACJE SERII R

Obligacje serii R, oferowane w trybie oferty prywatnej, wyemitowane zostały przez Marvipol S.A. na podstawie uchwały zarządu z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie emisji obligacji serii R. Warunki emisji zostały następnie zmienione na mocy umowy dotyczącej zmiany warunków emisji obligacji serii R z dnia 24 czerwca 2016 r. Marvipol S.A. wyemitował 40.000 sztuk obligacji, które posiadają nr od 00.001 do 40.000, emitowane były w złotych. Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 zł, cena emisyjna wynosi 1.000,00 zł. Obligacje nie są zabezpieczone. W dniu 6 listopada 2014 r. Marvipol S.A. zawarł z reprezentowanymi przez Pioneer Pekao Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie (1) Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty z siedzibą w Warszawie i (2) Pionier Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty z siedzibą w Warszawie, umowy zobowiązujące do emisji i objęcia obligacji serii R. Przedmiotem umów było zobowiązanie Marvipol S.A. do wyemitowania w terminie do dnia 22 stycznia 2015 r. 40.000 niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii R o wartości nominalnej 1.000,00 PLN Każda o łącznej wartości nominalnej 40.000.000,00 PLN. oraz zobowiązanie inwestorów do ich objęcia. Umowa nie zawierała specyficznych warunków odbiegających od powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Umowa nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych. Umowa nie zawiera warunków rozwiązujących lub zawieszających, a Warunki Emisji były tożsame z postanowieniami tej Umowy. Cel emisji obligacji nie został oznaczony. Wykup obligacji przez Marvipol S.A. nastąpi w następujących terminach: (a) liczba stanowiąca 10% wyemitowanych Obligacji i zostanie wykupiona 16 stycznia 2018 r., (b) liczba stanowiąca 30% wyemitowanych Obligacji i zostanie wykupiona 16 stycznia 2019 r., (c) liczba stanowiąca 60% wyemitowanych Obligacji zostanie wykupiona 16 stycznia 2020 r. Warunki Emisji Obligacji zawierają postanowienia, których naruszenie powoduje postawienie obligacji w stan natychmiastowej wymagalności, pod warunkiem złożenia stosownego żądania przez obligatariusza. W dniu 29 czerwca 2017 roku na podstawie zawartej umowy pomiędzy spółką Marvipol S.A. a wszystkimi obligatariuszami uprawnionymi z obligacji serii R, dokonano zmiany

warunków emisji obligacji serii R, polegającej na umożliwieniu spółce Marvipol S.A. wypłaty dywidendy nie przekraczającej 25% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w takim danym roku obrotowym, a w przypadku dywidendy za 2016 rok – umożliwienia spółce Marvipol S.A. wypłaty dywidendy za 2016 rok nie przekraczającej 50% skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. osiągniętego przez Grupę Kapitałową Marvipol S.A. w 2016 roku. Dnia 20 października 2017 r., Emitent zawarł z obligatariuszami posiadającymi wszystkie obligacje umowę zmiany warunków emisji obligacji serii R. Umowa została zawarta w związku z koniecznością dostosowania postanowień warunków emisji obligacji serii R do planu podziału Spółki w kształcie przyjętym w dniu 31 sierpnia 2016 roku. Na podstawie zawartej Umowy dokonano zmiany warunków emisji obligacji serii R w szczególności w ten sposób, że w warunkach emisji obligacji została wyrażona zgoda na podział Emitenta przez wydzielenie w rozumieniu art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych poprzez przeniesienie na Marvipol Development S.A. działalności deweloperskiej stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie w trybie podziału przez wydzielenie, w zamian za akcje nowej emisji Spółki Przejmującej, które obejmą dotychczasowi akcjonariusze Emitenta, a które to akcje następnie zostaną wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Dotychczasowa treść warunków emisji obligacji serii R (tj. treść warunków emisji sprzed ich zmiany dokonanej w wyniku zawarcia Umowy) przewidywała natomiast zgodę na przeprowadzenie procesu podziału Emitenta dokonanego poprzez wydzielenie do spółki przejmującej działalności motoryzacyjnej, przy pozostawieniu po podziale Emitentowi działalności deweloperskiej do której miały zostać przypisane zobowiązania m. in. z tytułu emisji obligacji serii R. Niezależnie od powyższego, realizacja procesu podziału zgodnie z założeniami wskazanymi w warunkach emisji obligacji serii R wymagała zawarcia przez spółkę motoryzacyjną z każdym obligatariuszem uprawnionym z obligacji serii R, który złożył stosowne żądanie, umowy poręczenia zobowiązań Emitenta wynikających z obligacji serii R posiadanych przez żądającego obligatariusza, na wypadek gdyby Emitent takiego zobowiązania nie wykonał oraz złożenia przez spółkę przejmującą żądającemu obligatariuszowi oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, zgodnie z treścią umowy poręczenia, przy czym z uwagi na zmianę struktury transakcji podziału Emitenta względem ww. założeń poręczenia, o których mowa powyżej nie zostały zawarte. Na podstawie Umowy dokonano również zmiany warunków emisji obligacji serii R w zakresie usunięcia z warunków emisji obligacji przysługującego Emitentowi na określonych warunkach typowego dla emitowanych przez Spółkę obligacji prawa wcześniejszego ich wykupu. Ponadto Emitent informuje, iż w dniu 20 października 2017 r. Emitent otrzymał informacje od spółki Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie będącej akcjonariuszem Emitenta, o zawarciu w dniu 20 października 2017 r. pomiędzy Książek Holding Sp. z o.o. a wskazanymi powyżej dwoma obligatariuszami posiadającymi łącznie wszystkie 40.000 sztuk obligacji na okaziciela serii R, umowę poręczenia, na podstawie której to umowy Książek Holding Sp. z o.o. zobowiązał się względem ww. obligatariuszy wykonać każde zobowiązanie Spółki Przejmującej wynikające z obligacji serii R, gdyby Spółka Przejmująca takiego zobowiązania po dniu podziału Emitenta nie wykonała. Poręczenie, o którym mowa powyżej ma charakter warunkowy i zostało udzielone do łącznej kwoty 60.000.000 zł na okres rozpoczynający się w dniu podziału Emitenta (rozumianym jako dzień rejestracji sądowej podwyższenia kapitału zakładowego Marvipol Development S.A. dokonanego w związku podziałem) i kończący się w dniu 31 grudnia 2021 r., a Książek Holding Sp. z o.o. złożył wobec obligatariuszy oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc. Ponadto w umowie poręczenia Książek Holding Sp. z o.o. zobowiązał się, że w przypadku każdorazowego zbycia lub zamiaru zbycia obligacji serii R po dniu podziału Emitenta przez któregokolwiek z obligatariuszy w całości lub części, na każdorazowe żądanie takiego obligatariusza zawrze z nabywcą obligacji umowę poręczenia wykonania przez Spółkę Przejmującą zobowiązań wynikających z obligacji oraz złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc, a gdyby takiego zobowiązania Książek Holding Sp. z o.o. nie wykonał, Książek Holding Sp. z o.o. odkupi obligacje serii R od danego obligatariusza w liczbie przez niego wskazanej, po cenie za każdą obligację równą jej wartości nominalnej powiększonej o należne odsetki od obligacji.

VII. POZOSTAŁE UMOWY ZAWARTE W OKRESIE DWÓCH LAT BEZPOŚREDNIO POPRZEDZAJĄCYCH DATĘ PROSPEKTU

1. Umowa o wniesienie aportu z dnia 2016-07-01; strony: Marvipol TM Sp. z o.o. (Spółka) i Marvipol S.A. (Wspólnik).

Przedmiot: wniesienie na pokrycie nowych udziałów wkładu niepieniężnego w postaci przysługującego Wspólnikowi ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce pod firmą Marvipol Development 1 Sp. z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (KRS 0000604114). Wynagrodzenie/cena/płatność/wartość: łączna wartość aportu, ustalona na potrzeby wniesienia wkładu niepieniężnego wynosi 82.005.000,00 zł. Na Datę Prospektu umowa została w całości wykonana.

2. Porozumienie o spłacie odsetek od pożyczki z dnia 2016-11-30; strony: Verbis Gamma Bis Sp. z o. o. (Pożyczkodawca) a Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (Pożyczkobiorca)

Przedmiot: spłata do dnia 30 listopada 2016 r. odsetek z tytułu umowy pożyczki z dnia 11 grudnia 2013 r. za okres od 1 lipca 2014 r. do 28 listopada 2016 r. w łącznej wysokości 28.706.992,25 zł. Na Datę Prospektu porozumienie, jak i umowa pożyczki, której porozumienie dotyczyło zostały w całości wykonane.

22.2. ISTOTNE UMOWY ZAWIERANE PRZEZ GRUPĘ ODDZIAŁU MARVIPOL W NORMALNYM TOKU DZIAŁALNOŚCI

I. UMOWY ZAWARTE W OKRESIE DWÓCH LAT BEZPOŚREDNIO POPRZEDZAJĄCYCH DATĘ PROSPEKTU

1. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 2015-05-05 zawarta pomiędzy Marvipol S.A. (Kupujący) a Veolia Energia Warszawa S.A. (Sprzedający)

Przedmiot umowy: przedmiotem umowy jest zobowiązanie się Sprzedającego oraz Kupującego do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży: prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 29.661,00 metrów kwadratowych (Nieruchomość 1), prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 6.711,00 metrów kwadratowych (Nieruchomość 2), prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 16.309,00 metrów kwadratowych (Nieruchomość 3) za łączną kwotę w wysokości 25.000.000,00 złotych plus należny podatek od towarów i usług VAT. Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta z wyłączeniem skutku rozporządzającego w stosunku do Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3 i pod warunkiem, że Prezydent m.st. Warszawy nie wykona przysługującego gminie prawa pierwokupu w odniesieniu do Nieruchomości 2. Stawający zobowiązali się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży (z wyłączeniem skutku rozporządzającego) najdalej w terminie do dnia 15 lipca 2015 r., natomiast umowę rozporządzającą – po doręczeniu Sprzedającemu oświadczenia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o tym, że nie wykonuje on w odniesieniu do Nieruchomości 2 przysługującego gminie prawa pierwokupu, nie później jednak niż w terminie do dnia 22 grudnia 2015 r. Strony ustaliły, że część ceny w wysokości 2.500.000 zł netto zostanie zapłacona w terminie 5 dni roboczych od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, natomiast reszta ceny – w terminie 5 dni roboczych licząc od dnia zawarcia umowy rozporządzającej.

2. Warunkowa umowa sprzedaży zawarta dnia 2015-07-10 roku pomiędzy Projekt 01 Sp. z o.o. [aktualnie: Marvipol Development 3 sp. z o.o.] (Kupujący) a Veolia Energia Warszawa S.A. (Sprzedający).

Przedmiot umowy: przedmiotem umowy jest nabycie przez Projekt 01 od Sprzedającego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o powierzchni 2,97 ha [Nieruchomość 1] i o powierzchni 0,67 ha [Nieruchomość 2] oraz własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,63 ha [Nieruchomość 3], usytuowanych w Warszawie, w dzielnicy Białołęka. Wynagrodzenie/cena/płatność 25.000.000 zł przy czym kwota 2.500.000 PLN zostanie zapłacona w terminie 5 dni roboczych licząc od dnia zawarcia umowy a reszta ceny w terminie 5 dni roboczych licząc od dnia zawarcia umowy rozporządzającej. Istotne postanowienia umowy: Umowa została zawarta z wyłączeniem skutku rozporządzającego i pod warunkiem zawieszającym, że Prezydent m. st. Warszawy nie wykona przysługującego gminie prawa pierwokupu w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości 2. Strony zobowiązują się zawrzeć Umowę Rozporządzającą po doręczeniu Sprzedawcy oświadczenia Prezydenta m. st. Warszawy o tym, że nie wykonuje on przysługującego gminie prawa pierwokupu w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości 2 lub po bezskutecznym upływie terminu na złożenie przez Prezydenta m. st. Warszawy oświadczenia o skorzystaniu przysługującego gminie prawa pierwokupu w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości 2. O ile Strony nie postanowią inaczej termin zawarcia Umowy Rozporządzającej zostanie wyznaczony nie wcześniej niż 01 grudnia 2015 r. i nie później niż 22 grudnia 2015 r. Strony zastrzegają jednocześnie, że w przypadku wykonania przez Prezydenta m. st. Warszawy przysługującego gminie prawa pierwokupu w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości 2 Kupującemu przysługiwać będzie uprawnienie żądania zawarcia Umowy Rozporządzającej w odniesieniu do pozostałych nieruchomości, to jest w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości 1 oraz własności Nieruchomości 3. Umowa została zawarta na mocy zobowiązania z umowy przedwstępnej zawartej dnia 5 maja 2015 roku pomiędzy Marvipol S.A. oraz Sprzedającym, która to umowa nie zawierała postanowień dotyczących kar umownych, natomiast zawierała postanowienie uprawniające Emitenta do jednostronnego odstąpienia od Umowy w terminie do dnia 15 lipca 2015 r.. Kupującym jest Projekt 01 Sp. z o.o. co wynika z faktu uprawnienia Emitenta do wskazania jako nabywcy innej osoby prawnej (którego źródłem jest umowa przedwstępna). Umowa rozporządzająca została zawarta dnia 15.02.2015 roku i została opisana w niniejszym rozdziale.

3. Umowa o Generalne Wykonawstwo zawarta dnia 2015-10-20 pomiędzy Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. (Zamawiający) a Erbud SA (Generalny Wykonawca/GW).

Przedmiot umowy: Budowa inwestycji Central Park Ursynów - zadanie 2A i 2B. Wynagrodzenie/cena/płatność/wartość zobowiązania: pierwotnie 109.990.000,00 zł (ryczałt) netto, zostało zmniejszone aneksem z dnia 2 grudnia 2015 roku do wysokości 109.890.000,00 zł netto. Zabezpieczenia: Generalny Wykonawca (dalej „GW”) jest zobowiązany do udzielenia zabezpieczenia należytego wykonania umowy (w tym płatności kar umownych oraz usunięcia wad i usterek, a także terminowego uiszczania płatności na rzecz podwykonawców, wykonawców podwykonawców oraz dostawców) w formie nieodwołalnej, bezwarunkowej, płatnej na pierwsze żądanie, gwarancji bankowej na kwotę 10.999.000,00 zł stanowiącą 10% wynagrodzenia. W przypadku jeżeli GW wystąpi o wystawienie gwarancji zapłaty do Zamawiającego, wtedy jest zobowiązany wraz z żądaniem przedłożenia takiej gwarancji dostarczyć gwarancję należytego wykonania Umowy w wysokości 100% wartości wynagrodzenia. GW jest odpowiedzialny z tytułu rękomy i gwarancji za wady przez następujące okresy: 10 lat - na elementy konstrukcji, 5 lat na pozostałe elementy składowe inwestycji 3 lata na urządzenia (gwarancja ma odpowiadać gwarancji producenta nie krócej niż 3 lata), 10 lat na izolacje przeciwwodne. Tytułem zabezpieczenia usunięcia wad i usterek GW przedłoży nieodwołalną, bezwarunkową gwarancję bankową na okres rękomy i gwarancji, płatną na pierwsze żądanie, na kwotę 2.749.750,00 zł, stanowiącą 2,5 % wynagrodzenia (termin ważności 72 miesiące) oraz wpłaci na rachunek Zamawiającego kwotę 2.749.750,00 zł, stanowiącą 2,5 % wartości wynagrodzenia (po roku może być zmieniona na gwarancję bankową). Przy czym jeżeli GW nie przedstawi zabezpieczeń przed upływem gwarancji należytego wykonania będzie on uprawniony do skorzystania z tego zabezpieczenia. Istotne postanowienia umowy: 1. GW będzie wystawiał faktury częściowe za roboty budowlane łącznie na sumę 95% wartości wynagrodzenia, pozostałe 5% wartości zostanie zapłacone wraz z rozliczeniem faktury końcowej. 2. GW ma prawo wstrzymać wykonanie robót na koszt i ryzyko Zamawiającego jeżeli opóźnia się on w zapłacie należności i w przypadku upływu 21 dni od otrzymania przez Zamawiającego wezwania do uregulowania zaległości, w dalszym ciągu nie dokonał zapłaty. 3. GW ma obowiązek przedstawienia i posiadania przez czas realizacji ubezpieczenia OC i od wszystkich ryzyk budowy CAR. 4. Kary Umowne: GW zobowiązany do zapłaty na rzecz Zamawiającego kar umownych, w przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie GW - 10% wynagrodzenia netto kary umownej, za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu Przedmiotu Umowy w wysokości 0,05% wynagrodzenia, kary umownej za każdy dzień opóźnienia w realizacji "kamieni milowych" w wysokości 20.000 zł, kary umownej za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad w okresie rękomy i gwarancji w wysokości 1 000,00 zł za każdy dzień opóźnienia, a prócz tego Zamawiający zapłaci GW karę umowną w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto za odstąpienie z winy Zamawiającego. Na rzecz Zamawiającego przewidziane odszkodowanie uzupełniające. Ustalony limit kar umownych w wysokości 10 % wartości Przedmiotu Umowy. Okres obowiązywania: realizacja od 16.11.2015 r. do 02.08.2017 r. Termin wypowiedzenia: Umowa przewiduje sytuacje uprawniające Strony do odstąpienia od Umowy. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana.

4. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości zawarta dnia 2015-11-12 pomiędzy Marvipol S.A. (Kupujący) a dwoma osobami fizycznymi (Sprzedający).

Przedmiot umowy: zobowiązanie do zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży udziałów we współwłasności niezabudowanej działki oddanej w użytkowanie wieczyste położonej w województwie mazowieckim w Warszawie w dzielnicy Śródmieście, stanowiącą działkę z obrębem 5-04-06 oznaczonej nr ewidencyjnym 25/10 w obszarze 1541 m². Wynagrodzenie/cena/płatność/wartość zobowiązania: wynagrodzenie łącznie stanowi 13.800.000,00 zł (w tym jedna z osób ma otrzymać 9.200.000,00 zł - 2/3 części wynagrodzenia, druga z osób 4.600.000,00 zł - 1/3 części wynagrodzenia) netto. Zabezpieczenia: Kupujący wpłacił do depozytu notarialnego kwotę 500.000,00 zł tytułem zadatku (forma rozliczenia i zwrotu zadatku uregulowana w umowie). Pozostałą cenę (13.300.000,00 zł) Kupujący jest zobowiązany uiszczyć przed dniem zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży. Istotne postanowienia umowy: 1. Cena wynagrodzenia może ulec zmianie w przypadku, gdy z uzyskanej przez Kupujących prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej w oparciu o decyzję WZ wynikać będzie wielkość powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) przekraczającą 3.500 m² i w takim przypadku łączna cena nieruchomości zostanie określona jako suma kwot 13.800.000,00 zł oraz iloczynu wynikającego z prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę liczby metrów kwadratowych PUM przekraczającej 3.500 m² oraz stawki 3.500,00 zł za jeden m². 2. W przypadku gdy z przepisów będzie wynikać ustawowe prawo pierwokupu, Przyrzeczona Umowy Sprzedaży zostanie zawarta z wyłączeniem skutku rozporządzającego pod warunkiem, że Prezydent m.st. Warszawy nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu. 3. Umowa zawiera ponadto następujące warunki, których spełnienie warunkuje zawarcie Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży: Kupujący uzyska ostateczną i prawomocną decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (jeżeli nie uzyska to przedmiotem Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży będzie prawo użytkowania wieczystego); Kupujący uzyska w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy i prawomocnej decyzji WZ (warunek ten jest zastrzeżony na rzecz strony Kupującej, która może zrezygnować z tego warunku i domagać się zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży także w przypadku jego niespełnienia). Kupujący ma możliwość wskazania innego podmiotu uprawnionego do zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży, jeżeli będzie to spółka powiązana kapitałowo z Kupującym. Okres obowiązywania: Umowa przyrzeczona ma

zostać zawarta do dnia 14.06.2016 r. Termin wypowiedzenia: Stronie Kupującej przysługuje prawo odstąpienie od umowy w następujących przypadkach: nie uzyskania ostatecznej decyzji WZ (zastrzeżeniem dotyczącymi przedłużenia tego terminu), nie uzyskania w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, gdy na wyznaczony przez Kupującego termin zawarcia Umowy Przyrzeczonej Sprzedaży nie stawi się strona Sprzedawca albo odmówi zawarcia Umowy Przyrzeczonej Sprzedaży. Uwagi: Strony zastrzegły w umowie, że w przypadku jeżeli Sprzedawcy nabędzie tytuł prawny do wskazanych nieruchomości Sprzedawcy zaoferuje je Kupującemu do sprzedaży wraz z prawem wyłączności na prowadzenie w tym zakresie negocjacji na okres 6 miesięcy od dnia zaoferowania i w tym czasie nie będzie oferować tych nieruchomości innym podmiotom. Umowa przyrzeczona została zawarta w dniu 30.08.2016 r.

5. Umowa sprzedaży zawarta dnia 2015-11-16 roku pomiędzy Agencją Mienia Wojskowego (Sprzedawcy) a Marvipol S.A. (Kupujący).

Przedmiot umowy: przedmiotem umowy jest nabycie przez Kupującego od Sprzedawcy prawa własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. 17 stycznia o powierzchni 0,3620 ha [Nieruchomość] w wyniku zorganizowanego przez Sprzedawcę przetargu nieograniczonego stosownie do art. 28 ust. 3. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wynagrodzenie/cena/płatność 1.949.300,00 zł, przy czym kwota 193.000,00 zł została zaliczona na poczet ceny jako wadium wpłacone przez Kupującego w procedurze przetargowej. Umowa nie zawiera w swej treści postanowień odnośnie kar umownych, nie została nadto zawarta pod warunkiem ani terminem. Wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu zawarcia umowy.

6. Umowa o Generalne Wykonawstwo zawarta dnia 2015-12-23 pomiędzy Projekt 04 Sp. z o.o. [aktualnie: Riviera Park sp. z o.o.] (Zamawiający) a Hochtief Polska S.A. (Generalny Wykonawca).

Przedmiot umowy: budowa inwestycji Riviera Park - Etap 1 i 2. Wynagrodzenie/cena/płatność/wartość zobowiązania: 69.748.370 zł (słownie: sześćdziesiąt dziewięć milionów siedemset czterdzieści osiem tysięcy trzysta siedemdziesiąt złotych) (ryczałt) etap I 34.728.165 zł, etap II 35.020.205 zł netto. Zabezpieczenia: Generalny Wykonawca (dalej „GW”) zobowiązany do udzielenia zabezpieczenia należytego wykonania umowy (w tym płatności kar umownych oraz usunięcia wad i usterek, a także terminowego uiszczania płatności na rzecz podwykonawców, wykonawców podwykonawców oraz dostawców) w formie nieodwołalnej, bezwarunkowej, płatnej na pierwsze żądanie, gwarancji bankowej stanowiącą równowartość 10% wynagrodzenia odrębnie dla etapu I i etapu II (zmiana wynagrodzenia do 500 000,00 zł nie powoduje obowiązku zwiększenia kwoty Zabezpieczenia. GW jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi i gwarancji za wady przez następujące okresy: 10 lat - na elementy konstrukcji, 3 lata na urządzenia (gwarancja ma odpowiadać gwarancji producenta nie krócej niż 3 lata), 10 lat na izolacje przeciwwodne, 6 lat na pozostałe elementy (przy gwarancji art., 581 kc ma zastosowanie do wad ujawnionych w pierwszych 3 latach działania gwarancji). Tytułem zabezpieczenia usunięcia wad i usterek GW przedłoży nieodwołalną, bezwarunkową gwarancję bankową na okres rękojmi i gwarancji, płatną na pierwsze żądanie, stanowiącą 2,5 % wynagrodzenia z obowiązkiem przedłużenia do zakończenia okresu rękojmi i gwarancji do 72 miesiąca (termin ważności 60 miesięcy) oraz wpłaci na rachunek Zamawiającego kwotę stanowiącą 2,5 % wartości wynagrodzenia. Począwszy od drugiego roku kwota na zabezpieczenie w wysokości odpowiadającej 0,5 % ustanowionego zabezpieczenia ulegać będzie zmianie na gwarancję bankową do uzyskania gwarancji bankowej odpowiadającej kwocie 5% wynagrodzenia. Przy czym jeżeli GW nie przedstawi zabezpieczeń przed upływem gwarancji należytego wykonania będzie on uprawniony do skorzystania z tego zabezpieczenia. Istotne postanowienia umowy: 1. GW będzie wystawiał faktury częściowe za roboty budowlane łącznie na sumę 95% wartości wynagrodzenia, pozostałe 5% wartości zostanie zapłacone wraz z rozliczeniem faktury końcowej. 2. GW ma prawo wstrzymać wykonanie robót na koszt i ryzyko Zamawiającego jeżeli opóźnia się on z zaplacie należności i w przypadku upływu 21 dni od otrzymania przez Zamawiającego wezwanie do uregulowania zaległości, nie zapłacił. 3. GW ma obowiązek przedstawienia i posiadania przez czas realizacji ubezpieczenia OC i od wszystkich ryzyk budowy CAR. 4. Kary Umowne: GW zapłaci Zamawiającemu kary umowne, w przypadku odstąpienia do Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie GW - 10% wynagrodzenia netto, karę umowną za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu Przedmiotu Umowy w wysokości 15.000,00 zł wynagrodzenia, karę umowną za każdy dzień opóźnienia w realizacji "kamieni milowych", karę umowną w wysokości 7 000,00 zł, za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad w okresie rękojmi i gwarancji, karę umowną w wysokości 1 000,00 zł za każdy dzień opóźnienia, karę umowną za każdy dzień opóźnienia w przedłożeniu Zamawiającemu polisy). C/CAE i dokumenty przedłużającego takie polisy oraz gwarancji bankowych w wysokości 5 000,00 zł za każdy dzień opóźnienia. Zamawiający zapłaci GW karę umowną w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto za odstąpienie od umowy z winy Zamawiającego. Na rzecz Zamawiającego przewidziane zostało odszkodowanie uzupełniające. Ustalony limit kar umownych w wysokości 10 % wartości Przedmiotu Umowy. Okres obowiązywania: 19 miesięcy od uzyskania przez Inwestora ostatecznej decyzji o pozwolenie na budowę (odpowiednio dla każdego etapu). Rozpoczęcie robót dla Etapu 2 nastąpi do dnia 1 czerwca 2017 roku pod warunkiem doręczenia Generalnemu Wykonawcy przez Zamawiającego przed tym dniem ostatecznego pozwolenia na budowę dla Etapu 2 – zakończenie prac przy Etapie 2 nastąpi w terminie 19

miesiący od dnia ich rozpoczęcia. Termin wypowiedzenia: Umowa przewiduje sytuacje uprawniające Strony do odstąpienia od Umowy. Uwagi: Dnia 14 czerwca 2016 roku została zawarta umowa cesji zobowiązań z niniejszej umowy pomiędzy Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 Sp. z o.o.) a Projekt 01 Sp. z o.o. (aktualnie Marvipol Development 3 Sp. z o.o.) – za zgodą Generalnego Wykonawcy. Do umowy zawarto 5 aneksów – ostatni z dnia 18 kwietnia 2017 roku. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana.

7. Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 2016-01-08 oraz przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 2016-01-29 zawarta pomiędzy Projekt 05 sp. z o.o. (Kupujący) a BUSZREM S.A. (Sprzedający)

W dniu 8 stycznia 2016 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o łącznym obszarze 0,2298 ha oraz, stanowiącego odrębną nieruchomość, budynku jednokondygnacyjnego o funkcji usługowo – handlowej, o powierzchni zabudowy 417 metrów kwadratowych (Nieruchomość). Na podstawie tej umowy, Strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Nieruchomości za cenę w kwocie 10.000.000 zł w dniu 29 stycznia 2016 r., o ile wynik przeprowadzonego audytu nieruchomości (w zakresie obejmującym badanie jej stanu prawnego, w celu zidentyfikowania ewentualnych ryzyk związanych z możliwością zrealizowania na Nieruchomości inwestycji budowlanej) będzie pozytywny.

W dniu 29 stycznia 2016 r. Strony zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży Nieruchomości za cenę w kwocie 10.000.000 zł netto plus należny podatek od towarów i usług VAT w kwocie 2.300.000 zł, to jest za cenę brutto w kwocie 12.300.000,00 zł.

8. Umowy najmu zawarte pomiędzy spółką Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (Wynajmujący) a Marvipol S.A. (Najemca)

a. Umowa najmu zawarta dnia 2016-05-02 pomiędzy Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (Wynajmujący) a Marvipol S.A. (Najemca).

Przedmiot umowy: wynajem powierzchni biurowej na parterze Budynku o powierzchni 164,90 m² oraz 2 miejsc parkingowych. Wynagrodzenie/cena/płatność/wartość zobowiązania: stawka wysokości najmu wynosi 18,04 Euro za m² pomieszczeń i łącznie wynosi ok. 3.182,98 Euro miesięcznie (przyjmuje się, że powierzchnia pomieszczeń włącznie z udziałem Najemcy w powierzchniach wspólnych budynku wynosi 176,44 m² brutto). Nadto, Najemca jest zobowiązany do zapłaty 140 Euro miesięcznie za każde miejsce parkingowe. Zabezpieczenia: 1. Najemca jest zobowiązany do przedstawienia na zabezpieczenie umowy nieodwołalnej, płatnej na pierwsze żądanie, bezwarunkowej, przenaszalnej i podzielnej gwarancji bankowej ważnej do końca 3 miesiąca następującego po wygaśnięciu umowy. Kwota gwarancji ma być równa sumie 3 miesięcznego czynszu najmu z umowy oraz 3 miesięcznych opłat za utrzymanie w zakresie zarządzania budynkiem) plus podatek VAT. Najemca zamiast gwarancji jest uprawniony (po uprzednim poinformowaniu Wynajmującego) do wpłaty kaucji odpowiadającej kwocie gwarancji. Brak dokonania zabezpieczenia uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym (po uprzednim udzieleniu Najemcy dodatkowego 14 -dniowego terminu do wykonania tego zobowiązania – pierwotnie umowa stanowiła o 21 – dniowym terminie, kwestia ta została zmieniona przez strony aneksem nr 2). 2. W terminie 21 dni od dnia podpisania umowy Najemca jest zobowiązany dostarczyć akt notarialny o poddaniu się egzekucji co do wydania pomieszczeń i miejsc parkingowych w terminie 7 dni w wypadku rozwiązania lub zakończenia umowy najmu. Aneksem nr 2 strony zmieniły termin dostarczenia stosownego aktu notarialnego na 90 dni. W przypadku, gdy akt notarialny zawierający oświadczenie o poddaniu się egzekucji nie zostanie dostarczony Wynajmującemu we wskazanym terminie, Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania umowy z winy Najemcy ze skutkiem natychmiastowym. Istotne postanowienia umowy: 1. Wynajmujący ma wykonać prace adaptacyjne przez Dniem Rozpoczęcia Najmu, w tym pokryje koszty tych prac do stanowiącej równowartość 5.000 Euro (przeliczone na walutę polską według średniego kursu NBP z dnia podpisania umowy). 2. W przypadku opóźnienia w wydaniu pomieszczeń spowodowanego zaniedbaniem Najemcy, termin przekazania ma zostać przesunięty o termin odpowiedni - w takiej sytuacji Najemca jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania Wynajmującemu w wysokości równej czynszowi oraz opłatom należnym wynikającym z umowy najmu jaki i umowy o świadczenie usług, należne proporcjonalnie za liczbę dni stanowiącą czas opóźnienia w wydaniu pomieszczeń. W przypadku zwłoki w wydaniu pomieszczeń z winy Wynajmującego, czynsz za najem zostanie obniżony w pierwszym miesiącu/miesiącach o kwotę odpowiadającą połowie wartości czynszu za najem tych pomieszczeń, który byłby należny za pierwsze 30 dni trwania zwłoki oraz za całą równowartość czynszu za każdy kolejny dzień zwłoki. W przypadku jeżeli zwłoka ta będzie trwać dłużej niż 2 miesiące Najemca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy w ciągu kolejnych 30 dni. 3. W przypadku gdy Najemca nie zwróci Przedmiotu Najmu lub jego części Wynajmujący będzie uprawniony do nałożenia na Najemcę kary umownej z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu w wysokości 150 % dziennej stawki czynszu za każdy dzień opóźnienia. Dodatkowo z tego tytułu Wynajmujący może dochodzić odszkodowania, jednak nie wyższego niż wysokość ustalonej kaucji, przy czym ograniczenie odpowiedzialności nie dotyczy ustaleń odnoszących się do kary umownej. 4. Stawki czynszu mają podlegać waloryzacji zgodnie ze Zharmonizowanym Wskaźnikiem Cen Konsumpcyjnych UE ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku okresu najmu, począwszy od roku 2017.

5. Najemca jest zobowiązany do zawarcia odpowiednich umów ubezpieczenia (OC, przedmiotów i sprzętu znajdującego się w pomieszczeniach). Okres obowiązywania umowy: od 2.05.2016 r. do 30.04.2032 r., przy czym najemca jest uprawniony przedłużyć okres obowiązywania umowy najmu pod warunkiem złożenia stosownego oświadczenia Wynajmującemu na 9 miesięcy przez upływem pierwotnego okresu najmu oraz pod warunkiem dostarczenia opisanych powyżej zabezpieczeń w odniesieniu do przedłużonego okresu obowiązywania umowy. Uprawnienie to zostało wprowadzone przez strony do umowy aneksem nr 2. Termin wypowiedzenia: Wypowiedzenie zgodnie z przepisami ogólnymi Kodeksu cywilnego, z tym, że zostały zastrzeżone sytuacje uprawniające Wynajmującego do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym tj. m.in. w razie opóźnień w płatności czynszu lub innych opłat wynikających z umowy za co najmniej 2 okresy płatności pomimo udzielenia Najemcy dodatkowego 1 miesięcznego okresu na dokonanie zapłaty, powtarzającego się naruszenia Regulaminu Budynku, pomimo uprzedniego przynajmniej dwukrotnego wezwania Najemcy na piśmie do zaprzestania powyższych naruszeń w terminie 7 dni od wezwania, wykorzystywania Przedmiotu Najmu sprzecznie z postanowieniami Umowy, braku wykazywania przez Najemcę należytej dbałości o Przedmiot Najmu, wystąpieniu po stronie Najemcy istotnych naruszeń postanowień umowy (o ile Najemca nie usunie naruszeń zgodnie z wezwaniem Wynajmującego). Uwagi: Wraz z umową najmu została zawarta umowa o świadczenie usług i opłatach eksploatacyjnych, która reguluje terminy, warunki i inne kwestie odnoszące się do zarządzania budynkiem oraz jego obsługi. Wypowiedzenie umowy najmu skutkuje także wypowiedzeniem tej umowy. Umowa była dwukrotnie aneksowana: w dniu 24 czerwca 2016 roku (aneks dotyczył zmiany zasad wpłaty gwarancji bankowej lub kaucji przez Najemcę) oraz 15 grudnia 2016 roku (aneks dotyczył m.in. zmiany postanowień dotyczących zabezpieczenia umów, uprawnienia do przedłużenia okresu obowiązywania umowy, waloryzacji czynszu, praw i obowiązków stron wynikających z umowy o świadczenie usług i opłatach eksploatacyjnych oraz innych postanowień). Na Datę Prospektu umowa obowiązuje. Na Dzień Prospektu powierzchnia jest podnajmowana przez Marvipol S.A. spółce AML Polska Sp. z o.o. na podstawie umowy zawartej dnia 13 października 2017 roku. Stawka wysokości czynszu najmu wynosi 20 Euro za m² pomieszczeń i łącznie wynosi ok. 3.528,80 Euro miesięcznie (przyjmuje się, że powierzchnia pomieszczeń włącznie z udziałem Najemcy w powierzchniach wspólnych budynku wynosi 176,44 m² brutto). Ponadto, Najemca jest zobowiązany do zapłaty 142,80 Euro miesięcznie za każde miejsce parkingowe. Okres obowiązywania umowy: od 13.10.2017 r. na czas nieoznaczony. Umowa zawiera postanowienia i zobowiązania tożsame w swej istocie z główną umową najmu zawartą przez Marvipol S.A. z Prosta Tower Sp. z o.o. Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH wstąpił w prawa i obowiązki Wynajmującego poprzez zawarcie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, prawa własności budynku oraz innych składników majątkowych i praw zawartą dnia 2016-12-15 z Prosta Tower Sp. z o.o. (umowa została opisana w niniejszym rozdziale).

b. Umowa najmu zawarta dnia 2016-05-02 pomiędzy Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (Wynajmujący) a Marvipol S.A. (Najemca).

Przedmiot umowy: wynajem powierzchni biurowej na piętrze 3 Budynku o powierzchni 513,10 m², 7 miejsc parkingowych oraz powierzchni magazynowej. Wynagrodzenie/cena/płatność/wartość zobowiązania: stawka wysokości najmu wynosi 15,36 Euro za m² pomieszczeń i łącznie wynosi ok. 8.432,95 Euro miesięcznie (przyjmuje się, że powierzchnia pomieszczeń włącznie z udziałem Najemcy w powierzchniach wspólnych budynku wynosi 549,02 m² brutto). Nadto, Najemca jest zobowiązany do zapłaty 140 Euro miesięcznie za każde miejsce parkingowe, a także 8 Euro za m² powierzchni magazynowej. Zabezpieczenia: 1. Najemca jest zobowiązany do przedstawienia na zabezpieczenie umowy nieodwołalnej, płatnej na pierwsze żądanie, bezwarunkowej, przenaszalnej i podzielnej gwarancji bankowej ważnej do końca 3 miesiąca następującego po wygaśnięciu umowy. Kwota gwarancji ma być równa sumie 3 miesięcznego czynszu najmu z umowy oraz 3 miesięcznych opłat za utrzymanie w zakresie zarządzania budynkiem plus podatek VAT. Najemca zamiast gwarancji jest uprawniony (po uprzednim poinformowaniu Wynajmującego) do wpłaty kaucji odpowiadającej kwocie gwarancji. Brak dokonania zabezpieczenia uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym (po uprzednim udzieleniu Najemcy dodatkowego 14 -dniowego terminu do wykonania tego zobowiązania – pierwotnie umowa stanowiła o 21 – dniowym terminie, kwestia ta została zmieniona przez strony aneksem nr 2). 2. W terminie 21 dni od dnia podpisania umowy Najemca jest zobowiązany dostarczyć akt notarialny o poddaniu się egzekucji co do wydania pomieszczeń i miejsc parkingowych w terminie 7 dni w wypadku rozwiązania lub zakończenia umowy najmu. Aneksem nr 2 strony zmieniły termin dostarczenia stosownego aktu notarialnego na 90 dni. W przypadku, gdy akt notarialny zawierający oświadczenie o poddaniu się egzekucji nie zostanie dostarczony Wynajmującemu we wskazanym terminie, Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania umowy z winy Najemcy ze skutkiem natychmiastowym. Istotne postanowienia umowy: 1. Wynajmujący ma wykonać prace adaptacyjne przez Dniem Rozpoczęcia Najmu, w tym pokryje koszty tych prac do kwoty stanowiącej równowartość 1.000 Euro (przeliczone na walutę polską według średniego kursu NBP z dnia podpisania umowy). 2. W przypadku opóźnienia w wydaniu pomieszczeń spowodowanego zaniedbaniem Najemcy, termin przekazania ma zostać przesunięty o termin odpowiedni - w takiej sytuacji Najemca jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania Wynajmującemu w wysokości równej czynszowi oraz opłatom należnym wynikającym z umowy najmu jaki i umowy o świadczenie usług, należne proporcjonalnie za liczbę dni stanowiącą czas opóźnienia w wydaniu pomieszczeń. W przypadku zwłoki w wydaniu

pomieszczeń z winy Wynajmującego, czynsz za najem w pierwszym miesiącu/miesiącach zostanie obniżony o kwotę odpowiadającą połowie wartości czynszu za najem tych pomieszczeń, który byłby należny za pierwsze 30 dni trwania zwłoki oraz za całą równowartość czynszu za każdy kolejny dzień zwłoki. W przypadku jeżeli zwłoka ta będzie trwać dłużej niż 2 miesiące Najemca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy w ciągu kolejnych 30 dni. 3. W przypadku gdy Najemca nie zwróci Przedmiotu Najmu lub jego części Wynajmujący będzie uprawniony do nałożenia na Najemcę kary umownej z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu w wysokości 150 % dziennej stawki czynszu za każdy dzień opóźnienia. Dodatkowo z tego tytułu Wynajmujący może dochodzić odszkodowania, jednak nie wyższego niż wysokość ustalonej kaucji, przy czym ograniczenie odpowiedzialności nie dotyczy ustaleń odnoszących się do kary umownej. 4. Stawki czynszu mają podlegać waloryzacji zgodnie ze Zharmonizowanym Wskaźnikiem Cen Konsumpcyjnych UE ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku okresu najmu, począwszy od roku 2017. 5. Najemca jest zobowiązany do zawarcia odpowiednich umów ubezpieczenia (OC, przedmiotów i sprzętu znajdującego się w pomieszczeniach). Okres obowiązywania umowy: od 2.05.2016 r. do 30.04.2032 r., przy czym najemca jest uprawniony przedłużyć okres obowiązywania umowy najmu pod warunkiem złożenia stosownego oświadczenia Wynajmującemu na 9 miesięcy przez upływem pierwotnego okresu najmu oraz pod warunkiem dostarczenia opisanych powyżej zabezpieczeń w odniesieniu do przedłużonego okresu obowiązywania umowy. Uprawnienie to zostało wprowadzone przez strony do umowy aneksem nr 2. Termin wypowiedzenia: Wypowiedzenie zgodnie z przepisami ogólnymi Kodeksu cywilnego, z tym, że zostały zastrzeżone sytuacje uprawniające Wynajmującego do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym tj. m.in. w razie opóźnień w płatności czynszu lub innych opłat wynikających z umowy za co najmniej 2 okresy płatności pomimo udzielenia Najemcy dodatkowego 1 miesięcznego okresu na dokonanie zapłaty, powtarzającego się naruszenia Regulaminu Budynku, pomimo uprzedniego przynajmniej dwukrotnego wezwania Najemcy na piśmie do zaprzestania powyższych naruszeń w terminie 7 dni od wezwania, wykorzystywania Przedmiotu Najmu sprzecznie z postanowieniami Umowy, braku wykazywania przez Najemcę należytej dbałości o Przedmiot Najmu, wystąpieniu po stronie Najemcy istotnych naruszeń postanowień umowy (o ile Najemca nie usunie naruszeń zgodnie z wezwaniem Wynajmującego). Uwagi: Wraz z umową najmu została zawarta umowa o świadczenie usług i opłatach eksploatacyjnych, która reguluje terminy, warunki i inne kwestie odnoszące się do zarządzania budynkiem oraz jego obsługi. Wypowiedzenie umowy najmu skutkuje także wypowiedzeniem tej umowy. Umowa była dwukrotnie aneksowana: w dniu 24 czerwca 2016 roku (aneks dotyczył zmiany zasad wpłaty gwarancji bankowej lub kaucji przez Najemcę) oraz 15 grudnia 2016 roku (aneks dotyczył m.in. zmiany postanowień dotyczących zabezpieczenia umów, uprawnienia do przedłużenia okresu obowiązywania umowy, waloryzacji czynszu oraz praw i obowiązków stron wynikających z umowy o świadczenie usług i opłatach eksploatacyjnych). Na Datę Prospektu umowa obowiązuje. Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH wstąpił w prawa i obowiązki Wynajmującego poprzez zawarcie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, prawa własności budynku oraz innych składników majątkowych i praw zawartą dnia 2016-12-15 z Prosta Tower Sp. z o.o. (umowa została opisana w niniejszym rozdziale).

c. Umowa najmu zawarta dnia 2016-05-02 pomiędzy Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (Wynajmujący) a Marvipol S.A. (Najemca).

Przedmiot umowy: wynajem powierzchni biurowej na piętrze 18 Budynku o powierzchni 275,72 m², 4 miejsc parkingowych oraz powierzchni magazynowej. Wynagrodzenie/cena/płatność/wartość zobowiązania: stawka wysokości najmu wynosi 21,22 Euro za m² pomieszczeń i łącznie wynosi ok. 6.260,32 Euro miesięcznie (przyjmuje się, że powierzchnia pomieszczeń łącznie z udziałem Najemcy w powierzchniach wspólnych budynku wynosi 295,02 m² brutto). Nadto, Najemca jest zobowiązany do zapłaty 140 Euro miesięcznie za każde miejsce parkingowe, a także 8 Euro za m² powierzchni magazynowej. Zabezpieczenia: 1. Najemca jest zobowiązany do przedstawienia na zabezpieczenie umowy nieodwołalnej, płatnej na pierwsze żądanie, bezwarunkowej, przenaszalnej i podzielnej gwarancji bankowej ważnej do końca 3 miesiąca następującego po wygaśnięciu umowy. Kwota gwarancji ma być równa sumie 3 miesięcznego czynszu najmu z umowy oraz 3 miesięcznych opłat za utrzymanie w zakresie zarządzania budynkiem) plus podatek VAT. Najemca zamiast gwarancji jest uprawniony (po uprzednim poinformowaniu Wynajmującego) do wpłaty kaucji odpowiadającej kwocie gwarancji. Brak dokonania zabezpieczenia uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym (po uprzednim udzieleniu Najemcy dodatkowego 14 -dniowego terminu do wykonania tego zobowiązania – pierwotnie umowa stanowiła o 21 – dniowym terminie, kwestia ta została zmieniona przez strony aneksem nr 2). 2. W terminie 21 dni od dnia podpisania umowy Najemca jest zobowiązany dostarczyć akt notarialny o poddaniu się egzekucji co do wydania pomieszczeń i miejsc parkingowych w terminie 7 dni w wypadku rozwiązania lub zakończenia umowy najmu. Aneksem nr 2 strony zmieniły termin dostarczenia stosownego aktu notarialnego na 90 dni. W przypadku gdy akt notarialny zawierający oświadczenie o poddaniu się egzekucji nie zostanie dostarczony Wynajmującemu we wskazanym terminie, Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania umowy z winy Najemcy ze skutkiem natychmiastowym. Istotne postanowienia umowy: 1. Wynajmujący ma wykonać prace adaptacyjne przez Dniem Rozpoczęcia Najmu, w tym pokryje koszty tych prac do kwoty stanowiącej równowartość 1.000 Euro (przeliczone na walutę polską według średniego kursu NBP z dnia podpisania umowy). 2. W

przypadku opóźnienia w wydaniu pomieszczeń spowodowanego zaniedbaniem Najemcy, termin przekazania ma zostać przesunięty o termin odpowiedni - w takiej sytuacji Najemca jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania Wynajmującemu w wysokości równej czynszowi oraz opłatom należnym wynikającym z umowy najmu jak i umowy o świadczenie usług, należne proporcjonalnie za liczbę dni stanowiącą czas opóźnienia w wydaniu pomieszczeń. W przypadku zwłoki w wydaniu pomieszczeń z winy Wynajmującego, czynsz za najem zostanie obniżony w pierwszym miesiącu/miesiącach o kwotę odpowiadającą połowie wartości czynszu za najem tych pomieszczeń, który byłby należny za pierwsze 30 dni trwania zwłoki oraz za całą równowartość czynszu za każdy kolejny dzień zwłoki. W przypadku jeżeli zwłoka ta będzie trwać dłużej niż 2 miesiące Najemca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy w ciągu kolejnych 30 dni. 3. W przypadku gdy Najemca nie zwróci Przedmiotu Najmu lub jego części Wynajmujący będzie uprawniony do nałożenia na Najemcę kary umownej z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu w wysokości 150 % dziennej stawki czynszu za każdy dzień opóźnienia. Dodatkowo z tego tytułu Wynajmujący może dochodzić odszkodowania, jednak nie wyższego niż wysokość ustalonej kaucji, przy czym ograniczenie odpowiedzialności nie dotyczy ustaleń odnoszących się do kary umownej. 4. Stawki czynszu mają podlegać waloryzacji zgodnie ze Zharmonizowanym Wskaźnikiem Cen Konsumpcyjnych UE ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku okresu najmu, począwszy od roku 2017. 5. Najemca jest zobowiązany do zawarcia odpowiednich umów ubezpieczenia (OC, przedmiotów i sprzętu znajdującego się w pomieszczeniach). Okres obowiązywania umowy: od 2.05.2016 r. do 30.04.2032 r., przy czym najemca jest uprawniony przedłużyć okres obowiązywania umowy najmu pod warunkiem złożenia stosownego oświadczenia Wynajmującemu na 9 miesięcy przez upływem pierwotnego okresu najmu oraz pod warunkiem dostarczenia opisanych powyżej zabezpieczeń w odniesieniu do przedłużonego okresu obowiązywania umowy. Uprawnienie to zostało wprowadzone przez strony do umowy aneksem nr 2. Termin wypowiedzenia: Wypowiedzenie zgodnie z przepisami ogólnymi Kodeksu cywilnego, z tym, że zostały zastrzeżone sytuacje uprawniające Wynajmującego do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym tj. m.in. w razie opóźnień w płatności czynszu lub innych opłat wynikających z umowy za co najmniej 2 okresy płatności pomimo udzielenia Najemcy dodatkowego 1 miesięcznego okresu na dokonanie zapłaty, powtarzającego się naruszenia Regulaminu Budynku, pomimo uprzedniego przynajmniej dwukrotnego wezwania Najemcy na piśmie do zaprzestania powyższych naruszeń w terminie 7 dni od wezwania, wykorzystywania Przedmiotu Najmu sprzecznie z postanowieniami Umowy, braku wykazywania przez Najemcę należytej dbałości o Przedmiot Najmu, wystąpieniu po stronie Najemcy istotnych naruszeń postanowień umowy (o ile Najemca nie usunie naruszeń zgodnie z wezwaniem Wynajmującego). Uwagi: Wraz z umową najmu została zawarta umowa o świadczenie usług i opłatach eksploatacyjnych, która reguluje terminy, warunki i inne kwestie odnoszące się do zarządzania budynkiem oraz jego obsługi. Wypowiedzenie umowy najmu skutkuje także wypowiedzeniem tej umowy. Umowa była dwukrotnie aneksowana: w dniu 24 czerwca 2016 roku (aneks dotyczył zmiany zasad wpłaty gwarancji bankowej lub kaucji przez Najemcę) oraz 15 grudnia 2016 roku (aneks dotyczył m.in. zmiany postanowień dotyczących zabezpieczenia umów, uprawnienia do przedłużenia okresu obowiązywania umowy, waloryzacji czynszu, praw i obowiązków stron wynikających z umowy o świadczenie usług i opłatach eksploatacyjnych, zasad korzystania z przedmiotu najmu oraz innych postanowień). Na Datę Prospektu umowa obowiązuje. Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH wstąpił w prawa i obowiązki Wynajmującego poprzez zawarcie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, prawa własności budynku oraz innych składników majątkowych i praw zawartą dnia 2016-12-15 z Prosta Tower Sp. z o.o. (umowa została opisana w niniejszym rozdziale).

d. Umowa najmu zawarta dnia 2016-05-30 pomiędzy Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (Wynajmujący) a Marvipol S.A. (Najemca).

Przedmiot umowy: wynajem powierzchni biurowej (na I piętrze Budynku o powierzchni 511,94 m²), 3 miejsc parkingowych i powierzchni magazynowej. Wynagrodzenie/cena/płatność/wartość zobowiązania: 15,52 Euro za m² pomieszczeń, 140 Euro miesięcznie za każde miejsce parkingowe, 8 Euro za m² powierzchni magazynowej, z tym, że przyjmuje się, że powierzchnia pomieszczeń (z udziałem Najemcy w powierzchniach wspólnych budynku) wynosi 547,8 m² brutto. Zabezpieczenia: 1. Najemca jest zobowiązany do przedstawienia na zabezpieczenie umowy nieodwołalnej, płatnej na pierwsze żądanie, bezwarunkowej, przenaszalnej i podzielnej gwarancji bankowej ważnej do końca 3 miesiąca następującego po wygaśnięciu umowy. Kwota gwarancji ma być równa sumie 3 miesięcznego czynszu najmu z danej umowy oraz 3 miesięcznych opłat za utrzymanie w zakresie zarządzania budynkiem plus podatek VAT. Najemca zamiast gwarancji jest uprawniony (po uprzednim poinformowaniu wynajmującego) do wpłaty kaucji odpowiadającej kwocie gwarancji. Brak dokonania zabezpieczenia uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym (po uprzednim udzieleniu Najemcy dodatkowego 14 -dniowego terminu do wykonania tego zobowiązania– pierwotnie umowa stanowiła o 21 – dniowym terminie, kwestia ta została zmieniona przez strony aneksem) 2. W terminie 21 dni od dnia podpisania umowy Najemca jest zobowiązany dostarczyć akt notarialny o poddaniu się egzekucji co do wydania pomieszczeń i miejsc parkingowych w terminie 7 dni w wypadku rozwiązania lub zakończenia umowy najmu. Aneksy strony zmieniły termin dostarczenia stosownego aktu notarialnego na 90 dni. Istotne postanowienia umowy: 1. Wynajmujący zobowiązany do

wykonania prac adaptacyjnych przed Dniem Rozpoczęcia Najmu, w tym pokrycia kosztów tych prac do kwoty stanowiącej równowartość 5 000 Euro (przeliczone na walutę polską według średniego kursu NBP z dnia podpisania umowy). 2. W przypadku opóźnienia w wydaniu pomieszczeń spowodowane zaniedbaniem Najemcy, termin przekazania ma zostać przesunięty o termin odpowiedni- w takiej sytuacji Najemca jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania Wynajmującemu w wysokości równej czynszowi oraz opłatom należnym wynikającym z umowy najmu jak i umowy o świadczenie usług, należne proporcjonalnie za liczbę dni stanowiącą czas opóźnienia w wydaniu pomieszczeń. W przypadku zwłoki w wydaniu pomieszczeń z winy Wynajmującego, czynsz za najem zostanie obniżony o kwotę odpowiadającą połowie wartości czynszu za najem tych pomieszczeń, który byłby należny za pierwsze 30 dni trwania zwłoki oraz za całą równowartość czynszu za każdy kolejny dzień zwłoki. W przypadku jeżeli zwłoka ta będzie trwać dłużej niż 2 miesiące Najemca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy w ciągu kolejnych 30 dni. 3. W przypadku gdy Najemca nie zwróci Przedmiotu Najmu lub jego części Wynajmujący będzie uprawniony do nałożenia na Najemcę kary umownej z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu w wysokości 150% dziennej stawki czynszu za każdy dzień opóźnienia. Dodatkowo z tego tytułu Wynajmujący może dochodzić odszkodowania, jednak nie wyższego niż wysokość kaucji, przy czym ograniczenie odpowiedzialności nie dotyczy ustaleń odnoszących się do kary umownej. 4. Stawki czynszu mają podlegać waloryzacji zgodnie ze Zharmonizowanym Wskaźnikiem Cen Konsumpcyjnych UE ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku okresu najmu, począwszy od roku 2017. 5. Najemca jest zobowiązany do zawarcia odpowiednich umów ubezpieczenia (OC, przedmiotów i sprzętu znajdującego się w pomieszczeniach). Okres obowiązywania: 01.06.2016 r. do 30.04.2032 r., przy czym najemca jest uprawniony przedłużyć okres obowiązywania umowy najmu pod warunkiem złożenia stosownego oświadczenia Wynajmującemu na 9 miesięcy przez upływem pierwotnego okresu najmu oraz pod warunkiem dostarczenia opisanych powyżej zabezpieczeń w odniesieniu do przedłużonego okresu obowiązywania umowy. Uprawnienie to zostało wprowadzone przez strony do umowy aneksem. Termin wypowiedzenia: Wypowiedzenie zgodnie z przepisami ogólnymi Kodeksu cywilnego, z tym, że zostały zastrzeżone sytuacje uprawniające Wynajmującego do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym tj. m.in. w razie opóźnień w płatności czynszu lub innych opłat wynikających z umowy za co najmniej 2 okresy płatności pomimo udzielenia Najemcy dodatkowego 1 miesięcznego okresu na dokonanie zapłaty, powtarzającego się naruszenia Regulaminu Budynku, pomimo uprzedniego przynajmniej dwukrotnego wezwania Najemcy na piśmie do zaprzestania powyższych naruszeń w terminie 7 dni od wezwania, wykorzystywania Przedmiotu Najmu sprzecznie z postanowieniami Umowy, braku należytej dbałości o Przedmiot Najmu przez Najemcę, istotnych naruszeń postanowień umowy (o ile Najemca nie usunie naruszeń zgodnie z wezwaniem Wynajmującego). Uwagi: Wraz z umową najmu została zawarta umowa o świadczenie usług i opłatach eksploatacyjnych, która reguluje terminy, warunki i inne kwestie odnoszące się do zarządzania budynkiem oraz jego obsługi. Wypowiedzenie umowy najmu skutkuje także wypowiedzeniem tej umowy. Umowa była trzykrotnie aneksowana: dwukrotnie w dniu 24 czerwca 2016 roku (aneksy dotyczyły zmiany zasad wpłaty gwarancji bankowej lub kaucji przez Najemcę oraz wydłużenia terminu na dostarczenie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji przez Najemcę) oraz 15 grudnia 2016 roku (aneks dotyczył m.in. zmiany postanowień dotyczących zabezpieczenia umów, uprawnienia do przedłużenia okresu obowiązywania umowy, waloryzacji czynszu oraz praw i obowiązków stron wynikających z umowy o świadczenie usług i opłatach eksploatacyjnych). Na Datę Prospektu umowa obowiązuje. Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH wstąpił w prawa i obowiązki Wynajmującego poprzez zawarcie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, prawa własności budynku oraz innych składników majątkowych i praw zawartą dnia 2016-12-15 z Prosta Tower Sp. z o.o. (umowa została opisana w niniejszym rozdziale).

e. Umowa najmu zawarta dnia 2016-12-06 pomiędzy Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (Wynajmujący) a Marvipol S.A. (Najemca).

Przedmiot umowy: wynajem powierzchni biurowej (na 17 piętrze Budynku o powierzchni 275,62 m²) oraz 6 miejsc parkingowych i powierzchni magazynowej. Nadto, umowa zawiera postanowienia o poszerzeniu powierzchni wynajmowanych powierzchni w przypadku, gdyby aktualnie wynajmujący je najemcy stali się w okresie najmu niewypłacalni lub osoba prawna będąca aktualnie najemcą powierzchni magazynowych, rozwiązała łączącą ją z Wynajmującym umowę najmu z powodu wypowiedzenia przez Najemcy odrębnej umowy o świadczenie usług, jaka łączy go z tą osobą prawną. Strony oświadczyły, że ich intencją jest zawrzeć nowe umowy najmu dotyczące przedmiotu niniejszego najmu na rzecz osób trzecich – w takim przypadku, niniejsza umowa najmu wygaśnie w odniesieniu do tej części przedmiotu najmu, która stanie się przedmiotem umowy najmu zawartą z osobą trzecią. Wynagrodzenie/cena/płatność/wartość zobowiązania: 21,23 Euro za m² pomieszczeń, 140 Euro miesięcznie za każde miejsce parkingowe, powierzchnia magazynowa zgodnie z umową. Przyjmuje się, że powierzchnia pomieszczeń (z udziałem Najemcy w powierzchniach wspólnych budynku) wynosi 294,91 m² brutto. Zabezpieczenia: 1. Najemca jest zobowiązany do przedstawienia na zabezpieczenie umowy nieodwołalnej, płatnej na pierwsze żądanie, bezwarunkowej, przenaszalnej i podzielnej gwarancji bankowej ważnej do końca 3 miesiąca następującego po wygaśnięciu umowy. Kwota gwarancji ma być równa sumie 3 miesięcznego czynszu najmu z danej umowy oraz 3 miesięcznych opłat za utrzymanie w zakresie zarządzania budynkiem) plus podatek VAT. Najemca zamiast gwarancji jest

uprawniony (po uprzednim poinformowaniu wynajmującego) do wpłaty kaucji odpowiadającej kwocie gwarancji. Brak dokonania zabezpieczenia uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym (po uprzednim udzieleniu Najemcy dodatkowego 14 -dniowego terminu do wykonania tego zobowiązania) 2. W terminie 30 dni od dnia podpisania umowy Najemca ma dostarczyć akt notarialny o poddaniu się egzekucji co do wydania pomieszczeń i miejsc parkingowych w terminie 7 dni w wypadku rozwiązania lub zakończenia umowy najmu. Istotne postanowienia umowy: 1. W przypadku gdy Najemca nie zwróci Przedmiotu Najmu lub jego części Wynajmujący będzie uprawniony do nałożenia na Najemcę kary umownej z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu w wysokości 150% dziennej stawki czynszu za każdy dzień opóźnienia. Dodatkowo z tego tytułu Wynajmujący może dochodzić odszkodowania, jednak nie wyższego niż wysokość kaucji, przy czym ograniczenie odpowiedzialności nie dotyczy ustaleń odnoszących się do kary umownej. 4. Stawki czynszu mają podlegać waloryzacji zgodnie ze Zharmonizowanym Wskaźnikiem Cen Konsumpcyjnych UE ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku okresu najmu. 5. Najemca jest zobowiązany do zawarcia odpowiednich umów ubezpieczenia (OC, przedmiotów i sprzętu znajdującego się w pomieszczeniach). Okres obowiązywania: 5 lat począwszy od 15 grudnia 2016 r. do 15 grudnia 2021 r. Termin wypowiedzenia: Wypowiedzenie zgodnie z przepisami ogólnymi Kodeksu cywilnego, z tym, że zostały zastrzeżone sytuacje uprawniające Wynajmującego do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym tj. m.in. w razie opóźnień w płatności czynszu lub innych opłat wynikających z umowy za co najmniej 2 okresy płatności pomimo udzielenia Najemcy dodatkowego 1 miesięcznego okresu na dokonanie zapłaty, powtarzającego się naruszenia Regulaminu Budynku, pomimo uprzedniego przynajmniej dwukrotnego wezwania Najemcy na piśmie do zaprzestania powyższych naruszeń w terminie 7 dni od wezwania, wykorzystywania Przedmiotu Najmu sprzecznie z postanowieniami Umowy, braku należytej dbałości o Przedmiot Najmu przez Najemcę, istotnych naruszeń postanowień umowy (o ile Najemca nie usunie naruszeń zgodnie z wezwaniem Wynajmującego). Uwagi: Wraz z umową najmu została zawarta umowa o świadczenie usług i opłatach eksploatacyjnych, która reguluje terminy, warunki i inne kwestie odnoszące się do zarządzania budynkiem oraz jego obsługi. Wypowiedzenie umowy najmu skutkuje także wypowiedzeniem tej umowy. Na Datę Prospektu umowa obowiązuje. Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH wstąpił w prawa i obowiązki Wynajmującego poprzez zawarcie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, prawa własności budynku oraz innych składników majątkowych i praw zawartą dnia 2016-12-15 z Prosta Tower Sp. z o.o. (umowa została opisana w niniejszym rozdziale).

9. Warunkowa umowa sprzedaży zawarta dnia 2016-07-27 roku pomiędzy Projekt 08 Sp. z o.o. a dwoma osobami fizycznymi

Przedmiot umowy: Przedmiotem Umowy jest nabycie przez Projekt 08 Sp. z o.o. od dwóch osób fizycznych będących współwłaścicielami prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,15 ha, usytuowanej w Warszawie, w dzielnicy Śródmieście, z wyłączeniem skutku rozporządzającego i pod warunkiem, że Prezydent m.st. Warszawy nie wykona przysługującego gminie prawa pierwokupu, stosownie do treści art.109 ustęp 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Wynagrodzenie/cena/płatność: 13.500.000 zł. Istotne postanowienia umowy: Zawarcie umowy przenoszącej własność Nieruchomości (umowy rozporządzającej) zostało ustalone na termin 7 dni licząc od dnia doręczenia Sprzedającym oświadczenia Prezydenta m.st. Warszawy o tym, że nie wykonuje on, w odniesieniu do Nieruchomości przysługującego gminie prawa pierwokupu lub na termin 7 dni licząc od dnia upływu terminu na złożenie przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy oświadczenia o skorzystania z powołanego wyżej prawa pierwokupu. Umowa nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych. Umowa rozporządzająca została zawarta dnia 30 sierpnia 2016 roku.

10. Projekt deweloperski realizowany przez PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. oraz Panattoni Development Europe sp. z o.o.

W związku z realizacją Projektu Oddział Marvipol oraz jego spółka współzależna zawarły następujące umowy:

a. Umowa deweloperska zawarta dnia 2016-08-26 pomiędzy PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. a Panattoni Development Europe sp. z o.o.

Przedmiot umowy: umowa dotycząca wspólnej realizacji projektu polegającego na realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu, w ramach trzech projektów, obiektów magazynowo - logistycznych posadowionych na nieruchomościach zlokalizowanych w gminie Grodzisk Mazowiecki. Istotne postanowienia umowy: Na mocy Umowy Deweloperskiej, PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. zleciła Panattoni koordynowanie i monitorowanie prac związanych z realizacją Projektu. Umowa Deweloperska została zawarta pod warunkiem nabycia przez PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. nieruchomości, na których ma zostać zrealizowany Projekt. Umowy nabycia nieruchomości, na których ma zostać zrealizowany Projekt, zostały zawarte przez PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. w dniu 14 września 2016 r.

b. Przedwstępna umowa sprzedaży zawarta dnia 2016-08-26 pomiędzy Marvipol S.A. (Sprzedający) a PG Europe S.à r.l. (Kupujący).

Przedmiot umowy: nabycie 42% udziałów spółki PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.; umowa przyrzeczona sprzedaży miała zostać zawarta w przypadku uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na realizację wspólnego przedsięwzięcia, potwierdzenia w formie postanowienia o umorzeniu postępowania administracyjnego o wydanie zgody na dokonanie koncentracji, iż żadna z czynności przewidzianych w umowie nie podlega zgłoszeniu. Spełnienie się warunku nastąpiło dnia 9 września 2016 roku. Przyrzeczona umowa sprzedaży została zawarta dnia 7 października 2016 roku. Sprzedane udziały były wolne od jakichkolwiek obciążeń lub praw osób trzecich łącznie z wszelkimi prawami z nimi związanymi. Tytuł prawny własności do 42 udziałów przeszedł na Kupującego w dniu zawarcia umowy.

c. Przedwstępna umowa sprzedaży zawarta dnia 2016-08-26 pomiędzy Marvipol S.A. (Sprzedający) a PG Europe S.à r.l. (Kupujący).

Przedmiot umowy: przedwstępna umowa sprzedaży wszystkich udziałów PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.; umowa przyrzeczona sprzedaży miała zostać zawarta w przypadku nieuzyskania przez PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. ostatecznej i niezaskarżalnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla co najmniej pierwszej fazy projektu objętego Umową Deweloperską z dnia 26 sierpnia 2016 roku, w terminie do 31 sierpnia 2017 r. oraz niezawarcia opisanej powyżej umowy sprzedaży 42 % udziałów PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. Dnia 7 października 2016 roku Strony zawarły umowę rozporządzającą na sprzedaż 42% udziałów.

d. Przedwstępna Umowa Sprzedaży zawarta dnia 2016-08-26 pomiędzy Marvipol S.A. (Sprzedający) a PG Europe S.à r.l. (Kupujący).

Przedmiot umowy: nabycie 58% udziałów spółki PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta w przypadku nieuzyskania przez Spółkę Celową ostatecznej i niezaskarżalnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla co najmniej pierwszej fazy projektu objętego Umową Deweloperską z dnia 26 sierpnia 2016 roku, w terminie do 31 sierpnia 2017 r. Dnia 7 października 2016 roku Strony zawarły umowę rozporządzającą na sprzedaż 42% udziałów.

e. Umowa pożyczki zawarta dnia 2016-08-26 roku pomiędzy PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca) a Marvipol S.A. (Pożyczkodawca)

Przedmiot umowy: Przedmiotem umowy było udzielenie pożyczki w kwocie 8.594.091 EUR, która będzie przeznaczona na nabycie przez Spółkę Celową nieruchomości na których ma zostać zrealizowany projekt polegający na realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu, w ramach trzech projektów, obiektów magazynowo-logistycznych posadowionych na nieruchomościach zlokalizowanych w gminie Grodzisk Mazowiecki. Umowa Pożyczki nie przewiduje żadnych zabezpieczeń na rzecz Emitenta. W pozostałym zakresie umowa pożyczki nie zawiera specyficznych warunków, w tym takich które odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Umowa Pożyczki nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych i nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku ani terminu. Pożyczka ma zostać spłacona do dnia 31 grudnia 2022 roku, jednakże nie później niż w 10 dni roboczych od sprzedaży nieruchomości bądź projektu przez PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana.

11. Umowa przeniesienia własności nieruchomości zawarta dnia 2016-08-30 pomiędzy Projekt 08 Sp. z o.o. (Kupujący) a dwoma osobami fizycznymi (Sprzedający).

Przedmiot umowy: przedmiotem umowy jest rozporządzenie udziałami (łącznie 100% udziałów) we współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w województwie mazowieckim, w Warszawie w dzielnicy Śródmieście, oznaczonej numerem ewidencyjnym 25/10 z obrębu 5-04-06 o obszarze 1541 m². Wynagrodzenie/cena/płatność/wartość zobowiązania: wynagrodzenie łącznie stanowi 13.500.000,00 zł (w tym jedna osoba fizyczna ma otrzymać 9.000.000,00 zł - 2/3 części wynagrodzenia, zaś druga osoba fizyczna 4.500.000,00 zł - 1/3 części wynagrodzenia) netto. Zabezpieczenia: brak. Uwagi: Umowa została zawarta w związku z podpisaną w dniu 27 lipca 2016 roku warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości na mocy której Sprzedający sprzedał Kupującemu udziały przysługujące (wynoszące łącznie 100%) we współwłasności nieruchomości, z wyłączeniem skutku rozporządzającego i pod warunkiem nie skorzystanie przez prawa pierwokupu przez Prezydenta m.st. Warszawy. Na mocy tej umowy Sprzedający przekazał do depozytu notarialnego kwotę 13.000.000,00 zł. Kwota 500.000,00 zł złotych została zapłacona Kupującym wcześniej tytułem części ceny płatności.

12. Umowa o Generalne Wykonawstwo dotycząca inwestycji Bemowo Residence zawarta dnia 2016-10-04 pomiędzy Marvipol Development 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Zamawiający) a INSTALBUD-RZESZÓW sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie (Generalny Wykonawca).

Przedmiot umowy: Zamawiający powierza, a Generalny Wykonawca przyjmuje do zrealizowania kompleksową realizację Inwestycji (tj. inwestycja zlokalizowana w Warszawie przy ul. Szeligowskiej w postaci budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną, w tym: droga publiczna, sieć wodociągowa i kanalizacja ogólnospławna wraz z przyłączami, przyłącze ciepłownicze, oświetlenie uliczne) oraz zobowiązuje się do wybudowania i oddania Inwestycji po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, wykonane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej na podstawie Dokumentacji Kontraktowej, obejmującej w szczególności: a) pozwolenie na budowę, b) projekt wykonawczy, c) projekty budowlano – wykonawcze oraz przetargowe w zakresie: budowy drogi publicznej ze zjazdami, sieci wodociągowej z przyłączami, sieci kanalizacji ogólnospławnej, przyłącza kanalizacji sanitarnej i deszczowej, przyłącze ciepłownicze, oświetlenie uliczne, tymczasowe przyłącza wodno – kanalizacyjne dla obsługi placu budowy, tymczasowy zjazd na plac budowy, d) projekt budowlany, e) Harmonogram Umowny Budowy Inwestycji oraz Harmonogram Rzeczowo – Finansowy, f) materiały przetargowe wraz z Listą pytań i odpowiedzi do przetargu, g) Warunki Szczególne. Strony ustaliły, iż rozpoczęcie robót nastąpi do dnia 24 października 2016 r. (przekazanie placu budowy nastąpi do dnia 7 października 2016 r.) pod warunkiem przekazania przez Zamawiającego w tym terminie: projektu budowlanego, pozwolenia na budowę oraz dziennika budowy i po przyjęciu obowiązków przez Inspektora Nadzoru, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zakończenie przedmiotu umowy nastąpi najpóźniej do dnia 23 marca 2018 r. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za kompleksową realizację przedmiotu umowy ma charakter ryczałtowy i wynosi 17.654.542,86 zł netto. Celem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, w tym płatności kar umownych oraz usunięcia wszelkich wad i usterek, a także terminowego uiszczania płatności na rzecz podwykonawców oraz dostawców Generalnego Wykonawcy, w terminie 21 dni od daty podpisania Zamawiający otrzyma od Generalnego Wykonawcy nieodwołalną, bezwarunkową, płatną na pierwsze żądanie, gwarancję bankową lub ubezpieczeniową na kwotę 1.765.454,28 zł. Po zakończeniu robót, Generalny Wykonawca przedłoży nieodwołalną, bezwarunkową gwarancję bankową lub ubezpieczeniową na zabezpieczenie właściwego usunięcia wad i usterek w okresie rękojmi i gwarancji płatną na pierwsze żądanie, na kwotę 882.727,14 zł. Generalny Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach i kwotach: a) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Generalnego Wykonawcy – w wysokości 10% wartości umownego wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy netto, b) za każdy dzień zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy przez Generalnego Wykonawcę w wysokości 0,1% Wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy netto, c) za każdy dzień zwłoki w realizacji „kamieni milowych” budowy przez Generalnego Wykonawcę w wysokości 0,05% wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy netto, d) za każdy dzień zwłoki w stosunku do uzgodnionego terminu w usunięciu wad i usterek – 0,05% wynagrodzenia, e) za każdy dzień zwłoki w przedłożeniu Zamawiającemu polisy OC lub/i CAR lub dokumentu potwierdzającego przedłużenie takich polis przez Generalnego Wykonawcę w wysokości 0,01% Wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia, f) zgodnie z warunkami i w wartościach określonych w umowie z dnia 29 lutego 2016 r. zawartej pomiędzy Zamawiającym a m.s.t Warszawa, stanowiącej część dokumentacji przetargowej, jeśli podstawą obciążenia w/w karami było niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez Generalnego Wykonawcę obowiązków z Umowy. Zamawiający zapłaci Generalnemu Wykonawcy karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy przez Generalnego Wykonawcę z winy Zamawiającego – w wysokości 10% wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy netto. Kary umowne ze wszystkich tytułów nie mogą przekroczyć 10% wartości przedmiotu umowy. Ponadto, w przypadkach określonych w umowie, Zamawiający może odstąpić od umowy.

13. Umowa o generalne wykonawstwo w procesie inwestycyjnym zawarta dnia 2016-10-28 roku pomiędzy Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. a Eiffage Polska Serwis Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i Eiffage Polska Budownictwo S.A. z siedzibą w Warszawie (Generalny Wykonawca).

Przedmiot umowy: kompleksowa realizacja przez Generalnego Wykonawcę inwestycji, polegającej na wybudowaniu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z przynależną infrastrukturą, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. działce gruntu w Warszawie przy ul. Kłobuckiej, stanowiącej III etap realizacyjny projektu Central Park Ursynów. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy: ryczałt w kwocie netto 68.157.292 zł. Termin realizacji Umowy: umowa zostanie zrealizowana w terminie do dnia 31 lipca 2018 roku. Postanowienia umowy nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu umowach. W celu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. otrzymała od Generalnego Wykonawcy nieodwołalną, bezwarunkową, płatną na pierwsze żądanie, gwarancję bankową na kwotę stanowiącą 10 % wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy. Maksymalna wartość przyjętych w Umowie kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia netto Generalnego Wykonawcy. Umowa nie zawiera warunków rozwiązujących lub zawieszających. Na Datę Prospektu umowa nie została wykonana.

14. **Przedwstępna oraz rozporządzająca umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, prawa własności budynku oraz innych składników majątkowych i praw zawarte dnia 2016-11-16 roku oraz 2016-12-15 roku pomiędzy Prosta Tower Sp. z o.o. (Sprzedający) a Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH z siedzibą we Frankfurcie nad Menem w Niemczech (Kupujący).**

Przedmiot umowy: przedmiotem umowy jest sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu usytuowanego w Warszawie przy ul. Prostej, prawa własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności funkcjonującego pod nazwą „Prosta Tower” oraz innych składników majątkowych i praw (dalej: Nieruchomość). Zgodnie z postanowieniami zawartymi w Umowie Przedwstępnej z dnia 16 listopada 2016 roku Prosta Tower Sp. z o.o. zobowiązała się sprzedać, zaś Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH z siedzibą we Frankfurcie nad Menem w Niemczech zobowiązał się nabyć, prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności posadowionego na nim budynku, ruchomości oraz wszystkie prawa dotyczące Nieruchomości. Przy założeniu spełnienia wszystkich warunków umownych strony określiły najpóźniejszy termin zawarcia umowy sprzedaży na dzień 24 stycznia 2017 r. Najistotniejszym z nich było uzyskanie standardowych dla tego typu transakcji ubezpieczeń. Umowa nie zawierała specyficznych warunków odbiegających od powszechnie stosowanych dla tego typu umów, w tym w zakresie kar umownych. Łączna cena netto nabycia Nieruchomości przez Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH z siedzibą we Frankfurcie nad Menem w Niemczech miała zostać określona w umowie ostatecznej na podstawie określonego w Umowie wzoru. Umowa przenosząca własność została zawarta dnia 15 grudnia 2016 roku pomiędzy Prosta Tower Sp. z o.o. a Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH z siedzibą we Frankfurcie nad Menem w Niemczech. Ostatecznie ustalona łączna cena netto zbycia Nieruchomości przez Prosta Tower Sp. z o.o. wyniosła 26,8 mln euro.

15. **Projekt deweloperski realizowany przez PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. oraz Panattoni Development Europe sp. z o.o.**

W związku z realizacją Projektu Marvipol S.A. oraz jego spółka współzależna zawarły następujące umowy:

- a. **Umowa deweloperska zawarta dnia 2016-12-07 pomiędzy PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. a Panattoni Development Europe sp. z o.o..**

Przedmiot umowy: umowa dotycząca wspólnej realizacji projektu polegającego na realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo - logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w aglomeracji śląskiej. Istotne postanowienia umowy: Na mocy Umowy Deweloperskiej, PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. zleciła Panattoni koordynowanie i monitorowanie prac związanych z realizacją Projektu. Umowa Deweloperska została zawarta pod warunkiem nabycia przez PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. nieruchomości, na których ma zostać zrealizowany Projekt. Umowy nabycia nieruchomości, na których ma zostać zrealizowany Projekt, zostały zawarte przez PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. w dniu 21 grudnia 2016 r.

- b. **Przedwstępna umowa sprzedaży zawarta dnia 2016-12-07 pomiędzy Marvipol S.A. (Sprzedający) a PG Europe S.à r.l. (Kupujący).**

Przedmiot umowy: obowiązek do nabycia 32% udziałów spółki PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.; umowa przyrzeczona sprzedaży miała zostać zawarta w przypadku uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na realizację wspólnego przedsięwzięcia albo potwierdzenia w formie postanowienia o umorzeniu postępowania administracyjnego o wydanie zgody na dokonanie koncentracji, iż żadna z czynności przewidzianych w umowie nie podlega zgłoszeniu. Spełnienie się warunku nastąpiło dnia 14 grudnia 2016 roku. Przyrzeczona umowa sprzedaży została zawarta dnia 8 lutego 2017 roku. Sprzedane udziały były wolne od jakichkolwiek obciążeń lub praw osób trzecich łącznie z wszelkimi prawami z nimi związanymi. Tytuł prawny własności do 32 udziałów przeszedł na Kupującego w dniu zawarcia umowy.

- c. **Przedwstępna umowa sprzedaży zawarta dnia 2016-12-07 pomiędzy Marvipol S.A. (Sprzedający) a PG Europe S.à r.l. (Kupujący).**

Przedmiot umowy: obowiązek do nabycia 100% udziałów spółki PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym, jakim jest nieuzyskanie przez Spółkę ostatecznej i niezaskarżalnej w sądowno-administracyjnym toku instancji decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestycji lub co najmniej pierwszej fazy Inwestycji umowa przyrzeczona sprzedaży miała zostać zawarta o ile nie zostanie zawarta umowa sprzedaży 32% udziałów PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. w wykonaniu przedwstępnej

umowy sprzedaży udziałów z dnia 7 grudnia 2016 roku, a PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. nie będzie mogła realizować projektu polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo-logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w aglomeracji śląskiej. Dnia 14 grudnia 2016 roku spełnił się warunek zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży 32% udziałów spółki PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. w konsekwencji czego, Strony zawarły dnia 8 lutego 2017 roku umowę sprzedaży 32% udziałów spółki PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.

d. Umowa pożyczki zawarta dnia 2016-12-07 roku pomiędzy PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca) a Marvipol S.A. (Pożyczkodawca)

Przedmiot umowy: Przedmiotem umowy było udzielenie pożyczki w kwocie 4.247.333 EUR, która będzie przeznaczona na nabycie przez Spółkę Celową nieruchomości na których ma zostać zrealizowany projekt, objęty umową deweloperską z dnia 7 grudnia 2016 roku. Umowa Pożyczki nie przewiduje żadnych zabezpieczeń na rzecz Emitenta. W pozostałym zakresie umowa pożyczki nie zawiera specyficznych warunków, w tym takich które odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Umowa Pożyczki nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych i nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku ani terminu. Pożyczka ma zostać spłacona do dnia 31 grudnia 2022 roku, jednakże nie później niż w 10 dni roboczych od sprzedaży nieruchomości bądź projektu przez PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. Pożyczka ma również zostać spłacona w przypadku sprzedaży 100% udziałów spółki PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. w wyniku spełnienia warunków z przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów zawartej dnia 7 grudnia 2016 roku. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana. Dnia 16 maja 2017 roku strony zawarły aneks do niniejszej umowy pożyczki – jej przedmiotem było udzielenie dodatkowej pożyczki w kwocie 332.500 EUR, która to ma charakter pomostowy i zostanie zwrócona Pożyczkodawcy w terminie 10 dni roboczych od dnia, w którym Pożyczkobiorca zabezpieczy wolną kwotę zgodnie z umową kredytu z dnia 24 marca 2017 roku zawartą pomiędzy Bank BGŻ BNP PARIBAS S.A. a PDC Industrial Center 63 sp. z o.o., a która to może być wykorzystana na spłatę Pożyczkodawcy i pozwoli Pożyczkobiorcy na jednoczesną spłatę Pożyczkodawcy oraz pożyczki udzielonej przez drugiego współnika Pożyczkobiorcy w kwocie 17,500 EUR. Dodatkowa pożyczka była konieczna dla realizacji inwestycji polegającej na budowie parku logistycznego w Grodzisku Mazowieckim.

16. Umowy dotyczące nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej

Przedwstępna umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego zawarta dnia 2016-11-10 roku pomiędzy Projekt 09 Sp. z o.o.[aktualnie: Marvipol Development 6 Sp. z o.o.] (Kupujący) a osobą prawną z siedzibą w Polsce (Sprzedający).

Przedmiot umowy: przedmiotem umowy jest zobowiązanie się stron do zawarcia w terminie do dn. 20 lutego 2017 r. warunkowej umowy sprzedaży wolnego od długów i obciążeń prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,6 ha, usytuowanej w Warszawie, w dzielnicy Wola (dalej: Nieruchomość), która to umowa zostanie zawarta z wyłączeniem skutku rozporządzającego i pod warunkiem, że Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy nie wykona przysługującego gminie prawa pierwokupu, stosownie do treści art.109 ustęp 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Wartość przedmiotu Umowy została określona na łączną kwotę netto 14.350.000 euro. Zawarcie umowy przenoszącej własność Nieruchomości (umowy rozporządzającej) zostało ustalone na termin 3 dni roboczych licząc od dnia zawiadomienia Sprzedającego i Projekt 09 Sp. z o.o. przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o tym, iż nie wykonuje on, w odniesieniu do Nieruchomości przysługującego gminie prawa pierwokupu. Umowa zawiera postanowienie uprawniające Projekt 09 Sp. z o.o. do jednostronnego odstąpienia od Umowy w terminie do dn. 10 lutego 2017 r. Przy zawarciu Umowy Oddział Marvipol przedłożył oświadczenie obejmujące poręczenie zobowiązań Projekt 09 Sp. z o.o. wynikających z Umowy oraz zobowiązań, które będą wynikać z warunkowej umowy sprzedaży, do kwoty 17.650.500 euro (co odpowiada wskazanej uprzednio kwocie netto powiększonej o podatek VAT). W związku z potrzebą wypracowania dodatkowych uzgodnień Sprzedający i Projekt 09 Sp. z o.o. postanowiły o zmianie terminu zawarcia warunkowej umowy sprzedaży Nieruchomości i ustaliły, że umowa ta zostanie zawarta w dniu 28 lutego 2017 roku.

Warunkowa umowa sprzedaży oraz rozporządzająca umowa sprzedaży zawarte 2017-02-28 roku oraz 2017-03-29 roku pomiędzy Projekt 09 Sp. z o.o. [aktualnie: Marvipol Development 6 Sp. z o.o.] (Kupujący) a osobą prawną z siedzibą w Polsce (Sprzedający).

Przedmiot umowy: przedmiotem umowy jest nabycie przez Kupującego od Sprzedającego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,600 ha [Nieruchomość], usytuowanej w Warszawie, przy ul.

Grzybowskiej. Wynagrodzenie/cena/płatność 14.060.212 euro. Kupujący wpłacił przed zawarciem umowy zadatek w wysokości 464.000 euro. Istotne postanowienia umowy: Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym, że Prezydent m. st. Warszawy nie wykona przysługującego gminie prawa pierwokupu w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości. Strony postanawiają, że umowa przenosząca prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w wykonaniu umowy, zawarta zostanie w terminie 7 dni roboczych licząc od dnia zawiadomienia Sprzedającego i Kupującego o złożeniu przez Prezydenta m.st. Warszawy oświadczenia o tym, że nie wykonuje on przysługującego gminie prawa pierwokupu, bądź w następnym dniu roboczym po dniu, w którym upływa termin do złożenia takiego oświadczenia, w każdym wypadku nie później jednak niż do dnia 29 marca 2017 roku. Umowa została zawarta w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej dnia 10 listopada 2016 roku i zmienionej w dniu 31 stycznia 2017 roku. Umowa zawiera postanowienia odnośnie kar umownych w przypadku niezawarcia umowy rozporządzającej z winy danej strony. Z uwagi na fakt iż Prezydent m.st. Warszawy nie wykonał przysługującego gminie prawa pierwokupu, w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży strony zawarły w dniu 29 marca 2017 r. rozporządzającą umowę sprzedaży.

17. Projekt deweloperski realizowany przez PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. oraz Panattoni Development Europe sp. z o.o.

W związku z realizacją Projektu spółka z Grupy Oddziału Marvipol oraz spółka współzależna spółki z Grupy Oddziału Marvipol zawarły następujące umowy:

a. Umowa deweloperska zawarta dnia 2017-04-24 pomiędzy PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. a Panattoni Development Europe sp. z o.o.

Przedmiot umowy: umowa dotycząca wspólnej realizacji projektu polegającego na realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo - logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Skawina w okolicach Krakowa. Istotne postanowienia umowy: Na mocy Umowy Deweloperskiej, PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. zleciła Panattoni koordynowanie i monitorowanie prac związanych z realizacją Projektu. Umowa Deweloperska została zawarta pod warunkiem nabycia przez PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. nieruchomości, na których ma zostać zrealizowany Projekt. Warunkowe umowy nabycia nieruchomości, na których ma zostać zrealizowany Projekt, zostały zawarte przez PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. w dniu 27 kwietnia 2017 r. , zaś umowy rozporządzające zostały zawarte dnia 12 czerwca 2017 roku

b. Przedwstępna umowa sprzedaży zawarta dnia 2017-04-24 pomiędzy Marvipol Logistics S.A. [dawniej: MVP Logistics S.A.] (Sprzedający) a PG Dutch Holding I B.V. (Kupujący).

Przedmiot umowy: obowiązek do nabycia 68% udziałów spółki PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.; umowa przyrzeczona sprzedaży miała zostać zawarta pod warunkiem zawieszającym, jakim jest niezawarcie w terminie do dnia 20 lipca 2017 roku przez PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. umów nabycia nieruchomości z przyczyn niezależnych od PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. Nieruchomości zostały nabyte na podstawie rozporządzających umów sprzedaży z dnia 12 czerwca 2017 roku. Przyrzeczona umowa sprzedaży nie została na Dzień Prospektu zawarta i nie zostanie zawarta z uwagi na niespełnienie się warunku zawieszającego

c. Umowa pożyczki zawarta dnia 2017-04-24 roku pomiędzy PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca) a Marvipol Logistics S.A. [dawniej: MVP Logistics S.A.] (Pożyczkodawca)

Przedmiot umowy: Przedmiotem umowy było udzielenie pożyczki w kwocie 5.717.890 EUR, która będzie przeznaczona na nabycie przez Spółkę Celową nieruchomości na których ma zostać zrealizowany projekt, objęty umową deweloperską z dnia 24 kwietnia 2017 roku. Umowa Pożyczki nie przewiduje żadnych zabezpieczeń na rzecz Emitenta. W pozostałym zakresie umowa pożyczki nie zawiera specyficznych warunków, w tym takich które odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Umowa Pożyczki nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych i nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku ani terminu. Pożyczka ma zostać spłacona do dnia 31 grudnia 2023 roku, jednakże nie później niż w 10 dni roboczych od sprzedaży nieruchomości bądź projektu przez PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. Pożyczka ma również zostać spłacona w przypadku braku nabycia nieruchomości przez Pożyczkobiorcę w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy pożyczki. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana.

d. Warunkowe umowy sprzedaży oraz rozporządzające umowy sprzedaży zawarte 2017-04-27 roku oraz 2017-06-12 roku pomiędzy PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. (Kupujący) a osobami prawnymi z siedzibami w Polsce (Sprzedający).

Przedmiot umowy: przedmiotem umowy jest nabycie przez Kupującego od Sprzedających prawa własności nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 7,793 ha [Nieruchomości], położonych w Skawinie. Wynagrodzenie/cena/płatność 20.608.588,50 złotych. Istotne postanowienia umowy: Umowy zostały zawarte pod warunkiem zawieszającym, że Nadleśniczy Nadleśnictwa Myślenice w stosunku do części Nieruchomości stanowiących lasy nie wykona ustawowego prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa na podstawie ustawy o lasach albo bezskutecznego upływu terminu do skorzystania z tego prawa. Z uwagi na fakt iż Nadleśniczy Nadleśnictwa Myślenice nie wykonał przysługującego Skarbowi Państwa prawa pierwokupu, w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży strony zawarły w dniu 12 czerwca 2017 r. rozporządzające umowy sprzedaży.

18. Przedwstępna umowa sprzedaży przedsiębiorstwa zawarta dnia 2017-04-28 roku pomiędzy Shipston Sp. z o.o. (Kupujący) a Industrial Center 37 Sp. z o.o. (Sprzedający).

Przedmiot umowy: przedmiotem umowy jest sprzedaż przez Industrial Center 37 sp. z o.o. na rzecz Kupującego przedsiębiorstwa (w rozumieniu art. 55¹ Kodeksu Cywilnego), jakim jest zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych, w oparciu o który Sprzedający prowadzi działalność gospodarczą dotyczącą najmu nieruchomości lub jej części i który obejmuje w szczególności nieruchomość stanowiącą grunt wraz z posadowionymi na nim budynkami i budowlami, środki trwałe, środki pieniężne, dokumentacja przedsiębiorstwa, należności oraz wszelkie prawa związane z prowadzoną przez Sprzedającego działalnością gospodarczą. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę 32.397.599 euro, przy czym ostatecznie zostanie ustalona przy zawieraniu umowy przyrzeczonej, kiedy to ulegnie skorygowaniu w szczególności o nieuregulowane należności i zobowiązania, o środki pieniężne itp. Zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione jest od spełnienia szeregu warunków zawieszających, zwyczajowo przyjętych dla tego typu transakcji, mających w większości charakter formalny, wśród których jest m.in. uzyskanie pozytywnej interpretacji podatkowej, porozumienie z bankiem dotyczące spłaty kredytu i zawarcie stosownych umów ubezpieczeniowych. Zawarcie umowy przenoszącej własność Przedsiębiorstwa nastąpi po spełnieniu się warunków zawieszających, jednak zgodnie z postanowieniami Umowy Sprzedający i Kupujący dołożą wszelkich starań, aby zostało zrealizowane nie później niż do dnia 31 sierpnia 2017 r.

19. Umowa sprzedaży przedsiębiorstwa zawarta dnia 2017-08-31 pomiędzy MEP Industrial Centre Warsaw Sp. z o.o. [dawniej: Shipston Sp. z o.o.] (Kupujący) a Industrial Center 37 Sp. z o.o. (Sprzedający).

Przedmiot umowy: przedmiotem umowy jest sprzedaż przez Industrial Center 37 sp. z o.o. na rzecz Kupującego przedsiębiorstwa (w rozumieniu art. 55¹ Kodeksu Cywilnego), jakim jest zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych, w oparciu o który Sprzedający prowadzi działalność gospodarczą dotyczącą najmu nieruchomości lub jej części i który obejmuje w szczególności nieruchomość stanowiącą grunt wraz z posadowionymi na nim budynkami i budowlami, środki trwałe, środki pieniężne, dokumentacja przedsiębiorstwa, należności oraz wszelkie prawa związane z prowadzoną przez Sprzedającego działalnością gospodarczą. Przeniesienie własności przedsiębiorstwa nastąpiło w dniu zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę 31.605.041,13 euro.

20. Umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Okrzei zawarta dnia 2017-06-20 pomiędzy Projekt 06 sp. z o.o. (Kupujący) a osoba fizyczną (Sprzedający).

Przedmiot umowy: przedmiotem umowy jest nabycie przez Kupującego prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w województwie mazowieckim, w Warszawie w dzielnicy Praga Północ, stanowiącej działki z obrębem 4-15-05 oznaczone numerami ewidencyjnymi: 23/2, 23/3 i 24/1 o łącznym obszarze 0,1361 ha (dalej jako: Nieruchomość). Wynagrodzenie/cena/płatność/wartość zobowiązania: wynagrodzenie łącznie stanowi 6.500.000,00 zł netto (tj. 7.995.000,00 zł brutto). Zabezpieczenia: Sprzedająca poddała się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 1.495.000,00 zł, odnośnie ewentualnego obowiązku zwrotu na rzecz Kupującego nadpłaconego przez niego podatku VAT. Uwagi: Umowa została zawarta w związku z podpisaną przez Sprzedającego oraz Marvipol S.A. w dniu 11 września 2015 roku przedwstępną warunkową umową sprzedaży nieruchomości oraz zawartą dnia 20 czerwca 2017 roku pomiędzy Marvipol S.A. i Projekt 06 sp. z o. o. oraz Sprzedającą ugodą, na mocy której strony ustaliły m.in. nowe warunki nabycia Nieruchomości.

21. Umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej zawarta dnia 2017-06-22 pomiędzy Bemowo Residence Sp. z o.o. a Centrum Zaopatrzenia Medycznego „CEZAL” S.A.

Przedmiot umowy: przedmiotem umowy jest nabycie przez Kupującego prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej w województwie pomorskim, w Gdańsku, stanowiącej działki o numerach 277 i 278 o łącznym obszarze 0,2087 ha (dalej jako: Nieruchomość). Wynagrodzenie/cena/płatność/wartość zobowiązania: wynagrodzenie łącznie stanowi 10.250.000,00 zł netto (tj. 12.607.500,00 zł brutto). Zabezpieczenia: Sprzedająca poddała się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego odnośnie obowiązku wydania Kupującej Nieruchomości.

22. Umowa przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz oświadczenie o ustanowieniu służebności gruntowej z dnia 2017-07-12 pomiędzy Projekt 03 Sp. z o.o. (Kupujący) a Narodowym Bankiem Polskim (Sprzedający).

Przedmiot umowy: przedmiotem umowy jest sprzedaż: 1. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej w województwie mazowieckim, w Warszawie, w dzielnicy Wola przy ulicy Siedmiogrodzkiej, stanowiącej działkę z obrębem 6-04-05, oznaczoną numerem ewidencyjnym 27/1, o obszarze 0,2624 ha oraz własności wzniesionego na tej działce, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności budynku 2. prawa wieczystego użytkowania działki gruntu położonej w województwie mazowieckim, w Warszawie, w dzielnicy Wola przy ulicy Siedmiogrodzkiej, stanowiącej działkę z obrębem 6-04-05, oznaczoną numerem ewidencyjnym 26/2, o obszarze 0,1167 ha oraz własności dokonanych na tej działce, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności naniesień (parking). Wynagrodzenie/cena/płatność/wartość zobowiązania: łączna kwota wynagrodzenia 37.110.000,00 zł (w chwili podpisania aktu całość Ceny została przez Kupującego uiszczona - 673.300,00 zł (sześćset siedemdziesiąt trzy tysiące trzysta złotych) tytułem wadium oraz 36.436.700 zł (trzydzieści sześć milionów czterysta trzydzieści sześć tysięcy siedemset złotych) tytułem zapłaty reszty Ceny). Zabezpieczenia: Sprzedający został poddany rygorowi egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 Kpc w zakresie obowiązku wydania w posiadanie Nieruchomości Kupującemu. Istotne postanowienia umowy: Sprzedający ustanowił na będącej w użytkowaniu wieczystym nieruchomości, stanowiącej działkę z obrębem 6-04-05 (sześć – zero cztery – zero pięć), oznaczoną numerem ewidencyjnym 26/1 (dwadzieścia sześć łamane przez jeden), o obszarze 0,5960 ha nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność gruntową polegającą na prawie do przejścia i przejazdu – dostępu do drogi publicznej - ulicy Siedmiogrodzkiej przez nieruchomość obciążoną, na rzecz każdorazowych właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiącej działkę z obrębem 6-04-05 (sześć – zero cztery – zero pięć), oznaczoną numerem ewidencyjnym 26/2 (dwadzieścia sześć łamane przez dwa), o obszarze 0,1167 ha (nieruchomość władająca), pod warunkiem zawieszającym, polegającym na założeniu dla nieruchomości władającej odrębnej księgi wieczystej.

23. Porozumienie dotyczące rozliczenia kosztów zawarte dnia 2017-07-17 pomiędzy Marvipol S.A. a British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.

Przedmiot umowy: przedmiotem umowy jest uregulowanie kwestii rozliczeń pomiędzy stronami w zakresie kosztów poniesionych przez British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. na nabycie nieruchomości oraz zlecenie prac projektowych. Strony uzgodniły, iż w ramach zawartej w przyszłości umowy sprzedaży części nieruchomości położonej w Gdańsku o powierzchni 4.407 m², która ma zostać wydzielona w wyniku jej podziału, dokonają wzajemnych i proporcjonalnych rozliczeń wydatków poniesionych przez British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. na nabycie całości nieruchomości i przygotowanie mającej tam powstać inwestycji (budowa salonu samochodowego oraz budynku biurowo-usługowego) wraz z poniesionymi kosztami finansowania. Marvipol S.A. zobowiąże się zapłacić British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. kwotę netto w wysokości 8.104.428,93 zł, stanowiącej iloczyn wartości metra kwadratowego nieruchomości i powierzchni nieruchomości przeznaczonej na budowę budynku biurowo-usługowego, która to ma zostać nabyta przez Marvipol S.A. oraz kwotę netto w wysokości nie mniejszej niż 1.560.000,00 zł z tytułu wydatków poniesionych na wynagrodzenie z tytułu umowy o prace projektowe dotyczące budowy budynku biurowo-usługowego. Powyższe sumy powiększone zostaną o koszt finansowania liczony od poniesionego wydatku na nabycie nieruchomości przez British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. do dnia zapłaty przez Marvipol S.A., w tym w szczególności o odsetki i prowizje od pożyczek i kredytów poniesionych przez British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. w zakresie budowy budynku biurowo-usługowego.

24. List intencyjny z dnia 2017-07-17 pomiędzy Marvipol Logistics S.A. [dawniej: MVP Logistics S.A.] a Panattoni Development Europe Sp. z o.o.

W dniu 17 lipca 2017 r. spółka Marvipol Logistics S.A. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od Marvipol S.A.) i Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Panattoni] zawarły list intencyjny [List] dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego [Projekt] polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowo – logistycznych, posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Łodzi. List zawiera wstępne

ustalenia dotyczące realizacji Projektu, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów.

25. Projekt deweloperski realizowany przez PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. oraz Panattoni Development Europe sp. z o.o.

W związku z realizacją Projektu spółka z Grupy Oddziału Marvipol oraz spółka współzależna spółki z Grupy Oddziału Marvipol zawarli następujące umowy:

a. Umowa deweloperska zawarta dnia 2017-08-18 pomiędzy PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. a Panattoni Development Europe sp. z o.o.

Przedmiot umowy: umowa dotycząca wspólnej realizacji projektu polegającego na realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo - logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach Łodzi. Istotne postanowienia umowy: Na mocy Umowy Deweloperskiej, PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. zleciła Panattoni koordynowanie i monitorowanie prac związanych z realizacją Projektu. Umowa Deweloperska została zawarta pod warunkiem nabycia przez PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. nieruchomości, na których ma zostać zrealizowany Projekt. Umowy nabycia nieruchomości, na których ma zostać zrealizowany Projekt, zostały zawarte przez PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. w dniu 22 sierpnia 2017 r.

b. Przedwstępna umowa sprzedaży zawarta dnia 2017-08-18 pomiędzy Marvipol Logistics S.A. [dawniej: MVP Logistics S.A.] (Sprzedający) a PG Dutch Holding I B.V. (Kupujący).

Przedmiot umowy: obowiązek do nabycia 42% udziałów spółki PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.; Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta po spełnieniu się warunku zawieszającego jakim jest uzyskanie decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrażającej bezwarunkową zgodę na dokonanie koncentracji poprzez utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów lub potwierdzenia, w formie postanowienia Prezesa UOKiK o umorzeniu postępowania administracyjnego o wydanie zgody Prezesa UOKiK na dokonanie koncentracji, z uwagi na fakt, iż żadna z czynności przewidzianych w umowie nie podlega zgłoszeniu Prezesowi UOKiK. Decyzja Prezesa UOKiK wyrażająca zgodę na koncentrację została wydana 18 sierpnia 2017 roku. Dnia 18 sierpnia 2017 roku spełnił się warunek zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży 42% udziałów spółki PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. w konsekwencji czego, Strony zawarły dnia 18 września 2017 roku umowę sprzedaży 42% udziałów spółki PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.

c. Umowa pożyczki zawarta dnia 2017-08-18 roku pomiędzy PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca) a Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) (Pożyczkodawca)

Przedmiot umowy: Przedmiotem umowy było udzielenie pożyczki w kwocie 5.466.024 EUR, która będzie przeznaczona na nabycie przez Spółkę Celową nieruchomości na których ma zostać zrealizowany projekt, objęty umową deweloperską z dnia 18 sierpnia 2017 roku. Umowa Pożyczki nie przewiduje żadnych zabezpieczeń na rzecz Emitenta. W pozostałym zakresie umowa pożyczki nie zawiera specyficznych warunków, w tym takich które odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Umowa Pożyczki nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych i nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku ani terminu. Pożyczka ma zostać spłacona do dnia 31 grudnia 2024 roku, jednakże nie później niż w 10 dni roboczych od sprzedaży nieruchomości bądź projektu przez PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. Dnia 18 września 2017 roku strony zawarły aneks nr 1 do umowy pożyczki mocą którego zmienione zostały postanowienia odnośnie potencjalnej cesji praw i obowiązków wynikających z umowy, a Pożyczkobiorca poczynił oświadczenia i zapewnienia wobec Pożyczkodawcy. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana.

d. Umowy sprzedaży zawarte 2017-08-22 roku pomiędzy PDC Industrial Center 80 sp. z o.o. (Kupujący) a osobami fizycznymi zamieszkałymi w Polsce (Sprzedający).

Przedmiot umowy: przedmiotem umowy jest nabycie przez Kupującego od Sprzedających prawa własności nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 13,656 ha [Nieruchomości], położonych w Nowosolnej w okolicach Łodzi. Wynagrodzenie/cena/płatność 15 134 801,5 złotych. Jedna z umów została zawarta pod warunkiem niewykonania przez gminę Natolin przysługującego jej prawa pierwokupu, gmina Natolin nie

wykonała prawa pierwokupu i 22 sierpnia 2017 roku została zawarta umowa przenosząca własność nieruchomości.

e. Umowa sprzedaży praw oraz przejęcia obowiązków zawarta dnia 2017-08-22 pomiędzy Commercial Point Sp. z o.o. (Cedent) a PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. (Cesjonariusz)

Cedent sprzedaje Cesjonariuszowi wszystkie prawa wynikające z Umów przedwstępnych zawartych pomiędzy stronami fizycznymi zamieszkałymi w Polsce, o których mowa w lit. f powyżej a Commercial Point Sp. z o.o. za cenę w kwocie 107.438,00 EUR netto.

26. Umowa sprzedaży praw i przeniesienia obowiązków zawarta dnia 2017-09-18 pomiędzy Panattoni Europe Sp. z o.o. (Dotychczasowy Wynajmujący) a PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. (Nowy Wynajmujący).

Przedmiot umowy: przedmiotem umowy jest przeniesienie na Nowego Wynajmującego wszystkich praw i obowiązków wynikających z umowy najmu pomieszczeń magazynowych w zespole magazynowym w Natolinie zawartej ze spółką Superhobby Market Budowlany Sp. z o.o., porozumienia dodatkowego do tej umowy najmu oraz gwarancji bankowej wystawionej przez Bank Polska Kasa Opieki S.A. celem zabezpieczenia roszczeń z umowy najmu. Wynagrodzenie/cena/płatność: 500 zł plus VAT. Istotne postanowienia umowy: Strony zobowiązały się w terminie 14 dni poinformować najemcę oraz bank o przelewie praw i obowiązków.

27. Umowa sprzedaży nieruchomości zawarta dnia 2017-09-27 pomiędzy Marvipol S.A. (Sprzedający) a British Automotive Polska S.A. (Kupujący).

Przedmiot umowy: przedmiotem umowy jest nabycie przez Kupującego od Sprzedającego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w województwie mazowieckim, w Warszawie – mieście na prawach powiatu, w dzielnicy Ursynów, przy ulicy Chodzonego, stanowiącej działkę z obrębem 1-08-38, oznaczoną numerem ewidencyjnym 199/2, o obszarze 0,7012 ha. Wynagrodzenie/cena/płatność 7.622.310,00 zł brutto. Zapłata nastąpiła przed zawarciem umowy. Istotne postanowienia umowy: Sprzedający przenosi na Kupującego nabyte i posiadane przez Sprzedającego autorskie prawa majątkowe do całości dokumentacji projektowej wykonanej w związku z decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną w dniu 10 stycznia 2013 r. z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, (w tym zwłaszcza do zatwierdzonego projektu budowlanego), w tym prawa do wykonywania zależnych praw autorskich oraz prawa zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich (na wszystkich polach eksploatacji) w zakresie, w jakim Sprzedający je nabył. Przedstawiciel Sprzedającego oświadczył, iż wyraża zgodę na przeniesienie na Kupującego decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającego pozwolenia na budowę.

28. List intencyjny z dnia 2017-10-10 pomiędzy Marvipol Logistics S.A. [dawniej: MVP Logistics S.A.] a Panattoni Development Europe Sp. z o.o.

W dniu 10 października 2017 r. spółka Marvipol Logistics S.A. z siedzibą w Warszawie (spółka zależna od Marvipol S.A.) i Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarły list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowo – logistycznych, posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Warszawy. List zawiera wstępne ustalenia dotyczące realizacji ww. projektu, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów.

29. Umowa sprzedaży nieruchomości zawarta dnia 2017-10-27 pomiędzy Galeria Na Wyspie Sp. z o.o. (Sprzedający) a Mokotów Park Sp. z o.o. (Kupujący).

Przedmiot umowy: przedmiotem umowy jest nabycie przez Kupującego od Sprzedającego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w województwie pomorskim, w Gdańsku – mieście na prawach powiatu, przy ulicy Chmielnej, składającej się z działek z obrębem 99, o numerach ewidencyjnych 108/2 oraz 108/3, o łącznym obszarze 0,3340 ha. Wynagrodzenie/cena/płatność 16.111.000,00 zł brutto. Zapłata nastąpiła przed zawarciem umowy poprzez złożenie jej do depozytu notarialnego.

II. UMOWY ZAWARTE PRZED OKRESEM DWÓCH LAT BEZPOŚREDNIO POPRZEDZAJĄCYCH DATĘ PROSPEKTU, KTÓRE TO UMOWY OKREŚLAJĄ ISTOTNE PRAWA LUB OBOWIĄZKI NA DATĘ PROSPEKTU**1. Umowa o wykonywanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa zawarta dnia 2011-10-20 pomiędzy Marvipol S.A. (Zamawiający) a Strabag Sp. z o.o. (Wykonawca).**

Przedmiot umowy: budowa budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie. Wynagrodzenie/cena/płatność/wartość zobowiązania: 85.550.000,00 zł netto. Zabezpieczenia: gwarancja dobrego wykonania Umowy na kwotę stanowiącą 10% wynagrodzenia netto (wystawiona przez spółkę matkę Strabag SE z siedzibą w Villach), gwarancja ważna przez okres obowiązywania umowy + 3 miesiące (nie dłużej niż dostarczenie gwarancji jakości). Brak przedstawienia gwarancji uprawnia do zatrzymania kaucji. Gwarancja na 36 miesięcy, 12 miesięcy na zainstalowane urządzenia, zabezpieczenie w postaci wystawionej gwarancji jakości w wysokości 5 % wynagrodzenia netto. Istotne postanowienia umowy: 1. Wykonawca jest zobowiązany do ubezpieczenia się na cały okres realizacji inwestycji od OC. 2. Kary umowne: Zamawiający zapłaci kary umowne za każdy dzień zwłoki za czynności odbioru końcowego - 0,08 % wynagrodzenia umownego netto, za odstąpienie z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego - 7,5 % wartości wynagrodzenia umownego netto, a także Wykonawca zapłaci za każdy dzień zwłoki za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy, za opóźnienie (powyżej 30 dni) w tzw. „kamieniach milowych” - 0,08% wynagrodzenia umownego netto oraz za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - 7,5 % wartości wynagrodzenia umownego netto. Przewidziana jest suma kar umownych, nie więcej niż 7,5 % wynagrodzenia netto. 3. Umowa przewiduje przedstawienie przez Wykonawcę dodatkowej gwarancji z tytułu wad wykonania umowy (gwarancja bankowa), którą ma on przedstawić w terminie 21 dni od podpisania umowy, na 100% wartość niezrealizowanego przedmiotu umowy. Przedstawienie podstawowej gwarancji należytego wykonania niweluje ten obowiązek. Okres obowiązywania: od 02.11.2011 do 30.09.2013 r. Termin wypowiedzenia: Przewidziane przypadki uprawniające do odstąpienia od umowy przez Zamawiającego, jak i Wykonawcę. Uwagi: dnia 1 grudnia 2011 roku został zawarty Aneks do niniejszej umowy, na mocy którego w związku ze zwiększeniem zakresu robót przygotowawczych i w konsekwencji koniecznością przesunięcia terminu przekazania Generalnemu Wykonawcy placu budowy, uległ zmianie termin zakończenia realizacji Umowy, który został ustalony na dzień do 8 października 2013 roku, a także mocą którego w związku ze zmianą zakresu robót, wartość przedmiotu Umowy uległa zmniejszeniu z kwoty 85.550.000,00 PLN do kwoty 85.537.768,99 PLN. Dnia 25 kwietnia 2013 roku został zawarty aneks do umowy, na mocy którego w związku ze zwiększeniem dotychczas obowiązującego zakresu robót, wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 85.537.768,99 PLN do kwoty 85.985.894,98 PLN. Dnia 23 października 2013 roku został zawarty aneks do umowy, na mocy którego w związku ze zwiększeniem dotychczas obowiązującego zakresu robót, wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 85.985.894,98 PLN do kwoty 86.021.236,98 PLN. Na Datę Prospektu umowa w całości wykonana. Na Datę Prospektu Zamawiającemu przysługują względem Wykonawcy roszczenia gwarancyjne.

2. Umowa o generalne wykonawstwo dla Inwestycji Central Park Ursynów - etap 1a zawarta dnia 2014-01-17 pomiędzy Marvipol Construction Sp. z o.o. [dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.] (Zamawiający) Warbud S.A. (Generalny Wykonawca).

Przedmiot umowy: budowa inwestycji przy ul. Kłobuckiej 8 w postaci budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi (ul. Kłobucka 8 w Warszawie, Inwestycja Central Park Ursynów - etap 1 a). Wynagrodzenie/cena/płatność/wartość zobowiązania: 84.684.948,51 zł (ryczałt) netto. Zabezpieczenia: Generalny Wykonawca (dalej „GW”) jest zobowiązany do udzielenia zabezpieczenia należytego wykonania umowy (w tym płatności kar umownych oraz usunięcia wad i usterek, a także terminowego uiszczania płatności na rzecz podwykonawców, wykonawców podwykonawców oraz dostawców) w formie nieodwołalnej, bezwarunkowej i płatnej na pierwsze żądanie, gwarancji bankowej na kwotę 77.515.051,49 zł (100 %) wynagrodzenie z terminem ważności do daty podpisania Protokołu Końcowego plus 30 dni. Gwarancja w takiej wysokości obowiązuje o ile GW zażąda od Zamawiającego jakiegokolwiek gwarancji zapłaty wartości Wynagrodzenia. Jeżeli nie wystąpi z takim żądaniem obowiązuje gwarancja należytego wykonania w wysokości 10% wynagrodzenia. Jeżeli GW nie przedstawi zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, Zamawiający ma wtedy prawo zatrzymywać z pierwszych płatności należnych GW równowartości wskazanego powyżej zabezpieczenia, aż do osiągnięcia wartości zabezpieczenia. GW jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi i gwarancji za wady przez następujące okresy: 10 lat - na elementy konstrukcji, 5 lat na pozostałe elementy składowe inwestycji, 1 rok na urządzenia (gwarancja ma odpowiadać gwarancji producenta nie krócej niż rok, nie dłużej niż 3 lata), 5 lat na izolacje przeciwwodne. Tytułem zabezpieczenia usunięcia wad i usterek GW przedłoży nieodwołalną, bezwarunkową gwarancję bankową na okres rękojmi i gwarancji (na okres 37 miesięcy) na kwotę 4.235.247,43 zł, co stanowi 5% wynagrodzenia netto, przy czym jeżeli GW nie przedstawi jej przed upływem gwarancji należytego wykonania będzie on uprawniony do skorzystania z tego zabezpieczenia. Istotne postanowienia umowy: 1. GW będzie wystawiał faktury częściowe za roboty budowlane łącznie na sumę 92,5% wartości wynagrodzenia, pozostałe 7,5% wartości zostanie zapłacone wraz z rozliczeniem faktury końcowej. 2. GW ma prawo wstrzymać wykonanie robót na koszt i ryzyko Zamawiającego jeżeli opóźnia się on w zapłacie

należności i w przypadku upływu 21 dni od otrzymania przez Zamawiającego wezwanie do uregulowania zaległości, nie zapłacił. 3. GW ma obowiązek przedstawienia i posiadania przez czas realizacji ubezpieczenia OC i od wszystkich ryzyk budowy CAR. 4. Kary Umowne: GW zapłaci Zamawiającemu kary umowne, w przypadku odstąpienia do Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie GW - 10% wynagrodzenia netto, za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu Przedmiotu Umowy, karę umowną w wysokości 40.000, 00 zł, za każdy dzień opóźnienia w realizacji tzw. "kamieni milowych", karę umowną w wysokości 20.000 zł, za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad w okresie rękojmi i gwarancji w wysokości 0,05 % wartości elementu którego wada dotyczy, Zamawiający zapłaci GW karę umowną w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto za odstąpienie z winy Zamawiającego. Na rzecz Zamawiającego przewidziane odszkodowanie uzupełniające. Ustalony limit kar umownych w wysokości 10 % wartości Przedmiotu Umowy. 5. Zamawiający może przenosić prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy z spółki z grupy kapitałowej Marvipol lub podmiot finansujący jedynie za powiadomieniem GW. 6. GW wyraził zgodę na dokonanie cesji praw wynikających z gwarancji bankowych lub cesję praw przysługującą Zamawiającemu, jako współubezpieczonego z polisy CAR. Okres obowiązywania: realizacja od 8.02.2014 r. do 7.12.2015 r. Termin wypowiedzenia: Umowa przewiduje sytuacje uprawniające Strony do odstąpienia od Umowy. Uwagi: 1. Zamawiającym jest Spółka, której udziałowcem jest Marvipol SA. 2. Dnia 2 kwietnia 2015 zawarto aneks do umowy, na mocy którego został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 84.685 tys. PLN do kwoty 86.786 tys. PLN. Dnia 9 listopada 2015 roku podpisano aneks do umowy, mocą którego został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 86.786 tys. PLN do kwoty 89.286 tys. PLN. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana - w dalszym ciągu istnieją zobowiązania z tytułu rękojmi/gwarancji.

3. Umowa wsparcia procesu inwestycyjnego zawarta dnia 2014-02-03 pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. (Zlecający) Marvipol S.A. (Wykonawca).

Przedmiot umowy: świadczenie usług wsparcia procesu inwestycyjnego (usługi z zakresu zarządzania projektem, obsługi klienta, pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, usługi biurowo-administracyjne, akwizycyjne oraz pośrednictwa sprzedaży nieruchomości). Wynagrodzenie/cena/płatność/wartość zobowiązania: wynagrodzenie prowizyjne wynoszące 2% całkowitej sumy kwot netto wynagrodzenia należnego Zlecającemu od nabywców mieszkań zgodnie z postanowieniami właściwej umowy zawartej przez Zlecającego z danym klientem, wynagrodzenie obejmuje przeniesienie praw autorskich netto. Istotne postanowienia umowy: Wykonawca w ramach ustalonego wynagrodzenia, zobowiązuje się do przeniesienia na Zlecającego przysługującym mu majątkowych praw autorskich do wszystkich materiałów mających cechy utworów i opracowań utworów w rozumieniu ustawy prawo autorskiej i prawa pokrewne. Okres obowiązywania: na czas określony - niezbędny do jej wykonania, za dzień wykonania uznaje się dzień otrzymania przez Wykonawcę całości wynagrodzenia. Termin wypowiedzenia: Zlecający jest uprawniony do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia jej postanowień przez Wykonawcę. Na Datę Prospektu umowa jest wykonywana.

4. Umowa o generalne wykonawstwo dla Inwestycji Central Park Ursynów - etap 1b, zawarta dnia 2014-10-27 pomiędzy Marvipol Construction Sp. z o.o. [dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.] (Zamawiający) a Warbud S.A. (Generalny Wykonawca).

Przedmiot umowy: realizacja inwestycji przy ul. Kłobuckiej 8 polegającej na budowie budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi (ul. Kłobucka 8 w Warszawie, Inwestycja Central Park Ursynów - etap 1 b). Wynagrodzenie/cena/płatność/wartość zobowiązania: 77.515.051,49 zł (wynagrodzenie ryczałtowe), po aneksie nr 1 wynagrodzenie w kwocie 78.180.585,62 zł, po aneksie nr 2 wynagrodzenie w kwocie 78.561.956, 50 zł, po aneksie nr 3 wynagrodzenie w kwocie 78.93.256,50 zł netto. Zabezpieczenia: Generalny Wykonawca (dalej „GW”) jest zobowiązany do udzielenia zabezpieczenia należytego wykonania umowy (w tym płatności kar umownych oraz usunięcia wad i usterek, a także terminowego uiszczania płatności na rzecz podwykonawców, wykonawców podwykonawców oraz dostawców) w formie nieodwołalnej, bezwarunkowej i płatnej na pierwsze żądanie, gwarancji bankowej na kwotę 77.515.051,49 zł (100 %) wynagrodzenia z terminem ważności do daty podpisania Protokołu Końcowego + 30 dni. Gwarancja w takiej wysokości obowiązuje o ile GW zażąda od Zamawiającego jakiegokolwiek gwarancji zapłaty wartości Wynagrodzenia. Jeżeli nie wystąpi z takim żądaniem obowiązuje gwarancja należytego wykonania w wysokości 10% wynagrodzenia. Jeżeli GW nie przedstawi zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, Zamawiający ma prawo zatrzymywać z pierwszych płatności należnych GW równowartości wskazanego powyżej zabezpieczenia, aż do osiągnięcia wartości zabezpieczenia. GW jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi i gwarancji za wady przez następujące okresy: 10 lat - na elementy konstrukcji, 5 lat na pozostałe elementy składowe inwestycji (przy gwarancji art., 581 kc ma zastosowanie do wad ujawnionych w pierwszych 3 latach działania gwarancji), 1 rok na urządzenia (gwarancja ma odpowiadać gwarancji producenta nie krócej niż rok, nie dłużej niż 3 lata), 5 lat na izolacje przeciwwodne. Istotne postanowienia umowy: 1. GW będzie wystawiał faktury częściowe za roboty budowlane łącznie na sumę 92,5% wartości

wynagrodzenia, pozostałe 7,5% wartości zostanie zapłacone wraz z rozliczeniem faktury końcowej. 2. GW ma prawo wstrzymać wykonanie robót na koszt i ryzyko Zamawiającego jeżeli opóźnia się on z zapłacie należności i w przypadku upływu 21 dni od otrzymania przez Zamawiającego wezwania do uregulowania zaległości, nie uiszczył należności. 3. GW ma obowiązek przedstawienia i posiadania przez czas realizacji ubezpieczenia OC i od wszystkich ryzyk budowy CAR. 4. Przewidziane zostały sytuacje uprawniające do przedłużenia terminu realizacji umowy. 3. Zamawiający może przenosić prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy z spółki z grupy kapitałowej Marvipol lub podmiot finansujący jedynie za powiadomieniem GW. 5. GW wyraził zgodę na dokonanie cesji praw wynikających z gwarancji bankowych lub cesję praw przysługującą Zamawiającemu, jako współubezpieczonego z polisy CAR. 6. Kary Umowne: GW zapłaci Zamawiającemu karę umowną, w przypadku odstąpienia do Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie GW - 10% wynagrodzenia netto, karę umowną za każdy dzień opóźnienie w wykonaniu w wykonaniu Przedmiotu Umowy w wysokości 40.000,00 zł, karę umowną za każdy dzień opóźnienia w realizacji tzw. "kamieni milowych" w wysokości 20.000 zł, karę umowną za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad w okresie rękojmi i gwarancji w wysokości 0,05 % wartości elementu którego wada dotyczy, Zamawiający zapłaci zaś GW karę umowną w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto za odstąpienie z winy Zamawiającego. Na rzecz Zamawiającego przewidziane odszkodowanie uzupełniające. Ustalony limit kar umownych w wysokości 10 % wartości Przedmiotu Umowy. Okres obowiązywania: realizacja od 12.09.2014 r. do 30.06.2016 r. Termin wypowiedzenia: Umowa przewiduje sytuacje uprawniające Strony do odstąpienia od Umowy. Uwagi: Dnia 25 listopada 2015 roku został zawarty aneks na mocy którego został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 77.515 tys. PLN do kwoty 78.181 tys. PLN. Dnia 4 marca 2016 roku podpisano kolejny aneks na mocy którego został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 78.181 tys. PLN do kwoty 78.562 tys. PLN. Na Datę Prospektu przedmiot umowy został wykonany, w dalszym ciągu istnieją zobowiązania z tytułu rękojmi/gwarancji.

5. Trzy umowy sprzedaży zawarte dnia 2014-12-29 roku pomiędzy Marvipol S.A. (Sprzedający) a Wojskową Agencją Mieszkaniową, Oddział Regionalny w Warszawie (Kupujący).

Przedmiot umowy: Przedmiotem Umów jest sprzedaż na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej 47 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3,5 tys. m², w trzech realizowanych przez Emitenta inwestycjach zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Bernardyńskiej, ul. Sokratesa i ul. Jasnodorskiej. Wynagrodzenie/cena/płatność: 28.203.000,00 złotych płatne w dniu zawarcia Umów. Na zabezpieczenie prawidłowego wykonania zobowiązań wynikających z niniejszych umów, w dniu 28 stycznia 2015 roku mBank S.A. (Gwarant) wystawił na rzecz Kupującego 4 gwarancje wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych (nr. 02043KMB15, 02044KMB15, 02045KMB15, 02046KMB15) na kwoty odpowiednio: 258.701,02 zł, 137.870,73 zł, 277.415,52 zł oraz 172.091,90 zł. Istotne postanowienia każdej z gwarancji: Oprocentowanie/opłaty/prowizje: prowizja przygotowawcza wynosi 0,5% kwoty gwarancji; prowizja z tytułu zaangażowania w ramach udzielonej gwarancji wynosi 0,3% od kwoty gwarancji za każde rozpoczęte 3 miesiące. Okres obowiązywania/termin spłaty: gwarancje są ważne do dnia 31 grudnia 2019 roku. Zapłata sumy gwarancyjnej będzie dokonana po otrzymaniu żądania zapłaty zawierającego oświadczenie, że Marvipol S.A. nie usunął w terminie wad lub usterek powstałych w przedmiocie umowy i w związku z tym żądana z tytułu gwarancji kwota jest mu bezspornie należna oraz pod warunkiem otrzymania wraz z żądaniem następujących dokumentów: dokumenty potwierdzające, że osoby które podpisały wezwanie do zapłaty w imieniu beneficjenta uprawnione są do jego reprezentowania, kopia obustronnie podpisanego końcowego protokołu odbioru stwierdzającego należyte wykonanie przedmiotu umowy, wykaz nieusuniętych lub nienależycie usuniętych wad lub usterek powstałych w przedmiocie umowy wraz z określeniem kosztu ich usunięcia, kopie pism, w których beneficjent wzywa zleceniodawcę do usunięcia wad lub usterek, wskazanych w wykazie, o którym mowa w zdaniu poprzednim oraz określa termin ich usunięcia. Każda z gwarancji została zmieniona dnia 3 lutego 2015 roku z uwagi na zmianę adresu Kupującego. Sprzedający złożył nadto do każdej gwarancji oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego na wypadek niewywiązania się ze zobowiązań z tytułu czynności bankowej udzielenia przez bank gwarancji bankowej, odpowiednio do kwot: 389.000,00 zł, 207.000,00 zł, 417.000,00 zł oraz 259.000,00 zł. Na datę Prospektu gwarancje obowiązują. Umowy nie zawierają specyficznych warunków odbiegających od powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Umowy nie zawierają postanowień dotyczących kar umownych. Umowy nie zawierają warunków rozwiązujących lub zawieszających. Umowy nie zawierają postanowień dotyczących kar umownych. Umowy nie zawierają warunków rozwiązujących lub zawieszających. Na Datę Prospektu umowy zostały wykonane, w dalszym ciągu istnieją zobowiązania z tytułu rękojmi/gwarancji.

6. Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności nieruchomości, oświadczenia o ustanowieniu służebności przesyłu i ustanowieniu służebności gruntowej zawarta dnia 2015-12-15 pomiędzy Projekt 01 Sp. z o.o. [AKTUALNIE MARVIPOL DEVELOPMENT 3 SP. Z O.O.] (Marvipol S.A.) (Kupującym (Marvipol S.A. - Przedstawicielem Marvipol S.A.) a Veolia Energia Warszawa S.A. (Sprzedającym).

Przedmiot umowy: sprzedaż: 1. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, stanowiącej działki z obrębu 4-06-08 oznaczone nr ewid. 7, 73, 78, 79, 82/1, 77 i 80 o łącznym obszarze 2,9661 ha oraz własności wzniesionych w tym gruncie, stanowiących odrębne nieruchomości budynków, za cenę w kwocie 14.103.771,00 zł plus VAT, (Nieruchomość 1) 2. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, stanowiącej działkę z obrębu 4-06-08 oznaczoną nr ewid. 70 0 obszarze 0,6711 ha za cenę w kwocie 2.747.780,00 zł plus VAT, (Nieruchomość 2) 3. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, stanowiącej działki obrębu 4-06-08 oznaczone nr ewid. 72, 75/1, 75/2, 76 i 122 o łącznym obszarze 1,6309 ha oraz własności wzniesionych na tym gruncie budynków, za cenę w kwocie 8.148.449,00 zł plus VAT (Nieruchomość 3). Wynagrodzenie/cena/płatność/wartość zobowiązania: łączna kwota wynagrodzenia 25.000.000,00 zł plus VAT (w chwili podpisania aktu Kupujący na poczet Ceny zapłacił 2.500.000,00 zł, reszta Ceny w kwocie 28.250.000,00 zł zostanie zapłacone w terminie 5 dni od dnia zawarcia umowy). Zabezpieczenia: Przedstawiciel Spółki poddaje spółkę Kupującą rygorowi egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777§ 1 pkt. 4 Kpc, dodatkowo Marvipol S.A. (jako Poręczyciel) zobowiązuje się względem Sprzedającego wykonać zobowiązanie spółki Projekt 1 Sp. z o.o. do zapłaty Reszty Ceny, działając jako poręczyciel oświadcza, że na wypadek nie dokonania zapłaty Ceny przez Kupującego, poddaje poręczyciela rygorowi egzekucji z aktu notarialnego w trybie art. 777§ 1 pkt. 5 Kpc do maksymalnej kwoty 30.584.301,37 zł. Istotne postanowienia umowy: umowa zawarta z wyłączeniem skutku rozporządzającego, pod warunkiem, że Prezydent m.st. Warszawy nie wykona przysługującego gminie prawa pierwokupu w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego (Nieruchomość 2) - oświadczenie strony o tym, że na moment zawarcia umowy przy zachowaniu właściwej procedury powiadomienia uprawnionego nie złożył oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu. Spółka kupująca ustanowi na Nieruchomości 1 na czas nieoznaczony i nieodpłatnie służebność przesyłu na rzecz spółki VEOLIA Energia Warszawa S. A. pod warunkiem, że Kupujący zostanie wpisany w KW jako użytkownik wieczysty (dot. sieci ciepłowniczej i kanalizacji teletechnicznej), na Nieruchomości 2 ustanowi na czas nieoznaczony i nieodpłatnie służebność przesyłu na rzecz spółki VEOLIA Energia Warszawa S. A. pod warunkiem, że Kupujący zostanie wpisany w KW jako użytkownik wieczysty (sieci ciepłowniczej z siecią światłowodową w kanalizacji teletechnicznej), na Nieruchomości 3 ustanowi na czas nieoznaczony i nieodpłatnie służebność przesyłu na rzecz spółki VEOLIA Energia Warszawa S. A. pod warunkiem, że Kupujący zostanie wpisany w KW jako użytkownik wieczysty (sieci ciepłowniczej z siecią światłowodową w kanalizacji teletechnicznej) oraz na czas nieoznaczony i nieodpłatnie służebność gruntową, polegającą na prawie przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli bądź użytkowników wieczystych wskazanych nieruchomości ograniczając zakres wykonywania tej służebności do jednej działki.

23. Informacje osób trzecich oraz oświadczenia ekspertów i oświadczenia o jakimkolwiek zaangażowaniu

Emitent oświadcza, że korzystał przy tworzeniu Prospektu z następujących informacji pochodzących od osób trzecich:

- Polska Izba Ubezpieczeń, analizy I kw. 2015 r. – I kw. 2017 r.;
- Rozwój sieci nieruchomości logistycznych w Europie – raport Prologis Research i EFT, luty 2016 r.;
- Rocznik statystyczny handlu zagranicznego 2016 r.;
- Raport Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa 2015 r.;
- CBRE Research, II kw. 2016r - I kw. 2017r.;
- Liczba mieszkań oddanych do użytkowania – Główny Urząd Statystyczny;
- Ceny ofertowe na rynku pierwotnym w Warszawie – dane Narodowego Banku Polskiego;
- NBP Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2017 r.;
- Raporty REAS dotyczące rynku mieszkaniowego w Polsce – I kw. 2015 r. – II kw. 2017 r.;
- Raporty Cushman&Wakefield;
- Rynek przemysłowy i logistyczny w Polsce II kw. 2016 r. – CBRE Research.;
- Przewozy ładunków i pasażerów w 2016 r. – Główny Urząd Statystyczny;
- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad – Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023;
- Raporty JLL , magazyny.pl;
- Colliers International: Rynek biurowy w Polsce - I połowa 2017;
- <http://projektinwestor.pl> / publikacja / warszawa-z-24-tys-sprzedanych-mieszkan ;
- <http://kurier.pap.pl/depesza/176745/>.

24. Dokumenty udostępnione do wglądu

Emitent informuje i oświadcza, że w okresie ważności Prospektu Emisyjnego w Biurze Zarządu Emitenta oraz na stronie internetowej Emitenta (www.marvipoldevelopment.pl*) będzie można zapoznać się z poniższymi dokumentami:

1. Prospektem Emisyjnym;
2. Statutem Emitenta;
3. Regulaminem Walnego Zgromadzenia;
4. Regulaminem Rady Nadzorczej;
5. Regulaminem Zarządu;
6. Planem Podziału wraz z załącznikami;
7. Opinią niezależnego biegłego rewidenta z badania Planu Podziału Spółki Dzielonej;
8. Sprawozdaniem Zarządu Spółki Dzielonej z dnia 21 września 2016 r. uzasadniającym Podział Spółki Dzielonej;
9. Sprawozdaniem Zarządu Emitenta (Spółka Przejmująca) z dnia 21 września 2016 r. uzasadniającym Podział Spółki Dzielonej;
10. Historycznymi informacjami finansowymi Emitenta obejmującymi 2014 rok (obejmujące okres od 25.11.2014 roku do 31.12.2014 roku), 2015 rok oraz 2016 rok wraz z opinią biegłego rewidenta dokonującego ich badania;
11. Skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. obejmującymi 2014 rok, 2015 rok, 2016 rok wraz z opiniami biegłych rewidentów dokonujących ich badania;
12. Historycznymi informacjami finansowymi Grupy Oddziału Marvipol za 2015 rok (obejmujące okres od 1.10.2015 roku do 31.12.2015 roku) oraz 2016 rok wraz z opinią biegłego rewidenta dokonującego ich badania;
13. Skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za I półrocze 2017 roku wraz z raportem biegłego rewidenta dokonującego jego przeglądu;
14. Skonsolidowanym skróconym sprawozdaniem finansowym Grupy Oddziału Marvipol za I półrocze 2017 roku wraz z raportem biegłego rewidenta dokonującego jego przeglądu;
15. Jednostkowym skróconym sprawozdaniem finansowym Emitenta za I półrocze 2017 roku wraz z raportem biegłego rewidenta dokonującego jego przeglądu.

Emitent informuje i oświadcza, że w okresie ważności Prospektu Emisyjnego w Biurze Zarządu Emitenta będzie można zapoznać się również z historycznymi jednostkowymi informacjami finansowymi spółek zależnych wchodzących w skład Oddziału Marvipol na Datę Prospektu za lata obrotowe 2015 oraz 2016 (jeżeli spółki te prowadziły działalność w tym okresie) wraz z opiniami biegłych rewidentów dokonujących ich badania (jeżeli w stosunku do danej spółki było przeprowadzane takie badanie).

** Zarządy Emitenta oraz Spółki Dzielonej zamierzają od Dnia Podziału zmienić adres strony internetowej Emitenta na: www.marvipol.pl (dotychczasowa strona internetowa Spółki Dzielonej). Jednocześnie zamiarem Zarządu Spółki Dzielonej jest dokonanie zmiany nazwy spółki z dotychczasowej nazwy (Marvipol S.A.) na British Automotive Holding S.A. Zarząd Spółki Dzielonej zamierza zarekomendować walnemu zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki Dzielonej podjęcie uchwały w sprawie zmiany nazwy Spółki Dzielonej na British Automotive Holding S.A. na tym samym walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki Dzielonej, na którym zostanie podjęta uchwała podziałowa. Intencją Zarządu Spółki Dzielonej jest posługiwanie się przez Spółkę Dzieloną od Dnia Podziału następującym adresem strony internetowej: www.ba-holding.pl.*

Emitent oświadcza i informuje, że nie ma innych raportów, pism i dokumentów, wycen i oświadczeń, sporządzonych przez ekspertów, na wniosek Emitenta, poza tymi do których odniesienia, lub fragmenty znajdujące się w niniejszym Prospekcie.

25. Informacje o udziałach w innych przedsiębiorstwach

Spółka na Datę Prospektu nie posiada udziałów w innych przedsiębiorstwach.

Informacje o spółkach według stanu na Datę Prospektu, w których to spółkach udiały stanowią majątek Oddziału Marvipol, przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Informacje o spółkach według stanu na Datę Prospektu, w których to spółkach udiały stanowią majątek Oddziału Marvipol.

Lp.	Nazwa	siedziba	adres siedziby	przedmiot działalności	% udział w kapitale i głosach w posiadaniu Marvipol S.A. na Datę Prospektu	wysokość kapitału zakładowego na Datę Prospektu [tys. PLN]	utworzone rezerwy na dzień 31.08.2017 [tys. PLN]	zysk / (strata) wynikająca z normalnej działalności, po opodatkowaniu, za 2016 rok [tys. PLN]	Wartość ujawnienia w księgach rachunkowych Marvipol S.A. na Datę Prospektu [tys. PLN]	Kwota pozostająca do zapłaty z tytułu posiadanych akcji / udziałów przez Marvipol S.A. na Datę Prospektu	Kwota dywidendy z tyt. posiadanych akcji / udziałów przez Marvipol S.A. za rok obrotowy 2016 [tys. PLN]	Wysokość należności [N] i zobowiązań [Z] Marvipol S.A. wobec podmiotu na 31.08.2017 [tys. PLN]
1	Prosta 32 Sp. z o.o.	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	100%	7 795	0	42	25 931	0	-	1 tys. zł (N); 1 882 tys. zł (Z w tym 1 882 tys. zł pożyczka)
2	Mokotów Park Sp. z o.o.	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	100%	270	0	(517)	270	0	-	1 019 tys. zł (N, w tym 1 018 tys. zł pożyczka), 0 (Z)

3	Marvipol TM Sp. z o.o.	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	74.90.Z - POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ PROFESJONALNA, NAUKOWA I TECHNICZNA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA	100%	262 760,4	0,0	56 081	100 146	0	25 000	4 tys. zł (N); 2 511 tys. zł (Z, w tym 2 500 tys. zł pożyczka)
4	Marvipol Development 1 sp. z o.o. sp.k (d: Marvipol Property Sp. z o.o.)*	Warszawa	Szyszkowa 35/37 (02-285)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	0%	nie dotyczy	963	31 152	0	0	451	1 tys. zł (N); 44 856 tys. zł (Z, w tym 44 856 tys. zł pożyczka)
5	Marvipol Estate Sp. z o.o.	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	100%	5	0,0	(1 023)	6	0	-	28 433 tys. zł (N, w tym 28 432 tys. zł pożyczka); 0 zł (Z)
6	Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (d: Gdański City Center Sp. z o.o.)	Warszawa	Szyszkowa 35/37 (02-285)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	100%	5	0,0	166	6	0	-	1 tys. zł (N), 0 zł (Z)

7	Marvipol Construction Sp. z o.o. (d: Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.)	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	100%	5	0,0	618	6	0	618	619 tys. zł (N, w tym 618 tys. zł z tyt. dywidendy), 0 zł (Z)
8	Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	100%	5	0,0	962	5	0	-	1 tys. zł (N); 0 zł (Z)
9	Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (d: Projekt 01 Sp. z o.o., Marvipol Management Sp. z o.o.)	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	100%	5	0,0	(2 667)	6	0	-	39 300 tys. zł (N, w tym 39 299 tys. zł pożyczka); 0 zł (Z)
10	Marvipol Development 2 Sp. z o.o. (d: Projekt 02 Sp. z o.o.)	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	100%	5	0,0	(922)	5	0	-	7 566 tys. zł (N, w tym 7 565 tys. zł pożyczka); 0 zł (Z)

11	Projekt 03 Sp. z o.o.	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYC H ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIE M BUDYNKÓW	100%	5	0,0	(19)	5	0	-	4 796 tys. zł (N, w tym 4 795 tys. zł pożyczka); 0 zł (Z)
12	Riviera Park Sp. z o.o. (d: Projekt 04 Sp. z o.o.)	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYC H ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIE M BUDYNKÓW	100%	5	0,0	(30)	5	0	-	46 tys. zł (N, w tym 45 tys. zł pożyczka); 0 zł (Z)
13	Marvipol Developmen t 5 Sp. z o.o. (d: Projekt 05 Sp. z o.o.)	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYC H ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIE M BUDYNKÓW	100%	5	0,0	(499)	5	0	-	12 040 tys. zł (N, w tym 12 039 tys. zł pożyczka)
14	Bemowo Residence Sp. z o.o.	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYC H ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIE M BUDYNKÓW	100%	5	0,0	(18)	5	0	-	188 tys. zł (N, w tym 187 tys. zł pożyczka); 0 zł (Z)

15	Projekt 06 Sp. z o.o.	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYC H ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIE M BUDYNKÓW	100%	5	0,0	(17)	5	0	-	636 tys. zł (N, w tym 635 tys. zł pożyczka); 0 zł (Z)
16	Marvipol Developmen t 4 sp. z o.o. (d: Projekt 08 Sp. z o.o.)	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYC H ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIE M BUDYNKÓW	100%	5	0,0	(308)	5	0	-	15 068 tys. zł (N , w tym 15 067 tys. zł pożyczka); 0 zł (Z)
17	Marvipol Developmen t 6 sp. z o.o. (d: Projekt 09 Sp. z o.o.)**	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYC H ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIE M BUDYNKÓW	100%	1 005	0,0	(70)	1 005	0	-	19 987 tys. zł (N, w tym 19 986 tys. zł pożyczka); 0 zł (Z)
18	Projekt 010 Sp. z o.o.	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYC H ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIE M BUDYNKÓW	100%	5	0,0	(21)	5	0	-	74 tys. zł (N, w tym 73 tys. zł pożyczka); 0 zł (Z)

19	Projekt 888 Sp. z o.o.	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	68.10.Z – KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK	50%	50	0	(14)	25	0	-	1 tys. zł (N)
20	PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	Warszawa	Plac Europejski 1 (00-844)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	K: 58% / G: 50%	5	0	159	7	0	-	37 335 tys. zł (N, w tym 37 335 tys. zł pożyczka)
21	Marvipol Logistics S.A. (d: MVP Logistics S.A.)	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	100%	100	0	(7)	100	0	-	17 021 tys. zł (N, w tym 17 020 tys. zł pożyczka)
22	PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.***	Warszawa	Plac Europejski 1 (00-844)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	K: 68% / G: 50%	5	0	0	9	0	-	18 110 tys. zł (N, w tym 18 110 tys. zł pożyczka)
23	KH 1 sp. z o.o. (d: MWK Polska sp. z o.o.)****	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	70.10.Z - DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD	100%	50	-	(357)	51	-	-	1 tys. zł (N)

				OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH								
24	Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o. (dawniej: Aplane sp. z o.o.)*****	Gdynia	ul. Starowiejska 41-43 (81-363)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIAZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	100%	5	-	-	9	0	-	-

Źródło: Spółka Dzielona

Wyjaśnienie do tabeli powyżej:

- 1) (*) Marvipol S.A. była Komandytariuszem w spółce w okresie od 25.02.2016 r. do 30.06.2016 r.
- 2) (**) kapitał zakładowy spółki wg stanu na 31.12.2016 r. wynosił 5 tys. PLN.
- 3) (***) 32 działy w spółce stanowiące 32% udziału w kapitale zakładowym spółki zostały zbyte przez Marvipol S.A. w dniu 8 lutego 2016 r., w związku z czym wg stanu na 31.12.2016 r. udział Marvipol S.A. w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników spółki wynosił 100%.
- 4) (****) Udziały w spółce zostały nabyte przez Marvipol S.A. w dniu 8 marca 2017 roku, w związku z czym wg stanu na 31.12.2016 r. udział Marvipol S.A. w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników spółki wynosił 0%.
- 5) (*****) Udziały w spółce zostały nabyte przez Marvipol S.A. w czerwcu 2017 roku, w związku z czym wg stanu na 31.12.2016 r. udział Marvipol S.A. w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników spółki wynosił 0%.

Informacje o spółce Prosta Tower Sp. z o.o. według stanu na Datę Prospektu, w której to spółce wspólnikiem jest spółka Prosta 32 Sp. z o.o. (udziały w spółce Prosta 32 Sp. z o.o. stanowią majątek Oddziału Marvipol), przedstawia kolejna tabela.

Tabela: Informacje o spółce Prosta Tower Sp. z o.o. według stanu na Datę Prospektu, w której to spółce udziały posiada spółka Prosta 32 Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa	siedziba	adres siedziby	przedmiot działalności	% udział w kapitale i głosach w posiadaniu Prosta 32 sp. z o.o. na Datę Prospektu	wysokość kapitału zakładowego na Datę Prospektu [tys. PLN]	utworzone rezerwy na dzień 31.08.2017 [tys. PLN]	zysk/strata wynikająca z normalnej działalności, po opodatkowaniu, za 2016 rok [tys. PLN]	Wartość ujawnienia w księgach rachunkowych Prosta 32 sp. z o.o. na Datę Prospektu [tys. PLN]	Kwota pozostająca do zapłaty z tytułu posiadanych akcji/udziałów przez Prosta 32 sp. z o.o. na Datę Prospektu	Kwota dywidendy z tyt. Posiadanych akcji/udziałów przez Prosta 32 sp. z o.o. za rok obrotowy 2016	Wysokość należności [N] i zobowiązań [Z] Prosta 32 sp. z o.o. wobec podmiotu na 31.08.2017 [tys. PLN]
1	Prosta Tower Sp. z o.o.	Warszawa	Prosta 32 (00-838)	68.20.Z - WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI	100%	70 150	0	9 195	42 396	0	-	402 tys. zł (N)

Źródło: Spółka Dzielona

Informacje o spółce Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. według stanu na Datę Prospektu, w której to spółce współnikiem są spółki Marvipol TM sp. z o.o. oraz Marvipol Development 1 sp. z o.o. przedstawiają kolejne tabele.

Tabela: Informacje o spółce Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. według stanu na Datę Prospektu, w której to spółce współnikiem jest spółka Marvipol TM sp. z o.o.

Lp.	Nazwa	siedziba	adres siedziby	przedmiot działalności	% udział w zysku i stratach w posiadaniu Marvipol TM sp. z o.o. na Datę Prospektu	wysokość kapitału zakładowego na Datę Prospektu [tys. PLN]	utworzone rezerwy na dzień 31.08.2017 [tys. PLN]	zysk/strata wynikająca z normalnej działalności, po opodatkowaniu, za 2016 rok [tys. PLN]	Wartość ujawnienia w księgach rachunkowych Marvipol TM sp. z o.o. na Datę Prospektu [tys. PLN]	Kwota pozostająca do zapłaty z tytułu posiadanych akcji/udziałów przez Marvipol TM sp. z o.o. na Datę Prospektu	Kwota dywidendy z tyt. Posiadanych akcji/udziałów przez Marvipol TM sp. z o.o. za rok obrotowy 2016	Wysokość należności [N] i zobowiązań [Z] Marvipol TM sp. z o.o. wobec podmiotu na 31.08.2017 [tys. PLN]
1	Marvipol Development 1 sp. z o.o. sp. k (d: Marvipol Property sp. z o.o.)	Warszawa	Szyszkowa 35/37 (02-285)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	99,9997%*	nie dotyczy	0,0	31 152	227 619	0	25 074	626 tys..zł (N); 0 tys. zł (Z)

Źródło: Spółka Dzielona

* wg stanu na 31.12.2016 r. udział Marvipol TM sp. z o.o. w zyskach spółki wynosił 99%.

Tabela: Informacje o spółce Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. według stanu na Datę Prospektu, w której to spółce współnikiem jest spółka Marvipol Development 1 sp. z o.o.

Lp.	Nazwa	siedziba	adres siedziby	przedmiot działalności	% udział w zysku i stratach w posiadaniu Marvipol Development 1 sp. z o.o. na Datę Prospektu	wysokość kapitału zakładowego na Datę Prospektu	utworzone rezerwy na dzień 31.08.2017 [tys. PLN]	zysk/strata wynikająca z normalnej działalności, po opodatkowaniu, za 2016 rok [tys. PLN]	Wartość ujawnienia w księgach rachunkowych Marvipol Development 1 sp. z o.o. na dzień Datę Prospektu [tys. PLN]	Kwota pozostająca do zapłaty z tytułu posiadanych akcji/udziałów przez Marvipol Development 1 sp. z o.o. na Datę Prospektu	Kwota dywidendy z tyt. Posiadanych akcji/udziałów przez Marvipol Development 1 sp. z o.o. za rok obrotowy 2016	Wysokość należności [N] i zobowiązań [Z] Marvipol Development 1 sp. z o.o. wobec podmiotu na 31.08.2017 [tys. PLN]
1	Marvipol Development 1 sp. z o.o. sp. k.	Warszawa	Szyszkowa 35/37 (02-285)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNIOSZENIEM BUDYNKÓW	0,0003%*	nie dotyczy	0,0	31 152	2	0	258	-

Źródło: Spółka Dzielona

* wg stanu na 31.12.2016 r. udział Marvipol Development 1 p. z o.o. w zyskach spółki wynosił 1%.

Informacje o spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o. według stanu na dzień Datę Prospektu, w której to spółce współnikiem jest spółka Marvipol Estate Sp. z o.o., przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Informacje o spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o. według stanu na Datę Prospektu, w której to spółce udziały posiada spółka Marvipol Estate Sp. z o.o.

L.p.	Nazwa	siedziba	adres siedziby	przedmiot działalności	% udział w kapitale [K] i głosach [G] w posiadaniu Marvipol Estate sp. z o.o. na Datę Prospektu	wysokość kapitału zakładowego na Datę Prospektu [tys. PLN]	utworzone rezerwy na dzień 31.08.2017 [tys. PLN]	zysk/strata wynikająca z normalnej działalności, po opodatkowaniu, za 2016 rok [tys. PLN]	Wartość ujawnienia w księgach rachunkowych Marvipol Estate sp. z o.o. na dzień Datę prospektu [tys. PLN]	Kwota pozostająca do zapłaty z tytułu posiadanych akcji/udziałów przez Marvipol Estate sp. z o.o. na Datę Prospektu [tys. PLN]	Kwota dywidendy z tyt. posiadanych akcji/udziałów przez Marvipol Estate sp. z o.o. za rok obrotowy 2016 [tys. PLN]	Wysokość należności i zobowiązań Marvipol Estate sp. z o.o. wobec podmiotu na 31.08.2017 [tys. PLN]
1	Industrial Center 37 Sp. z o.o.	Warszawa	Emilii Plater 53 (00-113)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNIOSZENIEM BUDYNKÓW	K: 68% / G: 50%	5	0	- 2 350	13	0	0	28 233 tys. zł.(N, w tym 28 233 tys. zł z tyt. pożyczki)

Źródło: Spółka Dzielona

Informacje o spółce PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. oraz PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. według stanu Datę Prospektu, w której to spółce współnikiem jest spółka Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.), przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Informacje o spółce PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. oraz PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. według stanu na Datę Prospektu, w której to spółce udziały posiada spółka Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.)

L.p.	Nazwa	siedziba	adres siedziby	przedmiot działalności	% udział w kapitale [K] i głosach [G] w posiadaniu Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) na Datę prospektu	wysokość kapitału zakładowego na Datę Prospektu [tys. PLN]	utworzone rezerwy na dzień 31.08.2017 [tys. PLN]	zysk/strata wynikająca z normalnej działalności, po opodatkowaniu, za 2016 rok [tys. PLN]	Wartość ujawnienia w księgach rachunkowych Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) na dzień Datę Prospektu [tys. PLN]	Kwota pozostająca do zapłaty z tytułu posiadanych akcji/udziałów przez Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) na Datę Prospektu [tys. PLN]	Kwota dywidendy z tyt. posiadanych akcji/udziałów przez Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) za rok obrotowy 2016 [tys. PLN]	Wysokość należności i zobowiązań Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) wobec podmiotu na 31.08.2017 [tys. PLN]
1	PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.*	Warszawa	Plac Europejski 1 (00-844)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	K: 68% / G: 50%	5	-	-	8	-	-	24 420 tys. zł (N, w tym 24 420 tys. zł z tyt. pożyczki)
2	PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.**	Warszawa	Plac Europejski 1 (00-844)	41.10.Z - REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW	K: 58%/G: 50%	5	n/a	n/a	14	0	n/a	17 539 tys. zł (N, w tym 17 539 z tyt. pożyczki)

Źródło: Spółka Dzielona

(*) Udziały w spółce zostały nabyte przez Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) w dniu 24 kwietnia 2017 roku, w związku z czym wg stanu na 31.12.2016 r. udział Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników spółki wynosił 0%.

(**) Udziały w spółce zostały nabyte przez Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) w dniu 18 sierpnia 2017 roku, w związku z czym wg stanu na 31.12.2016 r. udział Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A.) w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników spółki wynosił 0%.

CZĘŚĆ IV - DOKUMENT OFERTOWY

1. Osoby odpowiedzialne

Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Prospekcie Emisyjnym zostały wymienione w Części III Dokumentu Rejestracyjnego w punkcie 1 niniejszego Prospektu Emisyjnego.

2. Czynniki ryzyka

Czynniki ryzyka o znaczeniu istotnym dla oferowanych lub dopuszczonych do obrotu akcji zostały wymienione w części II Czynniki ryzyka niniejszego Prospektu Emisyjnego.

3. Istotne Informacje

Dane przedstawione w niniejszym punkcie należy analizować łącznie z informacjami przedstawionymi w pkt 9 części III Prospektu - „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej”, w pkt 10 części III Prospektu – „Zasoby Kapitałowe” oraz w pkt 20 części III Prospektu - „Informacje finansowe” jak również z innymi danymi finansowymi przedstawionymi w Prospekcie.

W szczególności należy wziąć pod uwagę, że kluczowe znaczenie dla przyszłej działalności Emitenta będzie miało przejęcie dotychczasowej działalności deweloperskiej wydzielanej z podmiotu Marvipol S.A. stanowiącą Grupę Oddziału Marvipol. Emitent w roku 2015 prowadził działalność ubezpieczeniową, jednak wyłącznie w II połowie roku. W latach 2014, 2016 Emitent nie prowadził działalności operacyjnej. W 2017 prowadził działalność w sposób ograniczony (jedna umowa w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zawarta ze spółką z Grupy Oddziału Marvipol).

W związku ze złożoną historią finansową Emitenta w celu zachowania spójności z pozostałymi informacjami zamieszczanymi w Prospekcie Zarząd Emitenta oraz Marvipol S.A., poniżej zamieszcza oświadczenia o kapitale obrotowym oraz o kapitalizacji i zadłużeniu odrębnie dla Emitenta oraz Oddziału Marvipol i Grupy Oddziału Marvipol.

3.1. Oświadczenie o kapitale obrotowym

Emitent niniejszym oświadcza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą poziom kapitału obrotowego jest wystarczający na pokrycie potrzeb związanych z kontynuowaniem działalności Emitenta co najmniej w okresie kolejnych 12 miesięcy od daty zatwierdzenia Prospektu Emisyjnego. Kapitał obrotowy należy rozumieć jako zdolność Emitenta do uzyskania dostępu do środków pieniężnych oraz innych dostępnych płynnych zasobów w celu terminowego spłacenia swoich bieżących zobowiązań. Emitent oraz Zarząd Marvipol S.A. niniejszym oświadcza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą poziom kapitału obrotowego jest wystarczający na pokrycie potrzeb związanych z kontynuowaniem działalności Oddziału Marvipol oraz Grupy Oddziału Marvipol co najmniej w okresie kolejnych 12 miesięcy od daty zatwierdzenia Prospektu Emisyjnego. Kapitał obrotowy należy rozumieć jako zdolność Oddziału Marvipol oraz Grupy Oddziału Marvipol do uzyskania dostępu do środków pieniężnych oraz innych dostępnych płynnych zasobów w celu terminowego spłacenia swoich bieżących zobowiązań.

3.2. Kapitalizacja i zadłużenie

Poniższa tabela przedstawia informacje o kapitalizacji i zadłużeniu Emitenta na dzień 31 sierpnia 2017 roku. (tys. zł)

Zadłużenie krótkoterminowe ogółem :	73
Gwarantowane	-
Zabezpieczone	-
a) kredyty	-
b) inne zobowiązania finansowe w tym leasingi	-
niegwarantowane, niezabezpieczone	73
a) kredyty	-
b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług	64
c) zobowiązania wobec pracowników	-
d) zobowiązania z tytułu podatków ubezpieczeń i innych świadczeń	-
e) pozostałe zobowiązania	9
Zadłużenie długoterminowe ogółem:	
Gwarantowane	-
Zabezpieczone	-
a) kredyty	-

b) leasingi	-
c) dłużne papiery wartościowe	-
niegwarantowane, niezabezpieczone	-
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-
b) prawo wieczystego użytkowania	-
c) pozostałe zobowiązania	-
d) zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych i rentowych	-
e) rezerwa na podatek odroczony	-
g) przychody przyszłych okresów - dotacja	-
kapitał własny	924
a) zakładowy	101
b) pozostałe kapitały	547
c) zyski zatrzymane, w tym: wynik finansowy netto bieżącego okresu	276
d) udziały niedające kontroli	-
Zadłużenie netto w krótkiej i średniej perspektywie czasowej	
A Środki pieniężne w banku i kasie	912
B Ekwiwalenty środków pieniężnych	-
C Papiery wartościowe przeznaczone do obrotu	-
D Płynność (A+B+C)	912
E Bieżące należności finansowe	-
F Krótkoterminowe zadłużenie w bankach	-
G bieżąca część zadłużenia długoterminowego	-
H Inne krótkoterminowe zadłużenie finansowe w tym leasing	-
I Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (F+G+H)	-
J Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (I-E-D)	- 912
K Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe	-
L Wyemitowane obligacje	-
M Inne długoterminowe zobowiązania w tym leasingi	-
N Długoterminowe zadłużenie finansowe netto (K+L+M)	-
O Zadłużenie finansowe netto (J+N)	- 912

Źródło: Emitent

Zobowiązania warunkowe Emitenta

Emitent nie posiada żadnych zobowiązań warunkowych ani pozabilansowych.

Poniższa tabela przedstawia informacje o kapitalizacji i zadłużeniu Oddziału Marvipol na dzień 31 sierpnia 2017 roku. (tys. zł)

Zadłużenie krótkoterminowe ogółem :	7 332
Gwarantowane	-
Zabezpieczone	264
a) kredyty	-
b) dłużne papiery wartościowe	-
c) inne zobowiązania finansowe w tym leasingi	264
niegwarantowane, niezabezpieczone	7 068
a) kredyty	-
b) dłużne papiery wartościowe	4 172
c) zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 218
d) zobowiązania wobec pracowników	-
e) zobowiązania z tytułu podatków ubezpieczeń i innych świadczeń	-
f) pozostałe zobowiązania	678
Zadłużenie długoterminowe ogółem:	248 992
Gwarantowane	-
Zabezpieczone	18 195

a) kredyty	17 667
b) leasingi	528
c) dłużne papiery wartościowe	-
niegwarantowane, niezabezpieczone	230 797
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-
b) prawo wieczystego użytkowania	-
c) pozostałe zobowiązania	-
d) zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych i rentowych	-
e) rezerwa na podatek odroczony	4 856
g) przychody przyszłych okresów - dotacja	-
h) dłużne papiery wartościowe	176 698
i) pożyczki	49 243
kapitał własny	182 682
a) kapitał wydzielany	228 126
b) pozostałe kapitały	-
c) zyski zatrzymane, w tym: wynik finansowy netto bieżącego okresu	-45 444
d) udziały niedające kontroli	-
Zadłużenie netto w krótkiej i średniej perspektywie czasowej	
A Środki pieniężne w banku i kasie	36 016
B Ekwiwalenty środków pieniężnych	-
C Papiery wartościowe przeznaczone do obrotu	-
D Płynność (A+B+C)	36 016
E Bieżące należności finansowe	618
F Krótkoterminowe zadłużenie w bankach	-
G bieżąca część zadłużenia długoterminowego	-
H Inne krótkoterminowe zadłużenie finansowe w tym leasing	4 436
I Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (F+G+H)	4 436
J Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (I-E-D)	- 32 198
K Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe	17 667
L Wyemitowane obligacje	176 698
M Inne długoterminowe zobowiązania finansowe, w tym leasingi	49 771
N Długoterminowe zadłużenie finansowe netto (K+L+M)	244 136
O Zadłużenie finansowe netto (J+N)	211 938

Źródło: Marvipol S.A.

Zobowiązania warunkowe Oddziału Marvipol

Oddział Marvipol nie poręczał ani nie gwarantował spłaty zadłużenia podmiotów spoza Grupy Oddziału Marvipol. Poręczenia i zabezpieczenia udzielone spółkom z Grupy Oddziału Marvipol, a także zabezpieczenia udzielone przez spółki z Grupy Oddziału Marvipol na rzecz Oddziału Marvipol, wg stanu na dzień 31 sierpnia 2017 roku, przedstawia tabela:

Lp.	Podmiot udzielający zabezpieczenia	Beneficjent zabezpieczenia	Podmiot na którego rzecz jest zabezpieczenie	Data udzielenia zabezpieczenia	Forma zabezpieczenia	Zabezpieczana wierzytelność	Wysokość zabezpieczenia	Termin obowiązywania	Termin spłaty zabezpieczonej wierzytelności	Wysokość zobowiązania na 31.08.2017
1	Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	BOŚ S.A.	Oddział Marvipol	17.06.2011	hipoteka na nieruchomości Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.	Umowa nr S/39/06/2011/1157/K/INW/EKO/EKO z 17.06.2011 z późn. zm. pomiędzy BOŚ S.A. a Marvipol S.A.	87 457 500,00 zł	31.12.2018	31.12.2018	17 667 043,39zł
2	Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	BOŚ S.A.	Oddział Marvipol	19.08.2014 z późn. zm.	poręczenie wekslowe - tytuł egzekucyjny w trybie 777 par. 1 pkt. 5	Umowa nr S/39/06/2011/1157/K/INW/EKO/EKO z 17.06.2011 z późn. zm. pomiędzy BOŚ S.A. a Marvipol S.A.	37 820 527,80 zł	31.12.2021	31.12.2018	17 667 043,39zł
3	Oddział Marvipol	BOŚ S.A.	Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	29.12.2016	poręczenie cywilne - tytuł egzekucyjny w trybie 777 par. 1 pkt. 5	Umowa kredytu S/74/10/2016/1157/K/KOO z 29.12.2016 pomiędzy BOŚ S.A. a Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	37 500 000,00 zł	30.06.2022	30.06.2019	2 611 793,50zł
4	Oddział Marvipol	mBank S.A.	Marvipol Development 3 Sp. z o.o.	12.12.2016	gwarancja korporacyjna	Umowa kredytowa 02/219/16/Z/LF z 12.12.2016 pomiędzy mBank a Marvipol Development 3 Sp. z o.o.	1 304 000,00 zł	30.11.2018	30.11.2018	2 929 803,97zł
5	Oddział Marvipol	BOŚ S.A.	Marvipol Development 6 Sp. z o.o (dawniej: Projekt 09 Sp. z o.o.)	22.03.2017	poręczenie cywilne - tytuł egzekucyjny w trybie 777 par. 1 pkt. 5	Umowa kredytu S/75/12/2016/1157/K/KON z 22.03.2017 pomiędzy BOŚ S.A. a Marvipol Development 6 Sp. z o.o (dawniej: Projekt 09 Sp. z o.o.)	70 255 313,00 zł	31.01.2023	Spłata w transzach - ostatnia transza płatna 31.01.2020	46 128 075,00 zł
6	Oddział Marvipol	BOŚ S.A.	Marvipol Development 6 Sp. z o.o (dawniej: Projekt 09 Sp. z o.o.)	22.03.2017 z późn. zm.	poręczenie cywilne - tytuł egzekucyjny w trybie 777 par. 1 pkt. 5	Umowa kredytu S/76/12/2016/1157/K/KON z 22.03.2017 pomiędzy BOŚ S.A. a Marvipol Development 6 Sp. z o.o (dawniej: Projekt 09 Sp. z o.o.)	21 535 762,50 zł	31.12.2020	31.12.2017	14 357 175,00 zł
7	Marvipol S.A.	mBank S.A.	PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	17.02.2017	zestaw rejestrowy i finansowy na udziałach – tytuł egzekucyjny w trybie 777 par. 1 pkt. 5	Umowa kredytu z 17.02.2017 pomiędzy mBank S.A. a PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	43 500 000,00 EUR celem zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności (kredyt)	29.12.2026 dla kwoty 43 500 000,00 EUR 29.06.2022 dla kwoty	Kredyt budowlany: 29.03.2019 Kredyt inwestycyjny: a) dzień przypadający	Kredyt budowlany: 7.861.046,40 EUR Kredyt VAT: 2.154.785,76 zł

							budowlany i inwestycyjny); 30 000 000,00 zł celem zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności (kredyt VAT)	30 000 000,00 zł	60 m-cy od daty wykorzystania kredytu inwestycyjnego nie później niż 29.12.2023 Kredyt VAT: trzy m-ce od daty ostatecznej spłaty kredytu budowlanego (29.06.2019)	
8.	Marvipol S.A.	Bank BGŻ BNP PARIBAS S.A.	PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	24.03.2017	zestaw rejestrowy i finansowy na udziałach – tytuł egzekucyjny w trybie 777 par. 1 pkt. 5	Umowa kredytu z 24.03.2017 pomiędzy Bank BGŻ BNP PARIBAS S.A. a PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	22 875 000,00 EUR celem zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności (kredyt budowlany i inwestycyjny); 20 250 000,00 zł celem zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności (kredyt VAT)	24.03.2027 dla kwoty 22 875 000,00 EUR 24.09.2021 dla kwoty 20 250 000,00 zł	Kredyt budowlany: 24.03.2019 Kredyt inwestycyjny: dzień przypadający 60 miesięcy od daty wykorzystania kredytu inwestycyjnego Kredyt VAT: 24.09.2018	Kredyt budowlany: 9.483.353,20 EUR Kredyt VAT: 4.497.112,99 PLN

Źródło: Marvipol S.A.

Na dzień 31 sierpnia 2017 r. Oddział Marvipol posiada udzielone przez gwarancje wskazane w tabeli:

Lp.	Wystawca gwarancji	Beneficjent gwarancji	Data gwarancji	Nr gwarancji	Rodzaj gwarancji	Przeznaczenie gwarancji	Kwota gwarancji	Termin obowiązywania	Zabezpieczenia
1.	mBank S.A.	Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział regionalny w Warszawie	28.01.2015	02043KMB15	Gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	zagwarantowanie prawidłowego wywiązania się przez Zleceniodawcę z zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży - akt notarialny rep A 4390/2014 z 29.12.2014	258 701,02 zł	28.01.2015-31.12.2019	Oświadczenie Oddziału Marvipol o poddaniu się egzekucji
2.	mBank S.A.	Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział regionalny w Warszawie	28.01.2015	02044KMB15	Gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	zagwarantowanie prawidłowego wywiązania się przez Zleceniodawcę z zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży - akt notarialny rep A 4382/2014 z 29.12.2014	137 870,73 zł	28.01.2015-31.12.2019	Oświadczenie Oddziału Marvipol o poddaniu się egzekucji
3.	mBank S.A.	Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział regionalny w Warszawie	28.01.2015	02045KMB15	Gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych	zagwarantowanie prawidłowego wywiązania się przez Zleceniodawcę z zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży - akt notarialny rep A 4419/2014 z 29.12.2014	277 415,52 zł	28.01.2015-31.12.2019	Oświadczenie Oddziału Marvipol o poddaniu się egzekucji

4.	mBank S.A.	Wojskowa Agencja Mieszkaniowa Oddział regionalny w Warszawie	28.01.2015	02046KMB15	Gwarancja wykonania kontraktowych	zagwarantowanie prawidłowego wywiązania się przez Zleceniodawcę z zobowiązań wynikających z umowy sprzedaży - akt notarialny rep A 4398/2014 z 29.12.2014	172 091,90 zł	28.01.2015-31.12.2019	Oświadczenie Oddziału Marvipol o poddaniu się egzekucji
5.	mBank S.A.	Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	14.12.2016	021263KPA16	Gwarancja zabezpieczająca umowę najmu na parter budynku Prosta Tower	zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu na parter budynku Prosta Tower	69 044,28 zł	14.12.2016-30.11.2020	Oświadczenie Oddziału Marvipol o poddaniu się egzekucji
6.	mBank S.A.	Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	14.12.2016	021271KPA16	Gwarancja zabezpieczająca umowę najmu I piętra budynku Prosta Tower	zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu I piętra budynku Prosta Tower	187 560,10 zł	14.12.2016-30.11.2020	Oświadczenie Oddziału Marvipol o poddaniu się egzekucji

7.	mBank S.A.	Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	14.12.2016	021262KPA16	Gwarancja zabezpieczająca umowę najmu III piętra budynku Prosta Tower	zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu III piętra budynku Prosta Tower	194 428,21 zł	14.12.2016-30.11.2020	Oświadczenie Oddziału Marvipol o poddaniu się egzekucji
8.	mBank S.A.	Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	14.12.2016	021260KPA16	Gwarancja zabezpieczająca umowę najmu XVIII piętra budynku Prosta Tower	zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu XVIII piętra budynku Prosta Tower	136 717,03 zł	14.12.2016-30.11.2020	Oświadczenie Oddziału Marvipol o poddaniu się egzekucji
9.	mBank S.A.	Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH	14.12.2016	021278KPA16	Gwarancja zabezpieczająca umowę najmu XVII piętra budynku Prosta Tower	zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umowy najmu XVII piętra budynku Prosta Tower	139 767,16 zł	14.12.2016-30.11.2020	Oświadczenie Oddziału Marvipol o poddaniu się egzekucji
	RAZEM						1 573 595,95 zł		

Źródło: Marvipol S.A

Ponadto, na dzień 31 sierpnia 2017 roku:

- toczy się postępowanie ugodowe, zainicjowane wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence o zawarcie przez Marvipol S.A. ugody poprzez usunięcie wszystkich zgłoszonych przez Wspólnotę wad i usterek w częściach wspólnych inwestycji Bielany Residence. Wartość przedmiotu sporu 15.000 tys. zł tytułem odszkodowania za wady oraz usterki występujące w częściach wspólnych.

Stanowisko Kierownictwa Marvipol S.A.: brak możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku, roszczenie bezzasadne. Marvipol S.A. wnosi o oddalenie powództwa w całości.

- Wspólnota Mieszkaniowa Apartamenty Mokotów Park (Bernardyńska 16A, 16B) złożyła pozew przeciwko Marvipol S.A. o zapłatę odszkodowania w kwocie 11.913 tys. zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej.

Stanowisko Kierownictwa Marvipol S.A.: roszczenie bezzasadne. Marvipol S.A. wnosi o oddalenie powództwa w całości.

Poniższa tabela przedstawia informacje o kapitalizacji i zadłużeniu Grupy Oddziału Marvipol na dzień 31 sierpnia 2017 roku (tys. zł).

Zadłużenie krótkoterminowe ogółem :	250 456
Gwarantowane	
Zabezpieczone	19 303
a) kredyty	19 039
b) dłużne papiery wartościowe	-
c) inne zobowiązania finansowe w tym leasingi	264
niegwarantowane, niezabezpieczone	231 153
a) kredyty	-
b) dłużne papiery wartościowe	4 172
c) zobowiązania z tytułu dostaw i usług	26 513
d) zobowiązania wobec pracowników	-
e) zobowiązania z tytułu podatków ubezpieczeń i innych świadczeń	3 723
f) przychody przyszłych okresów	194 342
g) pozostałe zobowiązania	2 403
Zadłużenie długoterminowe ogółem:	251 627
Gwarantowane	
zabezpieczone	65 183
a) kredyty	64 655
b) leasingi	528
c) dłużne papiery wartościowe	-
niegwarantowane, niezabezpieczone	186 444
a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-
b) prawo wieczystego użytkowania	-
c) pozostałe zobowiązania	278
d) zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalnych i rentowych	-
e) rezerwa na podatek odroczony	9 468
f) przychody przyszłych okresów - dotacja	-
g) dłużne papiery wartościowe	176 698
kapitał własny	345 538
a) kapitał wydzielony	228 126
b) pozostałe kapitały	38 188
c) zyski zatrzymane , w tym: wynik finansowy netto bieżącego okresu	79 224
d) udziały niedające kontroli	-

Zadłużenie netto w krótkiej i średniej perspektywie czasowej	
A Środki pieniężne w banku i kasie	127 845
B Ekwiwalenty środków pieniężnych	-
C Papiery wartościowe przeznaczone do obrotu	-
D Płynność (A+B+C)	127 845
E Bieżące należności finansowe	-
F Krótkoterminowe zadłużenie w bankach	19 039
G bieżąca część zadłużenia długoterminowego	-
H Inne krótkoterminowe zadłużenie finansowe w tym leasing	4 436
I Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (F+G+H)	23 475
J Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (I-E-D)	- 104 370
K Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe	64 655
L Wyemitowane obligacje	176 698
M Inne długoterminowe zobowiązania finansowe, w tym leasingi	528
N Długoterminowe zadłużenie finansowe netto (K+L+M)	241 881
O Zadłużenie finansowe netto (J+N)	137 511

Źródło: Marvipol S.A.

Zobowiązania warunkowe Grupy Oddziału Marvipol

Spółki z Grupy Oddziału Marvipol nie poręczały ani nie gwarantowały spłaty zadłużenia innego podmiotu i w związku z tym Grupa Oddziału Marvipol nie posiada zadłużenia pośredniego ani warunkowego z tytułu poręczeń i gwarancji.

Na dzień 31 sierpnia 2017 r. spółki z Grupy Oddziału Marvipol nie posiadają udzielonych przez bank gwarancji, za wyjątkiem gwarancji Oddziału Marvipol wskazanych powyżej w części dotyczącej Oddziału Marvipol.

Na dzień 31 sierpnia 2017 r. nie toczą się względem spółek z Grupy Oddziału Marvipol postępowania, za wyjątkiem postępowań, których stroną jest Oddział Marvipol wskazanych powyżej w części dotyczącej Oddziału Marvipol.

3.3. Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę

Niniejszy Dokument Ofertowy został sporządzony w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie Akcji serii A oraz Akcji serii B do obrotu na rynku regulowanym.

Osoby fizyczne i prawne, posiadający interes w prawidłowym przygotowaniu lub realizacji procesu dopuszczenia akcji emitenta do obrotu na rynku regulowanym to:

1. Obecni Akcjonariusze - z uwagi na zamiar notowania akcji Emitenta na rynku regulowanym,
2. Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska pełniący funkcję Firmy Inwestycyjnej w zakresie dotyczącym sporządzenia części ofertowej Prospektu i reprezentowania Emitenta w procesie dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym - z uwagi na uzgodnione z Emitentem wynagrodzenie, a także obowiązek dochowania należytej staranności przy realizacji umowy zawartej z Emitentem.
3. BDO Legal Łańda i Wspólnicy Sp. k. pełniący funkcję Doradcy Prawnego w zakresie dotyczącym sporządzenia wybranych części Prospektu - z uwagi na uzgodnione z Emitentem wynagrodzenie, a także obowiązek dochowania należytej staranności przy realizacji umowy zawartej z Emitentem.
4. CARDA Consultancy S.A. pełniący funkcję Doradcy Finansowego w zakresie dotyczącym sporządzenia wybranych części Prospektu - z uwagi na uzgodnione z Emitentem wynagrodzenie, a także obowiązek dochowania należytej staranności przy realizacji umowy zawartej z Emitentem.

3.4. Przesłanki oferty i opis wykorzystywania wpływów pieniężnych

Nie dotyczy

Niniejszy Prospekt emisyjny został sporządzony w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie oraz wprowadzenie na Rynek Regulowany:

- 100.000 Akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 1.000 Akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

4. Informacje o papierach wartościowych oferowanych lub dopuszczanych do obrotu

4.1. Opis typu i rodzaju oferowanych lub dopuszczanych do obrotu papierów wartościowych

Na podstawie niniejszego Prospektu Emitent ubiega się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym: (1) 100.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, (2) 1.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 101.000,00 zł (Akcje Istniejące).

Akcje serii A zostały objęte po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej przed scaleniem akcji, tj. po cenie w wysokości 0,20 zł za każdą akcję. Akcje serii B zostały objęte po cenie emisyjnej w wysokości 215,00 zł za każdą akcję.

Akcje objęte Prospektem są akcjami zwykłymi na okaziciela i zostaną zdematerializowane i zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

Ubieganie się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii A oraz serii B Emitenta jest związane z procesem Podziału Marvipol S.A. (Spółka Dzielona), w ramach którego to procesu Podziału Spółki Dzielonej, Spółka wyemituje 41.551.852 Akcji serii C ("Akcje Podziałowe") w drodze oferty publicznej skierowanej do akcjonariuszy Spółki Dzielonej. Oferta publiczna Akcji Podziałowych oraz dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Podziałowych nastąpi po udostępnieniu do publicznej wiadomości Memorandum Informacyjnego sporządzonego zgodnie z art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej. Zamiarem Emitenta jest po przeprowadzeniu procesu Podziału Spółki Dzielonej dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących oraz Akcji Podziałowych.

Emitent oraz Spółka Dzielona zamierzają przeprowadzić proces Podziału w następujący sposób:

1. przed podjęciem przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki Dzielonej uchwały w sprawie podziału Spółki Dzielonej oraz przed podjęciem przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Emitenta uchwały w sprawie podziału Spółki Dzielonej:
 - a) Komisja Nadzoru Finansowego wyda decyzję w sprawie zatwierdzenia niniejszego Prospektu przygotowanego w związku z ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących;
 - b) Komisja Nadzoru Finansowego wyda na podstawie art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej decyzję w sprawie zatwierdzenia Memorandum Informacyjnego przygotowanego w związku z ofertą publiczną Akcji Podziałowych wydawanych przez Emitenta akcjonariuszom Spółki Dzielonej w ramach procesu Podziału oraz ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Podziałowych;

2. przed Dniem Podziału (rejestracją w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w ramach emisji Akcji Podziałowych dokonanej w ramach procesu Podziału Spółki Dzielonej):
 - a) zostanie złożony wniosek do KDPW w celu przyznania przez KDPW Emitentowi statusu uczestnika KDPW w typie Emitent oraz przyjęcia do depozytu papierów wartościowych Akcji Istniejących pod warunkiem wprowadzenia tych Akcji Istniejących do obrotu w ASO (Emitent przewiduje możliwość złożenia niniejszego wniosku do KDPW przed podjęciem uchwał podziałowych), a następnie w efekcie złożonego wniosku Zarząd KDPW podejmie uchwałę, w której przyzna Emitentowi status uczestnika KDPW w typie Emitent oraz przyjmie do depozytu papierów wartościowych Akcje Istniejące pod warunkiem wprowadzenia tych Akcji Istniejących do obrotu w ASO;
 - b) po podjęciu przez Zarząd KDPW uchwały, w której KDPW przyzna Emitentowi status uczestnika KDPW w typie Emitent oraz przyjmie do depozytu papierów wartościowych Akcje Istniejące pod warunkiem wprowadzenia tych Akcji Istniejących do obrotu w ASO, zostanie złożony wniosek do GPW w celu wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO (Emitent przewiduje możliwość złożenia niniejszego wniosku do GPW przed podjęciem uchwał podziałowych), w efekcie którego to wniosku Zarząd GPW podejmie uchwałę w sprawie wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO. Jednocześnie Zarząd Emitenta wskazuje, iż nie zamierza składać do GPW wniosku o wyznaczenie pierwszego dnia notowania Akcji Istniejących w ASO, w związku z powyższym Akcje Istniejące w ocenie Emitenta nie będą notowane w ASO. Zamiarem bowiem Emitenta jest wprowadzenie Akcji Istniejących do obrotu w ASO bez podejmowania czynności celem wyznaczenia pierwszego dnia notowania Akcji Istniejących. Równocześnie Emitent zastrzega, iż ostatecznie Emitent nie wyklucza możliwości przejściowego notowania Akcji Istniejących w ASO, przy czym intencją Emitenta jest, aby po Dniu Podziału wszystkie wyemitowane akcje przez Emitenta (Akcje Istniejące oraz Akcje Podziałowe) zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW;
 - c) następnie po podjęciu uchwały przez Zarząd GPW w sprawie wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO, Akcje Istniejące zostaną zarejestrowane w KDPW (Akcje Istniejące zostaną zdematerializowane);
 - d) następnie po zarejestrowaniu w KDPW Akcji Istniejących, Emitent złoży wniosek do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w sprawie rejestracji Podziału poprzez rejestrację podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w związku z emisją Akcji Podziałowych;
3. po Dniu Podziału:
 - a) zostanie złożony wniosek do KDPW w celu przyjęcia do depozytu papierów wartościowych Akcji Podziałowych pod warunkiem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących oraz wszystkich Akcji Podziałowych, a także w celu wyznaczenia przez KDPW dnia referencyjnego, o którym mowa w §219 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, a następnie w efekcie złożonego wniosku Zarząd KDPW podejmie uchwałę, w której przyjmie do depozytu papierów wartościowych Akcje Podziałowe pod warunkiem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących oraz wszystkich Akcji Podziałowych, a także wyznaczy dzień referencyjny, o którym mowa w §219 Szczegółowych Zasad Działania KDPW;
 - b) po podjęciu przez Zarząd KDPW uchwały, o której mowa w punkcie 3 ust. a) powyżej, zostanie złożony do GPW wniosek w sprawie dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących oraz Akcji Podziałowych oraz w sprawie wykluczenia Akcji Istniejących z obrotu w ASO, a następnie w efekcie złożonego wniosku Zarząd GPW podejmie uchwałę w sprawie dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących oraz Akcji Podziałowych, a także Zarząd GPW podejmie uchwałę w sprawie wykluczenia Akcji Istniejących z obrotu w ASO;
 - c) następnie po podjęciu uchwał przez Zarząd GPW zgodnie z punktem 3 ust. b) powyżej, Akcje Podziałowe zostaną zarejestrowane w KDPW (Akcje Podziałowe zostaną zdematerializowane).

4.2. Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe

Akcje objęte Prospektem zostały utworzone na podstawie właściwych przepisów Kodeksu Spółek Handlowych oraz Statutu Spółki.

Zgodnie z art. 431 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych w związku z art. 430 Kodeksu Spółek Handlowych podwyższenie kapitału zakładowego wymaga uchwały walnego zgromadzenia. Uchwała taka dla swojej skuteczności musi być podjęta większością trzech czwartych głosów oddanych. Zgłoszenie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do zarejestrowania winno nastąpić w terminie sześciu miesięcy od dnia jej podjęcia, a w przypadku akcji nowej emisji będących przedmiotem oferty publicznej objętej prospektem emisyjnym, na podstawie przepisów o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych – w terminie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu, oraz nie później niż po upływie jednego miesiąca od dnia przydziału akcji, o ile wniosek o zatwierdzenie prospektu został złożony przed upływem czterech miesięcy od dnia powzięcia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego (art. 431 §4 Kodeksu Spółek Handlowych).

Akcje serii A zostały wyemitowane na podstawie aktu zawiązania Spółki z dnia 25 listopada 2014 r. objętym aktem notarialnym oznaczonym Repertorium A nr 13367/2014 i sporządzonym przez Fabiana Wawrzyniaka – Notariusza w Warszawie.

Akcje serii B zostały wyemitowane na podstawie uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 17 sierpnia 2016 r. w sprawie scalenia akcji Spółki, podwyższenia kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany statutu Spółki (uchwała ta została objęta aktem notarialnym Repertorium A nr 9848/2016, sporządzonym przez Notariusza Jana Jodłowskiego). Akcje serii B zostały wyemitowane w trybie subskrypcji prywatnej jako akcje zwykłe na okaziciela.

4.3. Wskazanie, czy papiery wartościowe są papierami imiennymi, czy też na okaziciela oraz czy mają one formę dokumentu, czy są zdematerializowane

Akcje serii A objęte niniejszym Prospektem są akcjami zwykłymi na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda. Akcje serii A nie są uprzywilejowane w jakikolwiek sposób, tj. co do prawa głosu, prawa do dywidendy oraz co do podziału majątku w przypadku likwidacji Emitenta.

Akcje serii B objęte niniejszym Prospektem są akcjami zwykłymi na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda. Akcje serii B nie są uprzywilejowane w jakikolwiek sposób, tj. co do prawa głosu, prawa do dywidendy oraz co do podziału majątku w przypadku likwidacji Emitenta.

Akcje serii A oraz Akcje serii B objęte Prospektem nie będą miały formy dokumentu i zostaną zdematerializowane i zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

4.4. Waluta emitowanych papierów wartościowych

Wartość nominalna wszystkich akcji Emitenta oznaczona jest w złotych polskich (zł, PLN).

Wartość nominalna jednej akcji Spółki wynosi 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda.

4.5. Opis praw, włącznie ze wszystkimi ograniczeniami, związanych z papierami wartościowymi oraz procedury wykonywania tych praw

Prawa i obowiązki związane z akcjami Spółki są określone w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych, w Statucie oraz w innych przepisach prawa. Celem uzyskania bardziej szczegółowych informacji należy skorzystać z porady osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa prawnego.

PRAWA MAJĄTKOWE ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI SPÓŁKI

Akcjonariuszowi Spółki przysługują następujące prawa o charakterze majątkowym:

- 1) Prawo do dywidendy, to jest udziału w zysku Spółki, wykazanym w jednostkowym sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom (art. 347 Kodeksu Spółek Handlowych). Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Statut nie przewiduje żadnych przywilejów w zakresie tego prawa, co oznacza, że na każdą z akcji przypada dywidenda w takiej samej wysokości. Uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w dniu dywidendy. Zgodnie z art. 348 § 4 KSH, zwyczajne walne zgromadzenie spółki publicznej ustala dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień przypadający nie wcześniej niż pięć dni i nie później niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały. Termin wypłaty dywidendy może być wyznaczony w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia dywidendy. Ustalając dzień dywidendy Walne Zgromadzenie powinno jednak wziąć pod uwagę regulacje KDPW i GPW.

Emitent jest obowiązany poinformować KDPW o wysokości dywidendy przypadającej na jedną akcję, oraz o terminach dnia dywidendy i terminie wypłaty dywidendy nie później niż 5 dni przed dniem dywidendy. Przekazanie tych informacji następuje poprzez wypełnienie i wysłanie poprzez dedykowaną stronę internetową KDPW zamieszczonego na niej formularza zgłoszeniowego. Dzień wypłaty może przypadać najwcześniej dziesiątego dnia po dniu dywidendy. Zgodnie z § 5 ust. 1 Regulaminu KDPW z biegu terminów wyłącza się dni uznane za wolne od pracy na podstawie właściwych przepisów oraz soboty. KDPW przekazuje powyższe informacje wszystkim uczestnikom bezpośrednim, którzy ustalają liczbę papierów wartościowych dających prawo do dywidendy, znajdujących się na prowadzonych przez nich rachunkach. Uczestnicy przesyłają do KDPW informacje o: wysokości środków pieniężnych, które powinny zostać przekazane uczestnikowi w związku

z wypłatą dywidendy; łącznej kwocie należnego podatku dochodowego od osób prawnych, który powinien zostać pobrany przez Emitenta od dywidend wypłacanych za pośrednictwem uczestnika; liczbę rachunków papierów wartościowych prowadzonych dla osób będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych. W dniu wypłaty Emitent obowiązany jest postawić do dyspozycji KDPW środki przeznaczone na realizację prawa do dywidendy. Dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia. W następstwie podjęcia uchwały o przeznaczeniu zysku do podziału akcjonariusze nabywają roszczenie o wypłatę dywidendy. Roszczenie o wypłatę dywidendy staje się wymagalne z dniem wskazanym w uchwale Walnego Zgromadzenia i podlega przedawnieniu na zasadach ogólnych. Przepisy prawa nie określają terminu, po którym wygasa prawo do dywidendy. Zastosowanie stawki wynikającej z zawartej przez Rzeczpospolitą Polskę umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu, albo nie pobranie podatku zgodnie z taką umową w przypadku dochodów z dywidend jest możliwe wyłącznie po przedstawieniu podmiotowi zobowiązanemu do potrącenia zryczałtowanego podatku dochodowego tzw. certyfikatu rezydencji, wydanego przez właściwą administrację podatkową. Obowiązek dostarczenia certyfikatu ciąży na podmiocie zagranicznym, który uzyskuje ze źródeł polskich odpowiednie dochody. Certyfikat rezydencji ma służyć przede wszystkim ustaleniu przez płatnika, czy ma zastosować stawkę (bądź zwolnienie) ustaloną w umowie międzynarodowej, czy też ze względu na istniejące wątpliwości, potrącić podatek w wysokości określonej w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. W tym ostatnim przypadku, jeżeli nierezydent udowodni, że w stosunku do niego miały zastosowanie postanowienia umowy międzynarodowej, które przewidywały redukcje krajowej stawki podatkowej (do całkowitego zwolnienia włącznie), będzie mógł żądać stwierdzenia nadpłaty i zwrotu nienależnie pobranego podatku, bezpośrednio od urzędu skarbowego. Poza tym nie istnieją inne ograniczenia ani szczególne procedury związane z dywidendami w przypadku akcjonariuszy będących nierezydentami.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe (art. 348 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych). Przepisy prawa nie zawierają innych postanowień na temat stopy dywidendy lub sposobu jej wyliczenia, częstotliwości oraz akumulowanego lub nieakumulowanego charakteru wypłat.

- 2) Prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru); przy zachowaniu wymogów, o których mowa w art. 433 Kodeksu Spółek Handlowych, Akcjonariusz może zostać pozbawiony tego prawa w części lub w całości w interesie spółki mocą uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością co najmniej czterech piątych głosów; przepisu o konieczności uzyskania większości co najmniej 4/5 głosów nie stosuje się, gdy uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego stanowi, że nowe akcje mają być objęte w całości przez instytucje finansową (subemitenta), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale oraz gdy uchwała stanowi, że nowe akcje mają być objęte przez subemitenta w przypadku, gdy akcjonariusze, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji; pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad walnego zgromadzenia.
- 3) Z akcjami Emitenta nie jest związane inne prawo do udziału w zyskach Emitenta.
- 4) Prawo do udziału w majątku Spółki pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli w przypadku jej likwidacji (art. 474 Kodeksu Spółek Handlowych); Statut Spółki nie przewiduje żadnego uprzywilejowania w tym zakresie.
- 5) Prawo do zbywania posiadanych akcji.
- 6) Prawo do obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem: w okresie, gdy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunkach papierów wartościowych prowadzonych przez podmiot uprawniony zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi (art. 340 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych);
- 7) Akcje Spółki mogą być umorzone za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez spółkę (umorzenie dobrowolne). Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób umorzenia i warunki umorzenia akcji, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia (za zgodą danego akcjonariusza) oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego (§ 10 Statutu Spółki).

UPRAWNIENIA PRZYSŁUGUJĄCE AKCJONARIUSZOM ZWIĄZANE Z UCZESTNICTWEM W SPÓŁCE (UPRAWNIENIA KORPORACYJNE):

Akcjonariuszom Spółki przysługują następujące uprawnienia związane z uczestnictwem w Spółce:

- 1) Prawo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu (art. 412 KSH) oraz prawo do głosowania na Walnym Zgromadzeniu (art. 411 § 1 KSH). Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu. Akcje na okaziciela mające postać dokumentu, dają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej, jeżeli dokumenty akcji zostaną złożone w spółce nie później niż w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu i nie będą odebrane przed zakończeniem tego dnia. Zamiast akcji może być złożone zaświadczenie wydane na dowód złożenia akcji u notariusza, w banku lub firmie inwestycyjnej mających siedzibę lub oddział na terytorium Unii Europejskiej lub państwa będącego stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia. W zaświadczeniu wskazuje się numery dokumentów akcji i stwierdza, iż dokumenty akcji nie będą wydane przed upływem dnia rejestracji uczestnictwa na walnym zgromadzeniu.

Na żądanie uprawnionego ze zdematerializowanych akcji na okaziciela spółki publicznej zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa po walnym zgromadzeniu, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu. Zaświadczenie o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu zawiera:

- a. firmę (nazwę), siedzibę, adres i pieczęć wystawiającego oraz numer zaświadczenia;
- b. liczbę akcji;
- c. rodzaj i kod akcji;
- d. firmę (nazwę), siedzibę i adres spółki publicznej, która wyemitowała akcje;
- e. wartość nominalną akcji;
- f. imię i nazwisko albo firmę (nazwę) uprawnionego z akcji;
- g. siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres uprawnionego z akcji;
- h. cel wystawienia zaświadczenia;
- i. datę i miejsce wystawienia zaświadczenia;
- j. podpis osoby uprawnionej do wystawienia zaświadczenia.

Zgodnie z brzmieniem art. 340 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych – w okresie, kiedy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez uprawniony podmiot, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi. Każdej akcji przysługuje jeden głos na Walnym Zgromadzeniu. Prawo głosu w podwyższonym kapitale zakładowym przysługuje od dnia pełnego pokrycia akcji.

- 2) Prawo do głosowania na Walnym Zgromadzeniu (art. 411 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych). Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Nie można ograniczać prawa ustanawiania pełnomocnika na Walnym Zgromadzeniu i liczby pełnomocników. Zgodnie z art. 411 (3) Kodeksu Spółek Handlowych, akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza i głosować odmiennie z akcji każdego akcjonariusza. Akcjonariusz spółki publicznej posiadający akcje zapisane na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych może ustanowić oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na każdym rachunku. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej i wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Członek zarządu i pracownik spółki nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, przy czym ograniczenie to nie dotyczy spółki publicznej.
- 3) Prawo do złożenia wniosku o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz do złożenia wniosku o umieszczenie w porządku obrad poszczególnych spraw. Zgodnie z art. 400 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych prawo to przysługuje akcjonariuszowi lub akcjonariuszom reprezentującym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Żądanie takie, z jego uzasadnieniem, powinno zostać złożone Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej.

- 4) Prawo do żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz do złożenia wniosku o umieszczenie w porządku obrad poszczególnych spraw przyznane akcjonariuszom posiadającym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 400 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych). Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi nie zostanie zwołane Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, sąd rejestrowy może, po wezwaniu Zarządu do złożenia oświadczenia, upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem (art. 400 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych).
- 5) Prawo do żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia przyznane akcjonariuszom posiadającym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 401 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych). Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad (art. 401 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych).
- 6) Prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w art. 422–427 Kodeksu Spółek Handlowych. Uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna ze statutem bądź dobrymi obyczajami i godząca w interes spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko spółce powództwa o uchylenie uchwały.

Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia przysługuje:

- a) zarządowi, radzie nadzorczej oraz poszczególnym członkom tych organów,
- b) akcjonariuszowi, który głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu; wymóg głosowania nie dotyczy akcjonariusza akcji niemej,
- c) akcjonariuszowi bezzasadnie niedopuszczonemu do udziału w walnym zgromadzeniu,
- d) akcjonariuszom, którzy nie byli obecni na walnym zgromadzeniu, jedynie w przypadku wadliwego zwołania walnego zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

W przypadku spółki publicznej termin do wniesienia powództwa wynosi miesiąc od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały.

Podmiotom wskazanym powyżej przysługuje prawo do wytoczenia przeciwko spółce powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia sprzecznej z ustawą. Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółki publicznej powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały.

- 7) Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami; zgodnie z art. 385 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych na wniosek akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego wybór Rady Nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe Walne Zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami.
- 8) Prawo do żądania zbadania przez biegłego określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki publicznej lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych); uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Walne Zgromadzenie na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu; jeżeli Walne Zgromadzenie oddali wniosek o wyznaczenie rewidenta do spraw szczególnych, wnioskodawcy mogą wystąpić o wyznaczenie takiego rewidenta do sądu rejestrowego w terminie 14 dni od powzięcia uchwały.
- 9) Prawo do uzyskania informacji o Spółce w zakresie i w sposób określony przepisami prawa, w szczególności zgodnie z art. 428 Kodeksu Spółek Handlowych, podczas obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd jest obowiązany do udzielenia akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad; akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad Walnego Zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji (art. 429 Kodeksu Spółek Handlowych).
- 10) Prawo do imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie (art. 328 § 6 Kodeksu Spółek Handlowych).

Na żądanie posiadacza rachunku papierów wartościowych podmiot prowadzący ten rachunek, wystawia mu na piśmie, oddzielnie dla każdego rodzaju papierów wartościowych, imienne świadectwo depozytowe. Świadectwo potwierdza legitymację do realizacji uprawnień wynikających z papierów wartościowych wskazanych w jego treści, które nie są lub nie mogą być realizowane wyłącznie na podstawie zapisów na rachunku papierów wartościowych.

Świadectwo zawiera:

- a) firmę (nazwę), siedzibę i adres wystawiającego oraz numer świadectwa;
 - b) liczbę papierów wartościowych;
 - c) rodzaj i kod papieru wartościowego;
 - d) firmę (nazwę), siedzibę i adres emitenta;
 - e) wartość nominalna papieru wartościowego;
 - f) imię i nazwisko lub nazwę (firmę) i siedzibę oraz adres posiadacza rachunku papierów wartościowych;
 - g) informacje o istniejących ograniczeniach przenoszenia papierów wartościowych lub o ustanowionych na nich obciążeniach;
 - h) datę i miejsce wystawienia świadectwa;
 - i) cel wystawienia świadectwa;
 - j) termin ważności świadectwa;
 - k) w przypadku gdy poprzednio wystawione świadectwo, dotyczące tych samych papierów wartościowych, było nieważne albo zostało zniszczone lub utracone przed upływem terminu swojej ważności - wskazanie, że jest to nowy dokument świadectwa;
 - l) podpis osoby upoważnionej do wystawienia w imieniu wystawiającego świadectwa, opatrzony pieczęcią wystawiającego.
- 11) Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta najpóźniej na piętnaście dni przed Walnym Zgromadzeniem (art. 395 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych).
- 12) Prawo do przeglądania w lokalu Zarządu listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 407 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych).
- Lista akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, podpisana przez zarząd, zawierająca nazwiska i imiona albo firmy (nazwy) uprawnionych, ich miejsce zamieszkania (siedzibę), liczbę, rodzaj i numery akcji oraz liczbę przysługujących im głosów, powinna być wyłożona w lokalu zarządu przez trzy dni powszednie przed odbyciem walnego zgromadzenia. Akcjonariusz spółki publicznej może żądać przesłania mu listy akcjonariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres na który lista powinna zostać przesłana (art. 407 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych).
- 13) Prawo do żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem (art. 407 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych).
- 14) Prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności na Walnym Zgromadzeniu przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wniosek mogą złożyć akcjonariusze, posiadający jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na tym Walnym Zgromadzeniu. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji (art. 410 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych).
- 15) Prawo do przeglądania księgi protokołów oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał (art. 421 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych). W protokole należy stwierdzić prawidłowość zwołania walnego zgromadzenia i jego zdolność do powzięcia uchwał, wymienić powzięte uchwały, liczbę głosów oddanych za każdą uchwałą i zgłoszone sprzeczki. Do protokołu należy dołączyć listę obecności z podpisami uczestników walnego zgromadzenia. Dowody zwołania walnego zgromadzenia zarząd powinien dołączyć do księgi protokołów.
- 16) Prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej spółce na zasadach określonych w art. 486 i 487 Kodeksu Spółek Handlowych, jeżeli spółka nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę. Jeżeli powództwo okaże się nieuzasadnione, a powód wnosząc je, działał w złej wierze lub dopuścił się rażącego niedbalstwa, obowiązany jest naprawić szkodę wyrządzoną pozwanemu.
- 17) Prawo do przeglądania dokumentów oraz żądania udostępnienia w lokalu spółki bezpłatnie odpisów dokumentów, o których mowa w art. 505 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych (w przypadku połączenia spółek), w art. 540 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych (przypadku podziału spółki) oraz w art. 561 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych (w przypadku przekształcenia spółki).

- 18) Prawo do przeglądania księgi akcyjnej i żądania wydania odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 341 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych).

Zarząd obowiązany jest prowadzić księgę akcji imiennych i świadectw tymczasowych (księga akcyjna), do której należy wpisywać nazwisko i imię albo firmę (nazwę) oraz siedzibę i adres akcjonariusza albo adres do doręczeń, wysokość dokonanych wpłat, a także, na wniosek osoby uprawnionej, wpis o przeniesieniu akcji na inną osobę wraz z datą wpisu.

- 19) Prawo żądania, aby spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Emitenta, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Emitenta albo czy taki stosunek dominacji lub zależności ustał. Akcjonariusz może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie ta spółka handlowa posiada, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Żądanie udzielenia informacji oraz odpowiedzi powinny być złożone na piśmie (art. 6 § 4 i 6 Kodeksu Spółek Handlowych).

4.6. Uchwały, zezwolenia lub zgody, na podstawie których zostały lub zostaną utworzone lub wyemitowane nowe papiery wartościowe

Akcje serii A zostały wyemitowane na podstawie aktu zawiązania Spółki z dnia 25 listopada 2014 r. objętym aktem notarialnym oznaczonym Repertorium A nr 13367/2014 i sporządzonym przez Fabiana Wawrzyniaka – Notariusza w Warszawie.

Akcje serii B zostały wyemitowane na podstawie uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta z dnia 17 sierpnia 2016 r. w sprawie scalenia akcji Spółki, podwyższenia kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy oraz w sprawie zmiany statutu Spółki (uchwała ta została objęta aktem notarialnym Repertorium A nr 9848/2016, sporządzonym przez Notariusza Jana Jodłowskiego). Akcje serii B zostały wyemitowane w trybie subskrypcji prywatnej jako akcje zwykłe na okaziciela.

4.7. Przewidywana data emisji

Sporządzenie Prospektu emisyjnego nie jest związane z przeprowadzeniem emisji lub oferty papierów wartościowych.

4.8. Opis ograniczeń w swobodzie przenoszenia papierów wartościowych

OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE ZE STATUTU

Statut Emitenta nie zawiera żadnych postanowień dotyczących ograniczeń zbywania papierów wartościowych Emitenta.

OGRANICZENIA WYNIKAJĄCE Z ROZPORZĄDZENIA MAR, USTAWY O OBROCIE INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI ORAZ USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ I WARUNKACH WPROWADZANIA INSTRUMENTÓW DO ZORGANIZOWANEGO SYSTEMU OBROTU ORAZ O SPÓŁKACH PUBLICZNYCH

Obrót papierami wartościowymi Emitenta, jako spółki publicznej, będzie podlegał ograniczeniom określonym w Ustawie o Ofercie oraz w Ustawie o Obrocie. Zgodnie z art. 19 Ustawy o Obrocie, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej:

- papiery wartościowe objęte zatwierdzonym prospektem emisyjnym mogą być przedmiotem obrotu na rynku regulowanym wyłącznie po ich dopuszczeniu do tego obrotu,
- dokonywanie oferty publicznej i zbywanie papierów wartościowych na podstawie tej oferty, z wyjątkiem oferty publicznej, o której mowa w art. 7 ust. 4 pkt 4 i 5 oraz ust. 8 Ustawy o Ofercie, wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej;

Rozporządzenie MAR:

Zgodnie z art. 7 Rozporządzenia MAR, informacje poufne obejmują określone w sposób precyzyjny informacje, które nie zostały podane do wiadomości publicznej, dotyczące bezpośrednio lub pośrednio, jednego lub większej liczby emitentów lub jednego lub większej liczby instrumentów finansowych, a które w przypadku podania ich do wiadomości publicznej miałyby prawdopodobnie znaczący wpływ na ceny tych instrumentów finansowych lub na ceny powiązanych pochodnych instrumentów finansowych. Informacje uznaje się za określone w sposób precyzyjny, jeżeli wskazują one na zbiór okoliczności, które istnieją lub można zasadnie oczekiwać, że zaistnieją, lub na zdarzenie, które miało miejsce lub można zasadnie oczekiwać, że będzie miało miejsce, jeżeli informacje te są w wystarczającym stopniu szczegółowe, aby można było wyciągnąć z nich wnioski co do prawdopodobnego wpływu tego szeregu okoliczności lub zdarzenia na ceny instrumentów finansowych

lub powiązanych instrumentów pochodnych, powiązanych kontraktów towarowych na rynku kasowym lub sprzedawanych na aukcji produktów opartych na uprawnieniach do emisji. W związku z tym w przypadku rozciągniętego w czasie procesu, którego celem lub wynikiem jest zaistnienie szczególnych okoliczności lub szczególnego wydarzenia, za informacje określone w sposób precyzyjny można uznać te przyszłe okoliczności lub to przyszłe wydarzenie, ale także etapy pośrednie tego procesu, związane z zaistnieniem lub spowodowaniem tych przyszłych okoliczności lub tego przyszłego wydarzenia. Etap pośredni rozciągniętego w czasie procesu jest uznany za informację poufną, jeżeli sam w sobie spełnia kryteria informacji poufnych, o których mowa w art. 7 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z art. 14 Rozporządzenia MAR zabrania się każdej osobie: (a) wykorzystywania informacji poufnych lub usiłowania wykorzystania informacji poufnych; (b) rekomendowania innej osobie lub nakłaniania jej do wykorzystania informacji poufnych; lub (c) bezprawnego ujawniania informacji poufnych.

Wykorzystywanie informacji poufnej ma miejsce wówczas, gdy dana osoba znajduje się w posiadaniu informacji poufnej i wykorzystuje tę informację, nabywając lub zbywając, na własny rachunek lub na rzecz osoby trzeciej, bezpośrednio lub pośrednio, instrumenty finansowe, których informacja ta dotyczy. Wykorzystanie informacji poufnej w formie anulowania lub zmiany zlecenia dotyczącego instrumentu finansowego, którego informacja ta dotyczy, w przypadku gdy zlecenie złożono przed wejściem danej osoby w posiadanie informacji poufnej, również uznaje się za wykorzystywanie informacji poufnej.

Udzielanie rekomendacji, aby inna osoba wykorzystała informacje poufne lub nakłanianie innej osoby do wykorzystania informacji poufnych ma miejsce wówczas, gdy dana osoba znajduje się w posiadaniu informacji poufnych oraz (a) udziela rekomendacji, na podstawie tych informacji, aby inna osoba nabyła lub zbyła instrumenty finansowe, których informacje te dotyczą, lub nakłania tę osobę do takiego nabycia lub zbycia; lub (b) udziela rekomendacji, na podstawie tych informacji, aby inna osoba anulowała lub zmieniała zlecenie dotyczące instrumentu finansowego, którego informacje te dotyczą, lub nakłania tę osobę do takiego anulowania lub zmiany.

Bezprawne ujawnianie informacji poufnych ma miejsce wówczas, gdy osoba znajduje się w posiadaniu informacji poufnych i ujawnia te informacje innej osobie, z wyjątkiem przypadków, gdy ujawnienie to odbywa się w normalnym trybie wykonywania czynności w ramach zatrudnienia, zawodu lub obowiązków.

Zgodnie z art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR, osoby pełniące obowiązki zarządcze oraz osoby blisko z nimi związane powiadamiają emitenta oraz KNF o każdej transakcji zawieranej na ich własny rachunek w odniesieniu do akcji lub instrumentów dłużnych tego emitenta lub do instrumentów pochodnych bądź innych powiązanych z nimi instrumentów finansowych. Powiadomienia takie dokonuje się niezwłocznie i nie później niż w trzy dni robocze po dniu transakcji. Obowiązek powiadomienia emitenta oraz KNF powstaje, gdy łączna kwota transakcji dokonana przez daną osobę w danym roku kalendarzowym osiągnie próg 5.000 EUR.

Osoba pełniące obowiązki zarządcze, w myśl art. 3 ust. 1 pkt 25 Rozporządzenia MAR, oznacza osobę związaną z emitentem, która:

- a) jest członkiem organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego tego podmiotu; lub
- b) pełni funkcje kierownicze, nie będąc członkiem organów, o których mowa w lit. a), przy czym ma stały dostęp do informacji poufnych dotyczących pośrednio lub bezpośrednio tego podmiotu oraz uprawnienia do podejmowania decyzji zarządczych mających wpływ na dalszy rozwój i perspektywy gospodarcze tego podmiotu.

Za osobę blisko związaną z osobą pełniącą obowiązki zarządcze, w myśl art. 3 ust. 1 pkt 26 Rozporządzenia MAR, uznaje się:

- a) małżonka lub partnera uznawanego zgodnie z prawem krajowym za równoważnego z małżonkiem;
- b) dziecko będące na utrzymaniu zgodnie z prawem krajowym;
- c) członka rodziny, który w dniu danej transakcji pozostaje we wspólnym gospodarstwie domowym przez okres co najmniej roku; lub
- d) osobę prawną, grupę przedsiębiorstw lub spółkę osobową, w której obowiązki zarządcze pełni osoba pełniąca obowiązki zarządcze lub osoba, o której mowa w lit. a), b) lub c), nad którą osoba taka sprawuje pośrednią lub bezpośrednią kontrolę, która została utworzona, by przynosić korzyści takiej osobie, lub której interesy gospodarcze są w znacznym stopniu zbieżne z interesami takiej osoby.

Powiadomienia dokonywane przez ww. osoby obejmują następujące transakcje:

- a) transakcje zastawiania lub pożyczania instrumentów finansowych przez osobę pełniącą obowiązki zarządcze, lub w jej imieniu, lub osobę blisko z nią związaną, lub w jej imieniu, o których mowa w art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR;

- b) transakcje zawierane przez osobę zawodowo zajmującą się pośrednictwem w zawieraniu transakcji lub wykonywaniu zleceń lub przez inną osobę w imieniu osoby pełniącej obowiązki zarządcze lub osoby blisko związanej z taką osobą, o której mowa w art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR, włączając w to transakcje zawierane w ramach uznania;
- c) transakcje dokonywane z tytułu polisy ubezpieczeniowej na życie, określonej w dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/138/WE (1), w przypadku gdy:
 - (i) ubezpieczającym jest osoba pełniąca obowiązki zarządcze lub osoba blisko związana z taką osobą, o których mowa w art. 19 ust. 1 Rozporządzenia MAR;
 - (ii) ryzyko inwestycyjne ponosi ubezpieczający; oraz
 - (iii) ubezpieczający ma prawo lub swobodę podejmowania decyzji inwestycyjnych dotyczących konkretnych instrumentów w ramach tej polisy ubezpieczeniowej na życie lub wykonywania transakcji dotyczących konkretnych instrumentów w ramach tej polisy ubezpieczeniowej na życie.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR, Państwa członkowskie zapewniają, zgodnie z prawem krajowym, by w razie wystąpienia naruszeń, o których mowa w art. 30 ust. 1 akapit pierwszy lit. a) Rozporządzenia MAR, właściwe organy miały uprawnienia do nakładania co najmniej następujących sankcji administracyjnych i stosowania co najmniej następujących środków administracyjnych:

- a) nakazu zobowiązującego osobę odpowiedzialną za naruszenie do zaprzestania określonego postępowania oraz powstrzymania się od jego ponownego podejmowania;
- b) wyrównania korzyści uzyskanych lub strat unikniętych w wyniku naruszenia, o ile możliwe jest ich ustalenie;
- c) publicznego ostrzeżenia wskazujące osobę odpowiedzialną za popełnienie naruszenia oraz charakter naruszenia;
- d) cofnięcia lub zawieszenia zezwolenia dla firmy inwestycyjnej;
- e) tymczasowego zakazu sprawowania funkcji zarządczych w firmach inwestycyjnych wobec każdej osoby pełniącej obowiązki zarządcze w firmie inwestycyjnej lub każdej innej osoby fizycznej uznanej za odpowiedzialną za popełnienie naruszenia;
- f) w przypadku ponownych naruszeń art. 14 lub 15 – stałego zakazu sprawowania funkcji zarządczych w firmach inwestycyjnych wobec każdej osoby pełniącej obowiązki zarządcze w firmie inwestycyjnej lub każdej innej osoby fizycznej uznanej za odpowiedzialną za popełnienie naruszenia;
- g) tymczasowego zakazu zawierania transakcji na własny rachunek wobec każdej osoby pełniącej obowiązki zarządcze w firmie inwestycyjnej lub każdej innej osoby fizycznej uznanej za odpowiedzialną za popełnienie naruszenia;
- h) maksymalnych administracyjnych sankcji pieniężnych w wysokości co najmniej trzykrotnej wartości korzyści uzyskanych lub strat unikniętych w wyniku naruszenia, o ile można je określić;
- i) w przypadku osoby fizycznej – maksymalnych administracyjnych sankcji pieniężnych w wysokości co najmniej:
 - (i) w przypadku naruszeń art. 14 i 15 Rozporządzenia MAR – 5 000 000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.;
 - (ii) w przypadku naruszeń art. 16 i 17 Rozporządzenia MAR – 1 000 000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.; oraz
 - (iii) w przypadku naruszeń art. 18, 19 i 20 Rozporządzenia MAR – 500 000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.; oraz
- j) w przypadku osoby prawnej – maksymalnych administracyjnych sankcji pieniężnych w wysokości co najmniej:
 - (i) w przypadku naruszeń art. 14 i 15 – 15 000 000 EUR lub 15 % całkowitych rocznych obrotów osoby prawnej na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.;
 - (ii) w przypadku naruszeń art. 16 i 17 – 2 500 000 EUR lub 2 % całkowitych rocznych obrotów na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.; oraz
 - (iii) w przypadku naruszeń art. 18, 19 i 20 – 1 000 000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.

Ustawa o Ofercie:

Zgodnie z art. 69 Ustawy o ofercie, każdy:

- kto osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, lub

- posiadał co najmniej 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął odpowiednio 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% lub mniej ogólnej liczby głosów, lub
- kogo dotyczy zmiana dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów, o co najmniej 2% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje dopuszczone są do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych lub o co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje dopuszczone są do innego rynku regulowanego lub wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu, lub
- kogo dotyczy zmiana dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów, o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów,

jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym KNF oraz spółkę, nie później niż w terminie 4 dni roboczych od dnia, w którym dowiedział się o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć, a w przypadku zmiany wynikającej z nabycia lub zbycia akcji spółki publicznej w transakcji zawartej na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu – nie później niż w terminie 6 dni sesyjnych od dnia zawarcia transakcji, przy czym za dni sesyjne uważa się dni sesyjne ustalone przez spółkę prowadzącą rynek regulowany lub przez podmiot organizujący alternatywny system obrotu w regulaminie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie oraz ogłoszone przez KNF w drodze publikacji na stronie internetowej. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o dacie i rodzaju zdarzenia powodującego zmianę udziału, której dotyczy zawiadomienie a także podmiotach zależnych od akcjonariusza dokonującego zawiadomienia, posiadających akcje spółki oraz o osobach o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt. 3 lit. c Ustawy o Ofercie. Zawiadomienie powinno zawierać również informacje o liczbie akcji posiadanych przed zmianą udziału i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów, o liczbie aktualnie posiadanych akcji i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy podmiot posiada akcje różnego rodzaju, zawiadomienie powinno zawierać wymienione w niniejszym zadaniu informacje odrębnie dla każdego rodzaju. Zawiadomienie powinno zawierać również informacje o liczbie głosów z akcji, obliczonej w sposób określony w art. 69b ust. 2 Ustawy o Ofercie, do których nabycia jest uprawniony lub zobowiązany jako posiadacz instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie, oraz instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie, które nie są wykonywane wyłącznie przez rozliczenie pieniężne, rodzaju lub nazwie tych instrumentów finansowych, dacie ich wygaśnięcia oraz dacie lub terminie, w którym nastąpi lub może nastąpić nabycie akcji, liczbie głosów z akcji, obliczonej w sposób określony w art. 69b ust. 3 Ustawy o Ofercie, do których w sposób pośredni lub bezpośredni odnoszą się instrumenty finansowe, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie, rodzaju lub nazwie tych instrumentów finansowych oraz dacie wygaśnięcia tych instrumentów finansowych oraz informacje o łącznej sumie liczby głosów wskazanych na podstawie art. 69 ust. 4 pkt 2, 7 i 8 Ustawy o Ofercie i jej procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów. Obowiązek dokonania zawiadomienia nie powstaje w przypadku, gdy po rozliczeniu w depozycie papierów wartościowych kilku transakcji zawartych na rynku regulowanym w tym samym dniu, zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej na koniec dnia rozliczenia nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia progu ogólnej liczby głosów, z którym wiąże się powstanie tych obowiązków. Obowiązki określone w art. 69 Ustawy o Ofercie spoczywają również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony próg ogólnej liczby głosów w związku z zajęciem innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego oraz pośrednim nabyciem akcji spółki publicznej. Obowiązki określone w art. 69 Ustawy o Ofercie spoczywają również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem instrumentów finansowych, które po upływie terminu zapadalności bezwarunkowo uprawniają lub zobowiązują ich posiadacza do nabycia akcji, z którymi związane są prawa głosu, wyemitowanych już przez emitenta, lub które odnoszą się do akcji emitenta w sposób pośredni lub bezpośredni i mają skutki ekonomiczne podobne do skutków instrumentów finansowych określonych w art. 69b ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie, niezależnie od tego, czy instrumenty te są wykonywane przez rozliczenie pieniężne.

Ponadto, obowiązki określone w art. 69 Ustawy o Ofercie powstają w przypadku gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi stanowiącymi przedmiot zabezpieczenia; nie dotyczy to sytuacji, gdy podmiot, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie, ma prawo wykonywać prawo głosu i deklaruje zamiar wykonywania tego prawa - w takim przypadku prawa głosu uważa się za należące do podmiotu, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie.

Zgodnie z art. 73 i 74 Ustawy o Ofercie, przekroczenie:

- 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie zapewniającej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów, za wyjątkiem przypadku, gdy przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów ma nastąpić w wyniku ogłoszenia wezwania, o którym mowa w podpunkcie poniżej (art. 73 ust. 1 Ustawy o Ofercie),

▪ 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki (art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie), przy czym w przypadku, gdy:

1. przekroczenie progu 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia 33% ogólnej liczby głosów, do:

- ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie powodującej osiągnięcie 66 % ogólnej liczby głosów albo
- zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów

- chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

2. przekroczenie progu 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w wyniku oferty publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz lub podmiot, który pośrednio nabył akcje, jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia 66 % ogólnej liczby głosów, do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki, chyba że w tym terminie udział akcjonariusza lub podmiotu, który pośrednio nabył akcje, w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 66 % ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

Jeżeli przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku dziedziczenia, obowiązek, o którym mowa w art. 73 ust. 2 Ustawy o Ofercie, ma zastosowanie w przypadku, gdy po takim nabyciu akcji udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu. Termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów (art. 73 ust. 3 Ustawy o Ofercie).

Jeżeli przekroczenie 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku dziedziczenia, obowiązek, o którym mowa w art. 74 ust. 2 Ustawy o Ofercie, ma zastosowanie w przypadku, gdy po takim nabyciu akcji udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu. Termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów (art. 74 ust. 5 Ustawy o Ofercie).

Zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Ofercie, akcjonariusz, który w okresie 6 miesięcy po przeprowadzeniu wezwania ogłoszonego zgodnie z art. 74 ust. 1 lub 2 Ustawy o Ofercie nabył – po cenie wyższej, niż cena określona w tym wezwaniu – kolejne akcje tej spółki, w inny sposób niż w ramach wezwań lub wykonania obowiązku o którym mowa w art. 83 Ustawy o Ofercie, jest obowiązany, w terminie miesiąca od tego nabycia, do zapłacenia różnicy ceny wszystkim osobom, które zbyły akcje w tym wezwaniu, z wyłączeniem osób, od których akcje zostały nabyte po cenie obniżonej w przypadku określonym w art. 79 ust. 4 Ustawy o Ofercie. Przepis art. 74 ust. 3 Ustawy o Ofercie stosuje się odpowiednio do podmiotu, który pośrednio nabył akcje spółki publicznej (art. 74 ust. 4 Ustawy o Ofercie).

Zgodnie z art. 75 ust. 2 Ustawy o Ofercie, obowiązki wskazane w art. 73 Ustawy o Ofercie nie powstają w przypadku nabywania akcji od Skarbu Państwa w wyniku pierwszej oferty publicznej oraz w okresie 3 lat od dnia zakończenia sprzedaży przez Skarb Państwa akcji w wyniku pierwszej oferty publicznej.

Zgodnie z art. 75 ust. 3 Ustawy o Ofercie obowiązki, o których mowa w art. 73-74 Ustawy o Ofercie, nie powstają w przypadku nabywania akcji:

- spółki, której akcje wprowadzone są wyłącznie do alternatywnego systemu obrotu albo nie są przedmiotem obrotu zorganizowanego,
- od podmiotu wchodzącego w skład tej samej grupy kapitałowej, w tym przypadku nie stosuje się art. 5 Ustawy o Ofercie;
- w trybie określonym przepisami prawa upadłościowego oraz w postępowaniu egzekucyjnym,
- zgodnie z umową o ustanowienie zabezpieczenia finansowego, zawarta przez uprawnione podmioty na warunkach określonych w Ustawie z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych,

- obciążonych zastawem w celu zaspokojenia zastawnika, uprawnionego na podstawie innych ustaw do korzystania z trybu zaspokojenia, polegającego na przejęciu na własność przedmiotu zastawu,
- w drodze dziedziczenia, za wyjątkiem sytuacji, o których mowa w art. 73 ust. 3 i art. 74 ust. 5 ustawy,
- w przymusowej restrukturyzacji.

Zgodnie z art. 75 ust. 4 Ustawy o Ofercie, przedmiotem obrotu nie mogą być akcje obciążone zastawem, do chwili jego wygaśnięcia, za wyjątkiem przypadku, gdy nabycie tych akcji następuje w wykonaniu umowy o ustanowieniu zabezpieczenia finansowego w rozumieniu powołanej wyżej Ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych.

Zgodnie z art. 76 Ustawy o Ofercie, w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania do zapisywania się na zamianę akcji, w przypadku wezwania o którym mowa w art. 73 Ustawy o Ofercie, mogą być nabywane wyłącznie akcje innej spółki, kwity depozytowe, listy zastawne, które są zdematerializowane lub obligacje emitowane przez Skarb Państwa. W zamian za akcje będące przedmiotem wezwania do zapisywania się na zamianę akcji, w przypadku wezwania o którym mowa w art. 74 Ustawy o Ofercie mogą być nabywane wyłącznie zdematerializowane akcje innej spółki albo inne zdematerializowane zbywalne papiery wartościowe dające prawo głosu w spółce. W przypadku, gdy przedmiotem wezwania mają być wszystkie pozostałe akcje spółki, wezwanie musi przewidywać możliwość sprzedaży akcji przez podmiot zgłaszający się w odpowiedzi na to wezwanie, po cenie ustalonej zgodnie z art. 79 ust. 1-3 Ustawy o Ofercie.

Stosownie do art. 77 ust. 1 Ustawy o Ofercie, ogłoszenie wezwania następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem wezwania. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu. Wezwanie jest ogłaszane i przeprowadzane za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest zobowiązany, nie później niż na 14 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje i dołączenia do niego treści wezwania (art. 77 ust. 2 Ustawy o Ofercie). Odstąpienie od ogłoszonego wezwania jest niedopuszczalne, chyba że po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosił wezwanie dotyczące tych samych akcji, a odstąpienie od wezwania ogłoszonego na wszystkie pozostałe akcje spółki jest dopuszczalne jedynie wtedy, gdy inny podmiot ogłosił wezwanie na wszystkie pozostałe akcje tej spółki po cenie nie niższej niż w tym wezwaniu (art. 77 ust. 3 Ustawy o Ofercie). Po ogłoszeniu wezwania, podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania oraz zarząd spółki, której akcji wezwanie dotyczy, przekazuje informacje o tym wezwaniu, wraz z jego treścią, przedstawicielom zakładowych organizacji zrzeszających pracowników spółki, a w przypadku ich braku, bezpośrednio pracownikom (art. 77 ust. 5 Ustawy o Ofercie). W przypadku gdy akcje będące przedmiotem wezwania są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz w innym państwie członkowskim, podmiot ogłaszający wezwanie jest obowiązany zapewnić na terytorium tego państwa szybki i łatwy dostęp do wszelkich informacji i dokumentów, które są przekazane do publicznej wiadomości w związku z wezwaniem, w sposób określony przepisami państwa członkowskiego (art. 77 ust. 6 Ustawy o Ofercie). Po otrzymaniu zawiadomienia KNF może, najpóźniej na 3 dni robocze przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, zgłosić żądanie wprowadzenia niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania lub przekazania wyjaśnień dotyczących jego treści, w terminie określonym w zadaniu, nie krótszym niż 2 dni (art. 78 ust. 1 Ustawy o Ofercie). Żądanie KNF doręczone podmiotowi prowadzącemu działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, za pośrednictwem którego jest ogłoszone i prowadzone wezwanie, uważa się za doręczone podmiotowi obowiązkanemu do ogłoszenia wezwania. W okresie pomiędzy zawiadomieniem KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje, o zamiarze ogłoszenia wezwania a zakończeniem wezwania, podmiot zobowiązany do ogłoszenia wezwania oraz podmioty zależne od niego lub wobec niego dominującej, a także podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia, dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu, dotyczącego istotnych spraw spółki, mogą nabywać akcje spółki, której dotyczy wezwanie, jedynie w ramach tego wezwania oraz w sposób w nim określony i jednocześnie nie mogą zbywać takich akcji, ani zawierać umów, z których mógłby wynikać obowiązek zbycia przez nie tych akcji, w czasie trwania wezwania oraz nie mogą nabywać pośrednio akcji spółki publicznej, której dotyczy wezwanie (art. 77 ust. 4 ustawy). Po zakończeniu wezwania podmiot, który ogłosił wezwanie jest obowiązany zawiadomić w trybie, o którym mowa w art. 69 Ustawy o ofercie, o liczbie akcji nabytych w wezwaniu oraz procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów osiągniętym w wyniku wezwania (art. 77 ust. 7 ustawy).

Cena akcji, proponowana w wezwaniu, o którym mowa w art. 73–74 Ustawy o Ofercie, powinna zostać ustalona na zasadach określonych w art. 79 ustawy.

Wyliczone wyżej obowiązki, zgodnie z brzmieniem art. 87 Ustawy o Ofercie, spoczywają również na:

- podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony w ustawie próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem kwitów depozytowych wystawionych w związku z akcjami spółki publicznej;
- funduszu inwestycyjnym, także w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:
 - inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych,
 - inne fundusze inwestycyjne lub alternatywne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot;
- na alternatywnej spółce inwestycyjnej, także w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:
 - inne alternatywne spółki inwestycyjne zarządzane przez tego samego zarządzającego ASI w rozumieniu Ustawy o funduszach inwestycyjnych,
 - inne alternatywne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot;
- podmiocie, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji:
 - przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu, z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Obrocie,
 - w ramach wykonywania czynności polegających na zarządzaniu portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie oraz Ustawy o funduszach inwestycyjnych, w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych portfeli papierów wartościowych, z których podmiot ten, jako zarządzający, może w imieniu zleciodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu,
 - przez osobę trzecią, z którą podmiot ten zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu;
- pełnomocniku, który w ramach reprezentowania akcjonariusza na walnym zgromadzeniu został upoważniony do wykonywania prawa głosu z akcji spółki publicznej, jeżeli akcjonariusz ten nie wydał wiążących dyspozycji co do głosowania;
- wszystkich podmiotach łącznie, które łączą pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków;
- podmiotach, które zawierają porozumienie, o którym mowa w punkcie powyższym, posiadając akcje spółki publicznej w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach;
- pełnomocniku niebędącym firmą inwestycyjną, upoważnionym do dokonywania na rachunku papierów wartościowych czynności zbycia lub nabycia papierów wartościowych.

Obowiązki określone w oddziale 1 rozdziału 4 Ustawy o Ofercie powstają również w przypadku zmniejszenia udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej w związku z rozwiązaniem porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie, a także w związku ze zmniejszeniem udziału strony tego porozumienia w ogólnej liczbie głosów.

W przypadkach, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 i 6 oraz art. 87 ust. 1a Ustawy o Ofercie, obowiązki mogą być wykonywane przez jedną ze stron porozumienia, wskazaną przez strony porozumienia. Istnienie porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt. 5 Ustawy o Ofercie, domniemywa się w przypadku posiadania akcji spółki publicznej przez:

- małżonków, ich wstępnych, zstępnych i rodzeństwo oraz powinowatych w tej samej linii lub stopniu, jak również osoby pozostające w stosunku przysposobienia, opieki i kurateli,
- osoby pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym,
- jednostki powiązane w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości.

Ponadto, obowiązki wskazane wyżej powstają również w przypadku, gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi zdeponowanymi lub zarejestrowanymi w podmiocie, którymi może on dysponować według własnego uznania.

Do liczby głosów, która powoduje powstanie wyliczonych wyżej obowiązków, wlicza się:

- po stronie podmiotu dominującego – liczbę głosów posiadanych przez jego podmioty zależne,

- po stronie pełnomocnika, który został upoważniony do wykonywania prawa głosu w przypadku gdy akcjonariusz nie wydał wiążących dyspozycji co do głosowania – liczbę głosów z akcji spółki, objętych tym pełnomocnictwem,
- liczbę głosów z wszystkich akcji, nawet jeżeli wykonywanie z nich prawa głosu jest ograniczone lub wyłączone z mocy statutu, umowy lub przepisów prawa,
- po stronie pełnomocnika, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt. 7 Ustawy o Ofercie – liczbę głosów posiadanych przez mocodawcę wynikających z akcji zapisanych na rachunkach papierów wartościowych, w zakresie których pełnomocnik ma umocowanie.

Podmiot obowiązany do wykonania obowiązków określonych w art. 73 ust. 2 i 3 lub art. 74 ust. 2 i 5 Ustawy o Ofercie nie może do dnia ich wykonania bezpośrednio lub pośrednio nabywać lub obejmować akcji spółki publicznej, w której przekroczył określony w tych przepisach próg ogólnej liczby głosów.

Stosownie do art. 90 Ustawy o Ofercie, przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie, dotyczącego znacznych pakietów akcji spółek publicznych, nie stosuje się w przypadku nabywania akcji przez firmę inwestycyjną, w celu realizacji określonych regulaminami, o których mowa odpowiednio w art. 28 ust. 1 i art. 37 ust. 1 Ustawy o Obrocie, zadań związanych z organizacją rynku regulowanego.

Ponadto, przepisów art. 69-69b Ustawy o Ofercie nie stosuje się w przypadku nabywania lub zbywania akcji przez firmę inwestycyjną w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 90 ust. 1 Ustawy o Ofercie, które łącznie z akcjami już posiadanymi w tym celu uprawniają do wykonywania mniej niż 10 % ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, o ile:

- prawa głosu przysługujące z tych akcji nie są wykonywane oraz
- firma inwestycyjna, w terminie 4 dni roboczych od dnia zawarcia umowy z emitentem o realizację zadań, o których mowa w art. 90 ust. 1 Ustawy o Ofercie, zawiadomi organ państwa macierzystego, o którym mowa w art. 55a Ustawy o Ofercie, właściwy dla emitenta, o zamiarze wykonywania zadań związanych z organizacją rynku regulowanego oraz
- firma inwestycyjna zapewni identyfikację akcji posiadanych w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 90 ust. 1 Ustawy o Ofercie.

Przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie, z wyjątkiem art. 69-69b i art. 70, oraz art. 89 Ustawy o Ofercie w zakresie dotyczącym art. 69 Ustawy o Ofercie, nie stosuje się w przypadku nabywania akcji w drodze krótkiej sprzedaży, o której mowa w art. 3 pkt 47 Ustawy o Obrocie.

Przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie nie stosuje się w przypadku nabywania akcji:

- w ramach systemu zabezpieczania płynności rozliczania transakcji, na zasadach określonych przez:
 - KDPW w regulaminie, o którym mowa w art. 50 Ustawy o Obrocie;
 - spółkę, której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu zadań, o których mowa w art. 48 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w regulaminie, o którym mowa w art. 48 ust. 15 tej ustawy;
 - spółkę prowadzącą izbę rozliczeniową w regulaminie, o którym mowa w art. 68b ust. 2 Ustawy o Obrocie.
- KDPW, spółkę której KDPW przekazał wykonywanie czynności z zakresu zadań, o których mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o Obrocie oraz spółkę prowadzącą izbę rozliczeniową - w ramach dokonywanych przez nie rozliczeń transakcji.

Przepisów art. 69-69b Ustawy o Ofercie nie stosuje się do podmiotu dominującego towarzystwa funduszy inwestycyjnych oraz podmiotu dominującego firmy inwestycyjnej, wykonujących czynności, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. b Ustawy o Ofercie, pod warunkiem, że:

- towarzystwo funduszy inwestycyjnych, spółka zarządzająca lub firma inwestycyjna wykonują przysługujące im w związku z zarządzanymi portfelami prawa głosu niezależnie od podmiotu dominującego;
- podmiot dominujący nie udziela bezpośrednio lub pośrednio żadnych instrukcji co do sposobu głosowania na walnym zgromadzeniu spółki publicznej;
- podmiot dominujący przekazuje do Komisji oświadczenie o spełnianiu warunków, o których mowa powyżej, wraz z listą zależnych towarzystw funduszy inwestycyjnych, spółek zarządzających oraz firm inwestycyjnych zarządzających portfelami ze wskazaniem właściwych organów nadzoru tych podmiotów.

Warunki, o których mowa art. 90 w ust. 1d pkt 1 i 2 Ustawy o Ofercie uważa się za spełnione, jeżeli:

- struktura organizacyjna podmiotu dominującego oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych lub firmy inwestycyjnej zapewnia niezależność wykonywania prawa głosu z akcji spółki publicznej;
- osoby decydujące o sposobie wykonywania prawa głosu przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych lub firmę inwestycyjną, działają niezależnie;

- w przypadku gdy podmiot dominujący zawarł z towarzystwem funduszy inwestycyjnych lub firmą inwestycyjną umowę o zarządzanie portfelem instrumentów finansowych - w relacjach pomiędzy tym podmiotem a towarzystwem funduszy inwestycyjnych lub firmą inwestycyjną zachowana zostaje niezależność.

Przepisów art. 69-69b Ustawy o Ofercie nie stosuje się w przypadku nabywania lub zbywania akcji własnych przez spółkę publiczną lub podmiot działający na jej rachunek lub w jej imieniu, pod warunkiem że to nabywanie lub zbywanie odbywać się będzie w trybie, terminie i na warunkach określonych w przepisach rozporządzenia Komisji (WE) nr 2273/2003 z dnia 22 grudnia 2003 r. wykonującego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do zwolnień dla programów odkupu i stabilizacji instrumentów finansowych (Dz.Urz. UE L 336 z 23.12.2003, str. 33, z późn. zm.; Dz.Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 6, t. 6, str. 342), w ramach stabilizacji instrumentów finansowych, oraz że prawa głosu przysługujące z tych akcji nie są wykonywane ani w żaden inny sposób wykorzystywane w celu wpływania na zarządzanie emitentem.

Przepisów art. 69-69b Ustawy o Ofercie nie stosuje się w przypadku nabywania lub zbywania instrumentów finansowych przez bank krajowy, instytucję kredytową lub firmę inwestycyjną, do portfela handlowego w rozumieniu rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniającego rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. Urz. UE L 176 z 27.06.2013, str. 1, z późn. zm.), jeżeli:

- udział w ogólnej liczbie głosów związany z posiadanymi instrumentami finansowymi stanowi mniej niż 5% ogólnej liczby głosów oraz
- prawa głosu wynikające z akcji znajdujące się w portfelu handlowym nie są wykonywane.

Przepisy art. 90 ust. 1d Ustawy o Ofercie stosuje się odpowiednio do podmiotu dominującego wobec podmiotu mającego siedzibę w państwie niebędącym państwem członkowskim, który prowadzi działalność równoważną z działalnością spółki zarządzającej mającej siedzibę na terytorium państwa członkowskiego lub który wykonuje czynności polegające na zarządzaniu portfelami instrumentów finansowych.

Przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie, z wyjątkiem art. 69-69b, art. 70, art. 87 ust. 1 pkt 6 i art. 89 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Ofercie w zakresie dotyczącym art. 69 Ustawy o Ofercie, nie stosuje się również w przypadku porozumień, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie, zawieranych dla ochrony praw akcjonariuszy mniejszościowych, w celu wspólnego wykonywania przez nich uprawnień określonych w art. 84 i art. 85 oraz w art. 385 § 3, art. 400 § 1, art. 422, art. 425 i art. 429 § 1 KSH.

Przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie, z wyjątkiem art. 69-69b, art. 70 oraz art. 89 Ustawy o Ofercie w zakresie dotyczącym art. 69 Ustawy o Ofercie, nie stosuje się w przypadku udzielenia pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 4 Ustawy o Ofercie, dotyczącego wyłącznie jednego walnego zgromadzenia. Zawiadomienie składane w związku z udzieleniem lub otrzymaniem takiego pełnomocnictwa powinno zawierać informację dotyczącą zmian w zakresie praw głosu po utracie przez pełnomocnika możliwości wykonywania prawa głosu.

Przepisów rozdziału 4 Ustawy o Ofercie nie stosuje się w przypadku pośredniego nabycia akcji przez Skarb Państwa, pod warunkiem że:

- podmioty wykonujące uprawnienia wynikające z praw majątkowych Skarbu Państwa oraz podmioty od niego zależne wykonują przysługujące im prawa głosu niezależnie od siebie;
- osoby decydujące o sposobie wykonywania prawa głosu przez podmioty zależne od Skarbu Państwa działają niezależnie.

Ustawa o Ofercie reguluje odpowiedzialność z tytułu niedochowania obowiązków, o których mowa wyżej, w sposób następujący:

- zgodnie z art. 89 ustawy akcjonariusz nie może wykonywać prawa głosu z:
 1. akcji spółki publicznej będących przedmiotem czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego powodującego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów, jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie tego progu nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych w art. 69 Ustawy o Ofercie;
 2. wszystkich akcji spółki publicznej, jeżeli przekroczenie progu ogólnej liczby głosów nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych odpowiednio w art. 73 ust. 1 lub art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie;
 3. akcji spółki publicznej, nabytych w wezwaniu po cenie ustalonej z naruszeniem art. 79 Ustawy o Ofercie.

Podmiot, który przekroczył próg ogólnej liczby głosów, w przypadku, o którym mowa odpowiednio w art. 73 ust. 2 lub 3 albo art. 74 ust. 2 lub 5 Ustawy o Ofercie, nie może wykonywać prawa głosu z wszystkich akcji spółki publicznej, chyba że wykona w terminie obowiązki określone w tych przepisach.

Zakaz wykonywania prawa głosu, o którym mowa w art. 89 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 Ustawy o Ofercie, dotyczy także wszystkich akcji spółki publicznej posiadanych przez podmioty zależne od akcjonariusza lub podmiotu, który nabył akcje z naruszeniem obowiązków określonych w art. 73 ust. 1 lub art. 74 ust. 1 albo nie wykonał obowiązków określonych w art. 73 ust. 2 lub 3 albo art. 74 ust. 2 lub 5 Ustawy o Ofercie.

W przypadku nabycia lub objęcia akcji spółki publicznej z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 77 ust. 4 pkt 3 albo art. 88a Ustawy o Ofercie, albo niezgodnie z art. 77 ust. 4 pkt 1 Ustawy o Ofercie, podmiot, który nabył lub objął akcje, oraz podmioty od niego zależne nie mogą wykonywać prawa głosu z tych akcji.

Prawo głosu z akcji spółki publicznej wykonane wbrew zakazowi, o którym mowa w art. 89 ust. 1-2b Ustawy o Ofercie, nie jest uwzględniane przy obliczaniu wyniku głosowania nad uchwałą walnego zgromadzenia, z zastrzeżeniem przepisów innych ustaw.

Zgodnie z art. 97 ust. 1 Ustawy o Ofercie, na każdego, kto:

- nabywa lub zbywa papiery wartościowe z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 67 Ustawy o Ofercie,
- przekracza określony próg ogólnej liczby głosów bez zachowania warunków, o których mowa w art. 73-74 Ustawy o Ofercie,
- nie zachowuje warunków, o których mowa w art. 76 lub 77 Ustawy o Ofercie,
- nie ogłasza wezwania lub nie przeprowadza w terminie wezwania albo nie wykonuje w terminie obowiązku zbycia akcji w przypadkach, o których mowa w art. 73 ust. 2 lub 3 Ustawy o Ofercie,
- nie ogłasza wezwania lub nie przeprowadza w terminie wezwania w przypadkach, o których mowa w art. 74 ust. 2 lub 5 Ustawy o Ofercie,
- nie ogłasza wezwania lub nie przeprowadza w terminie wezwania, w przypadku, o którym mowa w art. 90a ust. 1 Ustawy o Ofercie,
- wbrew żądaniu, o którym mowa w art. 78 Ustawy o Ofercie, w określonym w nim terminie nie wprowadza niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania albo nie przekazuje wyjaśnień dotyczących jego treści,
- nie dokonuje w terminie zapłaty różnicy w cenie akcji w przypadku określonym w art. 74 ust. 3 Ustawy o Ofercie,
- w wezwaniu, o którym mowa w art. 73-74 lub art. 91 ust. 6 Ustawy o Ofercie, proponuje cenę niższą niż określona na podstawie art. 79 Ustawy o Ofercie,
- bezpośrednio lub pośrednio nabywa lub obejmuje akcje z naruszeniem art. 77 ust. 4 pkt 1 lub 3 albo art. 88a Ustawy o Ofercie,
- nabywa akcje własne z naruszeniem trybu, terminów i warunków określonych w art. 73-74, art. 79 lub art. 91 ust. 6 Ustawy o Ofercie,
- dokonuje przymusowego wykupu niezgodnie z zasadami, o których mowa w art. 82 Ustawy o Ofercie,
- nie czyni zadość żądaniu, o którym mowa w art. 83 Ustawy o Ofercie,
- wbrew obowiązkowi określonemu w art. 86 ust. 1 Ustawy o Ofercie nie udostępnia dokumentów rewidentowi do spraw szczególnych lub nie udziela mu wyjaśnień,
- nie wykonuje obowiązku, o którym mowa w art. 90a ust. 3 Ustawy o Ofercie,
- dopuszcza się czynu o których mowa wyżej, działając w imieniu lub w interesie osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej,

- KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł.

Na każdego, kto nie dokonuje w terminie zawiadomienia, o którym mowa w art. 69-69b Ustawy o Ofercie, lub dokonuje takiego zawiadomienia z naruszeniem warunków określonych w tych przepisach, KNF może nałożyć karę pieniężną (art. 97 ust. 1a Ustawy o Ofercie):

- w przypadku osób fizycznych - do wysokości 1 000 000 zł;
- w przypadku innych podmiotów - do wysokości 5 000 000 zł albo kwoty stanowiącej równowartość 5% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 5 000 000 zł.

Stosownie do art. 97 ust. 1b Ustawy o Ofercie, w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej w wyniku naruszenia, o którym mowa w art. 97 ust. 1a Ustawy o Ofercie, przez podmiot niedokonujący

zawiadomienia, o którym mowa w art. 69-69b Ustawy o Ofercie, lub dokonujący takiego zawiadomienia z naruszeniem warunków określonych w tych przepisach, zamiast kary, o której mowa w art. 97 ust. 1a Ustawy o Ofercie, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości dwukrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

W przypadku gdy podmiot jest jednostką dominującą, która sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, całkowity roczny przychód, o którym mowa w art. 97 ust. 1a pkt 2 Ustawy o Ofercie, stanowi kwota całkowitego skonsolidowanego rocznego przychodu emitenta ujawniona w ostatnim zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy.

W przypadku gdy fundusz inwestycyjny lub alternatywna spółka inwestycyjna nie dokonuje w terminie zawiadomienia, o którym mowa w art. 69-69b Ustawy o Ofercie, lub dokonuje takiego zawiadomienia z naruszeniem warunków określonych w tych przepisach, KNF może nałożyć na:

- 1) towarzystwo funduszy inwestycyjnych będące organem tego funduszu inwestycyjnego,
- 2) zewnątrznie zarządzającego ASI w rozumieniu Ustawy o funduszach inwestycyjnych,
- 3) zarządzającego z UE w rozumieniu Ustawy o funduszach inwestycyjnych, zarządzającego tą alternatywną spółką inwestycyjną

- karę pieniężną, o której mowa w art. 97 ust. 1a lub 1b Ustawy o Ofercie.

Przy wymierzaniu kary za naruszenia, o których mowa w art. 97 ust. 1 lub 1a Ustawy o Ofercie, KNF bierze w szczególności pod uwagę:

- 1) wagę naruszenia oraz czas jego trwania;
- 2) przyczyny naruszenia;
- 3) sytuację finansową podmiotu, na który nakładana jest kara;
- 4) skalę korzyści uzyskanych lub strat unikniętych przez podmiot, który dopuścił się naruszenia, lub podmiot, w którego imieniu lub interesie działał podmiot, który dopuścił się naruszenia, o ile można tę skalę ustalić;
- 5) straty poniesione przez osoby trzecie w związku z naruszeniem, o ile można te straty ustalić;
- 6) gotowość podmiotu dopuszczającego się naruszenia do współpracy z Komisją podczas wyjaśniania okoliczności naruszenia;
- 7) uprzednie naruszenia przepisów niniejszej ustawy popełnione przez podmiot, na który nakładana jest kara.

Kara pieniężna w wysokości, o której mowa w:

- 1) art. 97 ust. 1 Ustawy o Ofercie - może zostać nałożona odrębnie za każdy z czynów określonych w tym przepisie;
- 2) art. 97 ust. 1a albo 1b Ustawy o Ofercie - może zostać nałożona odrębnie za każdy z czynów określonych w art. 97 ust. 1a Ustawy o Ofercie.

Kara pieniężna, o której mowa w:

- 1) art. 97 ust. 1 Ustawy o Ofercie,
- 2) art. 97 ust. 1a albo 1b Ustawy o Ofercie

- może być nałożona odrębnie na każdy z podmiotów wchodzących w skład porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie.

W decyzji, o której mowa w art. 97 ust. 1, 1a, 1b, 1d lub 1e Ustawy o Ofercie, KNF może zobowiązać podmiot dopuszczający się naruszenia do zaniechania lub powstrzymania się od podejmowania działań stanowiących naruszenie lub wyznaczyć termin ponownego wykonania obowiązku lub dokonania czynności wymaganej przepisami, których naruszenie było podstawą nałożenia kary pieniężnej. W razie bezskutecznego upływu tego terminu Komisja może powtórnie wydać decyzję o nałożeniu kary pieniężnej. Przepisy art. 97 ust. 2 i 3 Ustawy o Ofercie stosuje się odpowiednio. Wydanie decyzji następuje po przeprowadzeniu rozprawy.

W przypadku rażącego naruszenia obowiązków, o których mowa w art. 97 ust. 1a Ustawy o Ofercie, KNF może nałożyć na osobę, która pełniła w tym okresie funkcję członka zarządu lub członka organu zarządzającego podmiotu, lub była współnikiem uprawnionym do reprezentowania podmiotu, karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł.

W przypadku rażącego naruszenia przez fundusz inwestycyjny lub alternatywną spółkę inwestycyjną obowiązków, o których mowa w art. 97 ust. 1a Ustawy o Ofercie, KNF może nałożyć na członka organu zarządzającego:

- 1) towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego organem tego funduszu inwestycyjnego,
- 2) zewnątrznie zarządzającego ASI w rozumieniu Ustawy o funduszach inwestycyjnych,

- 3) zarządzającego z UE w rozumieniu ustawy o funduszach inwestycyjnych, zarządzającego tą alternatywną spółką inwestycyjną
- karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł.

W przypadku gdy fundusz inwestycyjny, co do którego towarzystwo funduszy inwestycyjnych zawarło umowy, o których mowa w art. 4 ust. 1a albo 1b Ustawy o funduszach inwestycyjnych, rażąco narusza obowiązki, o których mowa w art. 97 ust. 1a Ustawy o Ofercie, KNF może nałożyć odpowiednio na członka organu zarządzającego spółki zarządzającej albo zarządzającego z UE karę pieniężną do wysokości 1 000 000 zł.

Kara, o której mowa w art. 97 ust. 6-8 Ustawy o Ofercie, nie może być nałożona, jeżeli od wydania decyzji, o której mowa w ust. 1a, 1b, 1d lub 1e, upłynęło więcej niż 12 miesięcy.

W przypadku gdy sprawozdania finansowe, o których mowa w art. 96 ust. 1e lub 1g lub w art. 97 ust. 1a lub 1c Ustawy o Ofercie, sporządzone zostały w walucie innej niż polska, wartości wyrażone w tej walucie przelicza się na walutę polską po średnim kursie, ogłoszonym przez Narodowy Bank Polski, na dzień bilansowy.

4.9. Obowiązki związane z nabywaniem akcji wynikające z Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów

Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów nakłada na przedsiębiorcę obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, jeżeli łączny obrót przedsiębiorców na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym, poprzedzającym rok zgłoszenia, przekracza równowartość 50.000.000 EURO. Przy badaniu wysokości obrotu bierze się pod uwagę obrót zarówno przedsiębiorców bezpośrednio uczestniczących w koncentracji, jak i pozostałych przedsiębiorców należących do grup kapitałowych, do których należą przedsiębiorcy bezpośrednio uczestniczący w koncentracji (art. 16 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów). Wartość EURO podlega przeliczeniu na złote według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok zgłoszenia zamiaru koncentracji (art. 5 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).

Obowiązek zgłoszenia dotyczy zamiaru (art. 13 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów):

- połączenia dwóch lub więcej samodzielnych przedsiębiorców;
- przejęcia - przez nabycie lub objęcie akcji, innych papierów wartościowych, udziałów lub w jakikolwiek inny sposób - bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad jednym lub więcej przedsiębiorcami przez jednego lub więcej przedsiębiorców;
- utworzenia przez przedsiębiorców wspólnego przedsiębiorcy;
- nabycia przez przedsiębiorcę części mienia innego przedsiębiorcy (całości lub części przedsiębiorstwa), jeżeli obrót realizowany przez to mienie w którymkolwiek z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej równowartość 10 000 000 euro.

Zgodnie z treścią art. 15 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, dokonanie koncentracji przez przedsiębiorcę zależnego uważa się za jej dokonanie przez przedsiębiorcę dominującego.

Zgodnie z art. 14 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów nie podlega zgłoszeniu zamiar koncentracji:

- jeżeli obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli, zgodnie z art. 13 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10 000 000 euro;
- jeżeli obrót żadnego z przedsiębiorców, o których mowa w art. 13 ust. 2 pkt 1 lub 3 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10 000 000 euro;
- polegającej na przejęciu kontroli nad przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami należącymi do jednej grupy kapitałowej oraz jednocześnie nabyciu części mienia przedsiębiorcy lub przedsiębiorców należących do tej grupy kapitałowej - jeżeli obrót przedsiębiorcy lub przedsiębiorców, nad którymi ma nastąpić przejęcie kontroli, i obrót realizowany przez nabywane części mienia nie przekroczył łącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10 000 000 euro;
- polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez instytucję finansową akcji albo udziałów w celu ich odsprzedaży, jeżeli przedmiotem działalności gospodarczej tej instytucji jest prowadzone na własny lub cudzy rachunek inwestowanie w akcje albo udziały innych przedsiębiorców, pod warunkiem, że odsprzedaż ta nastąpi przed upływem roku od dnia nabycia lub objęcia, oraz że:

- instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji albo udziałów, z wyjątkiem prawa do dywidendy, lub
- wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji albo udziałów;
- polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez przedsiębiorcę akcji lub udziałów w celu zabezpieczenia wierzytelności, pod warunkiem że nie będzie on wykonywał praw z tych akcji lub udziałów, z wyłączeniem prawa do ich sprzedaży;
- następującej w toku postępowania upadłościowego, z wyłączeniem przypadków, gdy zamierzający przejąć kontrolę lub nabywający część mienia jest konkurentem albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci przedsiębiorcy przejmowanego lub którego część mienia jest nabywana;
- przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej.

Zgodnie z art. 23 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na wniosek instytucji finansowej może przedłużyć w drodze decyzji termin, jeżeli udowodni ona, że odsprzedaż akcji albo udziałów nie była w praktyce możliwa lub uzasadniona ekonomicznie przed upływem roku od dnia ich nabycia.

Zgłoszenia zamiaru koncentracji dokonuje:

- wspólnie łączący się przedsiębiorcy - w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 2 pkt 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów;
- przedsiębiorca przejmujący kontrolę - w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów;
- wspólnie wszyscy przedsiębiorcy biorący udział w utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy - w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów;
- przedsiębiorca nabywający część mienia innego przedsiębiorcy - w przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 2 pkt 4 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów.

Postępowanie antymonopolowe w sprawach koncentracji powinno być zakończone nie później niż w terminie miesiąca od dnia jego wszczęcia (art. 96 ust. 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).

Do czasu wydania decyzji przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów lub upływu terminu, w jakim decyzja powinna zostać wydana, przedsiębiorcy, których zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu, są obowiązani do wstrzymania się od dokonania koncentracji.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydaje w drodze decyzji zgodę na dokonanie koncentracji lub zakazuje dokonania koncentracji. Wydając zgodę Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może w decyzji zobowiązać przedsiębiorcę lub przedsiębiorców zamierzających dokonać koncentracji do spełnienia określonych warunków. Decyzje Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wygasają, jeżeli w terminie 2 lat od dnia wydania zgody na dokonanie koncentracji - koncentracja nie została dokonana.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może nałożyć na przedsiębiorcę w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku obrotowym poprzedzającym rok nałożenia kary jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie dokonał koncentracji bez uzyskania jego zgody.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może również nałożyć na przedsiębiorcę w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości stanowiącej równowartość do 50.000.000 EURO, jeżeli, choćby nieumyślnie, we wniosku, o którym mowa w art. 23 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, lub w zgłoszeniu zamiaru koncentracji, podał nieprawdziwe dane (art. 106 ust. 2 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może również nałożyć na przedsiębiorcę w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości stanowiącej równowartość do 10 000 euro za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu m.in. wyroków sądowych w sprawach z zakresu koncentracji (art. 107 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może, w drodze decyzji, nałożyć na osobę pełniącą funkcję kierowniczą lub wchodzącą w skład organu zarządzającego przedsiębiorcy karę pieniężną w wysokości do pięćdziesięciokrotności przeciętnego wynagrodzenia, w szczególności w przypadku, jeżeli osoba ta umyślnie albo nieumyślnie nie zgłosiła zamiaru koncentracji (art. 108 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).

Prezes Urzędu może uchylić decyzje, o których mowa w art. 18, art. 19 ust. 1 i w art. 20 ust. 2 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, jeżeli zostały one oparte na niezetelnych informacjach, za które są odpowiedzialni przedsiębiorcy uczestniczący w koncentracji, lub jeżeli przedsiębiorcy nie spełniają warunków, o których mowa w art. 19 ust. 2 i 3 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów. W przypadku uchylenia decyzji Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów orzeka co do istoty sprawy. Jeżeli w powyższych przypadkach, koncentracja została już dokonana, a przywrócenie *konkurencji* na rynku nie jest możliwe w inny sposób, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, określając termin jej wykonania na warunkach określonych w decyzji, nakazać w szczególności:

- podział połączonego przedsiębiorcy na warunkach określonych w decyzji;
- zbycie całości lub części majątku przedsiębiorcy;
- zbycie udziałów lub akcji zapewniających kontrolę nad przedsiębiorcą lub przedsiębiorcami lub rozwiązanie spółki, nad którą przedsiębiorcy sprawują wspólną kontrolę.

Postanowienia powyższe stosuje się odpowiednio w przypadku niezgłoszenia Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zamiaru koncentracji, o którym mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, oraz w przypadku niewykonania decyzji o zakazie koncentracji.

Decyzja nie może być wydana po upływie 5 lat od dnia dokonania koncentracji.

W przypadku niewykonania decyzji Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może, w drodze decyzji, dokonać podziału przedsiębiorcy. Do podziału spółki stosuje się odpowiednio przepisy art. 528-550 Kodeksu Spółek Handlowych. Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przysługują kompetencje organów spółek uczestniczących w podziale. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może ponadto wystąpić do sądu o unieważnienie umowy lub podjęcie innych środków prawnych zmierzających do przywrócenia stanu poprzedniego.

Przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uwzględnia się również okoliczności naruszenia przepisów Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów.

4.10. Obowiązki i ograniczenia wynikające z Rozporządzenia Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 roku w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw

Wymogi w zakresie kontroli koncentracji wynikają także z przepisów Rozporządzenia Rady (WE) Nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w Sprawie Koncentracji. Rozporządzenie powyższe reguluje tzw. koncentracje o wymiarze wspólnotowym, a więc dotyczące przedsiębiorstw i powiązanych z nimi podmiotów, które przekraczają określone progi obrotu towarami i usługami. Rozporządzenie Rady w Sprawie Koncentracji obejmuje jedynie takie koncentracje, w wyniku których dochodzi do trwałej zmiany struktury własności w przedsiębiorstwie. Koncentracje wspólnotowe podlegają zgłoszeniu do Komisji Europejskiej przed ich ostatecznym dokonaniem, a po:

- 1) zawarciu odpowiedniej umowy,
- 2) ogłoszeniu publicznej oferty przejęcia, lub
- 3) przejęciu większościowego udziału.

Zawiadomienie Komisji Europejskiej może mieć również miejsce w przypadku, gdy przedsiębiorstwa posiadają wstępny zamiar w zakresie dokonania koncentracji o wymiarze wspólnotowym. Zawiadomienie Komisji niezbędne jest do uzyskania zgody na dokonanie takiej koncentracji.

Koncentracja przedsiębiorstw posiada wymiar wspólnotowy w przypadku gdy:

- łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 5 mld euro oraz
- łączny obrót przypadający na Wspólnotę Europejską każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 250 mln euro,

chyba że każde z przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę Europejską w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Koncentracja przedsiębiorstw posiada również wymiar wspólnotowy w przypadku, gdy:

- łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 2,5 mld euro,
- w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich łączny obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100 mln euro,

- w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich łączny obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100 mln euro, z czego łączny obrót co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi co najmniej 25 mln euro oraz
- łączny obrót przypadający na Wspólnotę Europejską każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100 mln euro,
- chyba że każde z przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę Europejską w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Uznaje się, że koncentracja nie występuje w przypadku gdy instytucje kredytowe lub inne instytucje finansowe, bądź też firmy ubezpieczeniowe, których normalna działalność obejmuje transakcje dotyczące obrotu papierami wartościowymi, prowadzone na własny rachunek lub na rachunek innych, czasowo posiadają papiery wartościowe nabyte w przedsiębiorstwie w celu ich odsprzedaży, pod warunkiem że nie wykonują one praw głosu w stosunku do tych papierów wartościowych w celu określenia zachowań konkurencyjnych przedsiębiorstwa lub pod warunkiem że wykonują te prawa wyłącznie w celu przygotowania sprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa lub jego aktywów, bądź tych papierów wartościowych oraz pod warunkiem, że taka sprzedaż następuje w ciągu jednego roku od daty nabycia.

4.11. Wskazanie obowiązujących regulacji dotyczących obowiązkowych ofert przejęcia lub przymusowego wykupu (squeeze-out) i odkupu (sell-out) w odniesieniu do papierów wartościowych

Informacje na temat obowiązkowych ofert przejęcia zostały podane powyżej w pkt 4.8.

Ustawa o Ofercie wprowadza instytucję przymusowego wykupu oraz przymusowego odkupu akcji. Zgodnie z art. 82 Ustawy o Ofercie, akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami zależnymi od niego lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami zawartego z nim porozumienia, dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, dotyczącego istotnych spraw spółki, osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, przysługuje prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji. Nabycie akcji w wyniku przymusowego wykupu następuje bez zgody akcjonariusza, do którego skierowane jest żądanie wykupu. Ogłoszenie żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem przymusowego wykupu, a ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu. Przymusowy wykup jest ogłaszany i przeprowadzany za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest zobowiązany, nie później niż na 14 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia przymusowego wykupu, do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia Komisji Nadzoru Finansowego oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje, a jeżeli akcje spółki są notowane na kilku rynkach regulowanych – wszystkie te spółki. Do zawiadomienia dołącza się informacje na temat przymusowego wykupu. Odstąpienie od przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

Na podstawie art. 83 Ustawy o Ofercie, akcjonariusz spółki publicznej, może żądać wykupienia posiadanych przez siebie akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce. Żądanie to składa się na piśmie i są mu zobowiązani, w terminie 30 dni od dnia jego zgłoszenia, zadośćuczynić solidarnie akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce oraz podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, a także solidarnie każda ze stron porozumienia, dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy, dotyczącego istotnych spraw spółki, o ile członkowie tego porozumienia posiadają wspólnie, wraz z podmiotami dominującymi i zależnymi, co najmniej 90% ogólnej liczby głosów.

4.12. Wskazanie publicznych ofert przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta, dokonanych przez osoby trzecie w ciągu ostatniego roku obrotowego i bieżącego roku obrotowego. Należy wskazać cenę lub warunki wymiany związane z powyższymi ofertami oraz ich wyniki

W ciągu ostatniego roku obrotowego oraz bieżącego roku obrotowego nie dokonywano ofert przejęcia w stosunku do kapitału Emitenta.

4.13. Informacje na temat potrącanych u źródła podatków od dochodu

Informacje zamieszczone w niniejszym punkcie mają charakter ogólnej informacji. Zaleca się wszystkim Inwestorom w indywidualnych przypadkach skorzystanie z porad wyspecjalizowanych doradców podatkowych, finansowych i prawnych.

Opodatkowanie dochodów osób fizycznych ze sprzedaży akcji

Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych od dochodów uzyskanych m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu. Zasada ta jest stosowana z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z tymi umowami jest możliwe pod warunkiem posiadania przez podatnika certyfikatu rezydencji, wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej miejsca zamieszkania podatnika.

Przez dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych rozumieć należy nadwyżkę uzyskanych z tego tytułu przychodów, tj. wartości papierów wartościowych wyrażonej w cenie umowy sprzedaży, nad kosztami uzyskania przychodu, tj. w szczególności wydatkami poniesionymi na ich nabycie lub objęcie, osiągniętą w roku podatkowym. Po zakończeniu danego roku podatkowego podatnicy osiągający dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych są zobowiązani wykazać je w rocznym zeznaniu podatkowym, obliczyć należny podatek dochodowy i odprowadzić go na rachunek właściwego organu podatkowego.

Wskazanych dochodów nie łączy się z dochodami osiąganymi z innych tytułów. Opisane zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić na podstawie przekazanych im, w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie papierów wartościowych następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej, gdyż w takim przypadku przychody z ich sprzedaży kwalifikowane powinny być jako pochodzące z wykonywania takiej działalności i rozliczone na zasadach właściwych dla dochodu z tego źródła.

Opodatkowanie dochodów osób prawnych ze sprzedaży akcji

Zgodnie z Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, podatek od dochodów osiągniętych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych wynosi 19% podstawy opodatkowania. Zasada ta jest stosowana z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z tymi umowami jest możliwe pod warunkiem posiadania przez podatnika certyfikatu rezydencji, wydanego przez właściwy organ administracji podatkowej według miejsca siedziby podatnika.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem a kosztami jego uzyskania, tj. w szczególności wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie akcji. Dochód uzyskany ze sprzedaży akcji łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Osoby prawne, które sprzedały akcje, zobowiązane są do uwzględnienia osiągniętego w ten sposób dochodu lub straty przy obliczaniu miesięcznych lub kwartalnych zaliczek na podatek dochodowy, odprowadzanych w ciągu roku podatkowego.

Opodatkowanie dochodów osób fizycznych z tytułu dywidendy

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych od uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dochodów (przychodów) z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziałów w zyskach osób prawnych pobiera się 19% zryczałtowany podatek dochodowy.

Zryczałtowany podatek dochodowy pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania tego przychodu. Ww. dochodów (przychodów) nie łączy się z dochodami opodatkowanymi według progresywnej skali podatkowej.

Zasadę powyższą stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe, pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika do celów podatkowych uzyskanym od niego zaświadczeniem (certyfikatem rezydencji), wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej miejsca zamieszkania podatnika.

Płatnicy dokonujący wypłaty dywidendy lub stawiający do dyspozycji podatnika pieniądze lub wartości pieniężne z tytułu dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych obowiązani są, zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych pobierać od tych wypłat zryczałtowany podatek dochodowy od osób fizycznych.

Zryczałtowany podatek dochodowy od dochodów z tytułu dywidend pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

W zakresie papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego od dochodów z tytułu dywidend są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Od dochodów (przychodów) z tytułu dywidend, przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, zryczałtowany podatek płatnik pobiera od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

Płatnicy przekazują kwoty podatku w terminie do 20. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania, bądź siedziby, albo miejsca prowadzenia działalności płatnika wykonuje swe zadania. W terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać do urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania bądź siedziby albo miejsca prowadzenia działalności płatnika wykonuje swe zadania, roczne deklaracje, według ustalonego wzoru. W przypadku dywidend, przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, przekazanie podatku oraz złożenie deklaracji następuje do urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania. Dochodu z tytułu dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, od których pobrany został podatek zryczałtowany, nie łączy się z dochodami z innych źródeł i nie ujawnia w rocznym zeznaniu podatkowym. Dodatkowo płatnicy w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym są obowiązani przesłać podatnikom, oraz urządów skarbowym, przy pomocy których naczelnicy urzędów skarbowych właściwi według miejsca zamieszkania podatnika (naczelnik właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych) wykonują swe zadania, imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru.

Opodatkowanie dochodów osób prawnych z tytułu dywidendy

Dochody z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (z zastrzeżeniem wynikającym ze stosownych przepisów) są opodatkowane podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 19% uzyskanego przychodu. (art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Na mocy art. 26 ust. 1 i 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych wskazane w tym przepisie podmioty, które dokonują wypłat należności z tytułu dywidend są obowiązane jako płatnicy pobierać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy. Kwoty podatku przekazane zostają w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został on pobrany, na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika wykonuje swe zadania. W przypadku podatników niemających w Polsce siedziby lub zarządu (oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie) podatek przekazany zostaje na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swe zadania. Płatnicy są obowiązani w przypadku gdy podatnikiem jest rezydent Polski podlegający nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu przesłać takiemu podatnikowi informację o wysokości pobranego podatku w terminie przekazania kwoty pobranego podatku. W przypadku natomiast, gdy podatnikiem jest nierezydent podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu płatnicy są obowiązani przesłać takiemu podatnikowi oraz urządowi skarbowemu informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku w terminie do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano wypłat. Informacje sporządza się według ustalonego wzoru.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe, pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika do celów podatkowych uzyskanym od niego zaświadczeniem (certyfikat rezydencji), wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej.

Ponadto, na podstawie art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, zwalnia się od podatku dochodowego dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka będąca podatnikiem podatku dochodowego, mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 22 ust. 4 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych),
- uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego, opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (art. 22 ust. 4 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych),
- spółka, o której mowa w art. 22 ust. 4 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, posiada bezpośrednio nie mniej niż 10% akcji w kapitale spółki, o której mowa w pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych (art. 22 ust. 4 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych)
- spółka, o której mowa w 22 ust. 4 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągnięcia (art. 22 ust. 4 pkt 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

Powyższe zwolnienie stosuje się w sytuacji, kiedy spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej posiada udziały (akcje) w spółce wypłacającej te należności nieprzerwanie przez okres dwóch lat.

Zwolnienie to należy stosować również w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania udziałów (akcji) w wysokości określonej w art. 22 ust. 4 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, przez spółkę uzyskującą dochody (przychody) z tytułu udziału w zysku osoby prawnej mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, upływa po dniu uzyskania tych dochodów (przychodów). W przypadku niedotrzymania warunku posiadania udziałów (akcji), w wysokości nie mniej niż 10% nieprzerwanie przez okres dwóch lat powstaje obowiązek do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, od dochodów (przychodów) w wysokości 19 % dochodów (przychodów) do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiła utrata prawa do zwolnienia. Odsetki nalicza się od następnego dnia po dniu, w którym po raz pierwszy nastąpiło skorzystanie ze zwolnienia.

Zwolnienie powyższe ma również odpowiednie zastosowanie do spółdzielni zawiązanych na podstawie rozporządzenia nr 1435/2003/WE z dnia 22 lipca 2003 roku w sprawie statutu Spółdzielni Europejskiej (SCE) (Dz. Urz. WE L 207 z 18.08.2003), dochodów (przychodów) z dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych wypłacanych spółkom podlegającym w Konfederacji Szwajcarskiej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia, przy czym określony powyżej bezpośredni udział procentowy w kapitale spółki wypłacającej dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych wynosi nie mniej niż 25% dochodów wypłacanych (przypisanych) na rzecz położonego na terytorium państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub innego państwa należącego do Europejskiego Obszaru Gospodarczego albo w Konfederacji Szwajcarskiej zagranicznego zakładu spółki, o której mowa w art. 22 ust. 4 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli spółka ta spełnia warunki określone w art. 22 ust. 4-4b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, a także podmiotów wymienionych w załączniku nr 4 do Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, przy czym w przypadku Konfederacji Szwajcarskiej zwolnienie ma zastosowanie w odniesieniu do podmiotów podlegających w tym kraju opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia, przy czym określony powyżej bezpośredni udział procentowy w kapitale spółki wypłacającej dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych wynosi nie mniej niż 25%.

Ponadto na mocy art. 26 ust. 1c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych osoby prawne i jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w związku ze zwolnieniem od podatku dochodowego w art. 22 ust. 4, stosują zwolnienia wynikające z tych przepisów wyłącznie pod warunkiem udokumentowania przez spółkę, o której mowa w art. 22 ust. 4 pkt 2

Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, mającą siedzibę w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego:

- 1) jej miejsca siedziby dla celów podatkowych, uzyskanym od niej certyfikatem rezydencji, lub
- 2) istnienia zagranicznego zakładu - zaświadczeniem wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej państwa, w którym znajduje się jej siedziba lub zarząd, albo przez właściwy organ podatkowy państwa, w którym ten zagraniczny zakład jest położony.

Na podstawie art. 26 ust. 1f. Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych w przypadku należności, o których mowa w art. 22 ust. 1, wypłacanych na rzecz spółki, o której mowa w art. 22 ust. 4 pkt 2 lub jej zagranicznego zakładu, osoby prawne i jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują wypłat tych należności, stosują zwolnienia wynikające z art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, z uwzględnieniem art. 26 ust. 1c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, pod warunkiem uzyskania pisemnego oświadczenia, że w stosunku do wypłacanych należności spełnione zostały warunki, o których mowa w art. 22 ust. 4 pkt 4 (tj.: spółka, o której mowa w art. 22 ust. 4 pkt 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągania).

Zgodnie z art. 22c ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, omawianego zwolnienia dywidend z podatku dochodowego nie stosuje się, jeżeli:

- 1) osiągnięcie dochodów (przychodów) z dywidend następuje w związku z zawarciem umowy lub dokonaniem innej czynności prawnej, lub wielu powiązanych czynności prawnych, których głównym lub jednym z głównych celów było uzyskanie zwolnienia od podatku dochodowego na podstawie art. 22 ust. 4 ustawy, a uzyskanie tego zwolnienia nie skutkuje wyłącznie wyeliminowaniem podwójnego opodatkowania tych dochodów (przychodów), oraz
- 2) czynności, o których mowa w pkt 1, nie mają rzeczywistego charakteru.

Zgodnie z ust. 2 artykułu 22c, dla celów stosowania ust. 1 tego artykułu uznaje się, że umowa lub inna czynność prawna nie ma rzeczywistego charakteru w zakresie, w jakim nie jest dokonywana z uzasadnionych przyczyn ekonomicznych. W szczególności dotyczy to sytuacji, gdy w drodze czynności, o których mowa w ust. 1 tego artykułu, przenoszona jest własność udziałów (akcji) spółki wypłacającej dywidendę lub spółka osiąga przychód (dochód), wypłacany następnie w formie dywidendy lub innego przychodu z tytułu udziału w zyskach osób prawnych.

Opodatkowanie dochodów z odpłatnego zbycia praw do akcji (PDA) i praw poboru (w rozumieniu KSH)

Prawa do akcji stanowią papiery wartościowe w rozumieniu art. 3 pkt 1) lit. a) w zw. z pkt 29) Ustawy o Obrocie oraz art. 5a pkt 11) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Prawa poboru (w rozumieniu KSH) stanowią papiery wartościowe w rozumieniu art. 3 pkt 1) lit. a) Ustawy o Obrocie oraz art. 5a pkt 11) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Przychody z odpłatnego zbycia PDA oraz przychody z odpłatnego zbycia praw poboru (w rozumieniu KSH) są traktowane jako przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, które zgodnie z Ustawą o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych stanowią przychody z kapitałów pieniężnych i podlegają opodatkowaniu na takich samych zasadach jak dochody ze sprzedaży akcji w odniesieniu do osób fizycznych. Dochody uzyskiwane w Polsce przez osoby prawne z tytułu odpłatnego zbycia PDA lub praw poboru podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych określonych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych. Powyższe zasady są stosowane z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z tymi umowami jest możliwe pod warunkiem posiadania przez podatnika stosownego certyfikatu rezydencji.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych zwalnia się od podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych, będących instrumentami finansowymi (w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie): a/ firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, b/ dokonywaną za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, c/ dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego, d/ dokonywaną poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego. Ustawa o Obrocie dopuszcza możliwość zawierania umów sprzedaży instrumentów finansowych bez pośrednictwa podmiotu prowadzącego przedsiębiorstwo maklerskie. W przypadkach takich umów sprzedaży mogą podlegać opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych instrumentów finansowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych). Płatnikami podatku od czynności cywilnoprawnych są na podstawie art. 10 ust. 2 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych

notariusze w przypadku, gdy sprzedaż instrumentów finansowych dokonywana jest w formie aktu notarialnego. W pozostałych przypadkach podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego. Obowiązek powyższy ciąży na nabywcy instrumentów finansowych.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 833), nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem akcji, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub
- prawa majątkowe dotyczące akcji są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawki podatku mają charakter progresywny i wynoszą od 3% do 12% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej do jakiej zaliczony został nabywca. Dla każdej grupy istnieją także kwoty wolne od podatku. Podatnicy są obowiązani, z wyjątkiem przypadków, w których podatek jest pobierany przez płatnika, złożyć w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego zeznanie podatkowe o nabyciu rzeczy lub praw majątkowych według ustalonego wzoru. Do zeznania podatkowego dołącza się dokumenty mające wpływ na określenie podstawy opodatkowania. Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji naczelnika urzędu skarbowego ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego. W określonych w ww. ustawie przypadkach nabycie w drodze spadku lub darowizny praw majątkowych (w tym także praw związanych z posiadaniem akcji) jest zwolnione od podatku.

Na mocy art. 4a ust. 1 ww. ustawy, zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbą, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W przypadku niespełnienia powyższego warunku, nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych podlega opodatkowaniu na zasadach określonych dla nabywców zaliczonych do I grupy podatkowej.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu – odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika. Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej, albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych status płatnika co do zasady posiadają podmioty wypłacające lub stawiające do dyspozycji podatnikom środki między innymi z tytułu odsetek i dyskonta od papierów wartościowych, dywidend i innych przychodów z tytułu udziału w zyskach osób prawnych. W związku z tym obowiązane są one pobrać zryczałtowany podatek dochodowy od powyższych wypłat lub świadczeń, za co ponoszą odpowiedzialność majątkową zgodnie z wyżej opisanymi zasadami.

Niemniej jednak zgodnie z art. 41 ust. 4d ustawy, zryczałtowany podatek dochodowy od dochodów (przychodów), o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 4, w zakresie dywidendy oraz dochodów (przychodów) określonych w art. 24 ust. 5 pkt 1, 3 lub 6 (dochód z umorzenia udziałów lub akcji, wartość majątku otrzymanego w związku z likwidacją osoby prawnej lub spółki, dopłaty w gotówce otrzymywane w związku z przejęciem, łączeniem, podziałem), a także zryczałtowany podatek dochodowy, o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 i 5 (przychody z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych, od dochodu z tytułu udziału w funduszach kapitałowych), pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Natomiast zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, w zakresie papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego, od wyżej wymienionych dochodów i przychodów są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane.

Podobnie na gruncie Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, zgodnie z art. 26 ust. 1, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułu dywidend oraz innych przychodów z tytułu udziałów w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium RP, są obowiązane jako płatnicy pobierać, co do zasady, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat.

Niemniej jednak zgodnie z art. 26 ust. 2c Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, w przypadku wypłat należności z tytułu:

- 1) odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2 (nierezydenci),
 - 2) dywidend oraz dochodów wymienionych w art. 10 ust. 1 pkt 1, 3 i 5 (dochód z umorzenia udziałów lub akcji, wartość majątku uzyskanego w związku z likwidacją osoby prawnej lub spółki, dopłaty w gotówce otrzymywane w związku z przejęciem, łączeniem, podziałem) uzyskanych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych
- obowiązek pobierania podatku ciąży na podmiotach prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Płatnicy ci pobierają zryczałtowany podatek dochodowy w dniu przekazania należności do dyspozycji posiadacza rachunku papierów wartościowych lub posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2d ustawy).

5. Informacje o warunkach oferty

Nie dotyczy

Niniejszy Prospekt emisyjny został sporządzony w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie oraz wprowadzenie na Rynek Regulowany **101.000 akcji Spółki**, w tym:

- 100.000 Akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 1.000 Akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

6. Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu

6.1. Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub innych rynkach równoważnych wraz z określeniem tych rynków

Na podstawie niniejszego Prospektu Spółka wystąpi do Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym **101.000 akcji Spółki**, w tym:

- 100.000 Akcji serii A,
- 1.000 Akcji serii B,

o wartości nominalnej 1,00 zł każda akcja.

Dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Emitenta do obrotu giełdowego zależy od spełnienia przez Emitenta warunków określonych w Regulaminie Giełdy.

Procedura ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji serii A i B do obrotu na rynku regulowanym rozpocznie się po zatwierdzeniu Prospektu oraz zrealizowaniu się procesu podziału. Emitent oraz Spółka Dzielona zamierzają przeprowadzić proces Podziału w następujący sposób:

1. przed podjęciem przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Spółki Dzielonej uchwały w sprawie podziału Spółki Dzielonej oraz przed podjęciem przez walne zgromadzenie akcjonariuszy Emitenta uchwały w sprawie podziału Spółki Dzielonej:
 - a) Komisja Nadzoru Finansowego wyda decyzję w sprawie zatwierdzenia niniejszego Prospektu przygotowanego w związku z ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących;
 - b) Komisja Nadzoru Finansowego wyda na podstawie art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej decyzję w sprawie zatwierdzenia Memorandum Informacyjnego przygotowanego w związku z ofertą publiczną Akcji Podziałowych wydawanych przez Emitenta akcjonariuszom Spółki Dzielonej w ramach procesu Podziału oraz ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Podziałowych;

2. przed Dniem Podziału (rejestracją w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w ramach emisji Akcji Podziałowych dokonanej w ramach procesu Podziału Spółki Dzielonej):
 - a) zostanie złożony wniosek do KDPW w celu przyznania przez KDPW Emitentowi statusu uczestnika KDPW w typie Emitent oraz przyjęcia do depozytu papierów wartościowych Akcji Istniejących pod warunkiem wprowadzenia tych Akcji Istniejących do obrotu w ASO (Emitent przewiduje możliwość złożenia niniejszego wniosku do KDPW przed podjęciem uchwał podziałowych), a następnie w efekcie złożonego wniosku Zarząd KDPW podejmie uchwałę, w której przyzna Emitentowi status uczestnika KDPW w typie Emitent oraz przyjmie do depozytu papierów wartościowych Akcje Istniejące pod warunkiem wprowadzenia tych Akcji Istniejących do obrotu w ASO;
 - b) po podjęciu przez Zarząd KDPW uchwały, w której KDPW przyzna Emitentowi status uczestnika KDPW w typie Emitent oraz przyjmie do depozytu papierów wartościowych Akcje Istniejące pod warunkiem wprowadzenia tych Akcji Istniejących do obrotu w ASO, zostanie złożony wniosek do GPW w celu wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO (Emitent przewiduje możliwość złożenia niniejszego wniosku do GPW przed podjęciem uchwał podziałowych), w efekcie którego to wniosku Zarząd GPW podejmie uchwałę w sprawie wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO. Jednocześnie Zarząd Emitenta wskazuje, iż nie zamierza składać do GPW wniosku o wyznaczenie pierwszego dnia notowania Akcji Istniejących w ASO, w związku z powyższym Akcje Istniejące w ocenie Emitenta nie będą notowane w ASO. Zamiarem bowiem Emitenta jest wprowadzenie Akcji Istniejących do obrotu w ASO bez podejmowania czynności celem wyznaczenia pierwszego dnia notowania Akcji Istniejących. Równocześnie Emitent zastrzega, iż ostatecznie Emitent nie wyklucza możliwości przejściowego notowania Akcji Istniejących w ASO, przy czym intencją Emitenta jest, aby po Dniu Podziału wszystkie wyemitowane akcje przez Emitenta (Akcje Istniejące oraz Akcje Podziałowe) zostały dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW;
 - c) następnie po podjęciu uchwały przez Zarząd GPW w sprawie wprowadzenia Akcji Istniejących do obrotu w ASO, Akcje Istniejące zostaną zarejestrowane w KDPW (Akcje Istniejące zostaną zdematerializowane);
 - d) następnie po zarejestrowaniu w KDPW Akcji Istniejących, Emitent złoży wniosek do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w sprawie rejestracji Podziału poprzez rejestrację podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w związku z emisją Akcji Podziałowych;
3. po Dniu Podziału:
 - a) zostanie złożony wniosek do KDPW w celu przyjęcia do depozytu papierów wartościowych Akcji Podziałowych pod warunkiem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących oraz wszystkich Akcji Podziałowych, a także w celu wyznaczenia przez KDPW dnia referencyjnego, o którym mowa w §219 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, a następnie w efekcie złożonego wniosku Zarząd KDPW podejmie uchwałę, w której przyjmie do depozytu papierów wartościowych Akcje Podziałowe pod warunkiem dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym wszystkich Akcji Istniejących oraz wszystkich Akcji Podziałowych, a także wyznaczy dzień referencyjny, o którym mowa w §219 Szczegółowych Zasad Działania KDPW;
 - b) po podjęciu przez Zarząd KDPW uchwały, o której mowa w punkcie 3 ust. a) powyżej, zostanie złożony do GPW wniosek w sprawie dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących oraz Akcji Podziałowych oraz w sprawie wykluczenia Akcji Istniejących z obrotu w ASO, a następnie w efekcie złożonego wniosku Zarząd GPW podejmie uchwałę w sprawie dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących oraz Akcji Podziałowych, a także Zarząd GPW podejmie uchwałę w sprawie wykluczenia Akcji Istniejących z obrotu w ASO;
 - c) następnie po podjęciu uchwał przez Zarząd GPW zgodnie z punktem 3 ust. b) powyżej, Akcje Podziałowe zostaną zarejestrowane w KDPW (Akcje Podziałowe zostaną zdematerializowane).

Uchwała Zarządu GPW w sprawie dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym jest podejmowana na podstawie wniosku złożonego przez Spółkę w ciągu 14 dni od jego złożenia. Dopuszczenie akcji do obrotu na GPW może nastąpić po spełnieniu warunków o których mowa poniżej.

Dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym wiąże się z koniecznością spełnienia wymogów określonych w Regulaminie Giełdy. Zgodnie z art. 7 Ustawy o Ofercie, dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym wymaga sporządzenia prospektu emisyjnego, zatwierdzenia go przez KNF oraz udostępnienia go do publicznej wiadomości, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w tej ustawie. Decyzja Zarządu Giełdy o dopuszczeniu Akcji do obrotu na rynku giełdowym podejmowana jest poprzez ocenę spełnienia przez Emitenta warunków określonych w § 3 Regulaminu GPW, a także w oparciu o dokonaną ocenę spełnienia przez Emitenta kryteriów określonych w § 10 Regulaminu GPW.

Zgodnie z § 3 ust. 1 Regulaminu Giełdy dopuszczone do obrotu giełdowego na rynku regulowanym mogą być instrumenty finansowe, o ile:

- został sporządzony odpowiedni dokument informacyjny, zatwierdzony przez właściwy organ nadzoru albo został sporządzony odpowiedni dokument informacyjny, którego równoważność w rozumieniu przepisów Ustawy o ofercie

publicznej została stwierdzona przez właściwy organ nadzoru, chyba że sporządzenie, zatwierdzenie lub stwierdzenie równoważności dokumentu nie jest wymagane;

- ich zbywalność nie jest ograniczona;
- w stosunku do Emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe lub likwidacyjne.

Zgodnie z § 3 ust. 2 Regulaminu GPW, objęte wnioskiem o dopuszczenie akcje powinny spełniać dodatkowo następujące warunki:

- iloczyn liczby wszystkich akcji emitenta i prognozowanej ceny rynkowej tych akcji, a w przypadku gdy określenie tej ceny nie jest możliwe – kapitały własne emitenta, wynoszą co najmniej 60.000.000 zł albo równowartość w złotych co najmniej 15.000.000 euro, zaś w przypadku emitenta, którego akcje co najmniej jednej emisji były przez okres co najmniej 6 miesięcy przedmiotem obrotu na innym rynku regulowanym lub w organizowanym przez Giełdę alternatywnym systemie obrotu – co najmniej 48.000.000 zł albo równowartość w złotych co najmniej 12 000 000 euro;
- w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy uprawniony jest do wykonywania mniej niż 5% głosów na walnym zgromadzeniu emitenta, znajduje się co najmniej:
 - i. 15% akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego, oraz
 - ii. 100 tys. akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie do obrotu giełdowego o wartości równej co najmniej 4.000.000 zł albo równowartości w złotych równej co najmniej 1.000.000 euro, liczonej według ostatniej ceny sprzedaży lub ceny emisyjnej.

Zgodnie ze stanowiskiem Zarządu GPW z dnia 12 września 2006 roku w sprawie szczegółowych warunków dopuszczenia i wprowadzania do obrotu publicznego niektórych instrumentów finansowych, decyzje Zarządu GPW w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu publicznego podejmowane są po analizie obejmującej w szczególności wielkość i strukturę oferty, strukturę własności, ewentualnie umowne ograniczenia sprzedaży oraz inne okoliczności związane z wnioskiem.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Giełdy może odstąpić od stosowania wymogów określonych w ust. 2 pkt 2) Regulaminu Giełdy (dotyczących rozproszenia akcji), o ile uzna, że nie zagraża to interesowi uczestników obrotu giełdowego. Uchwała Zarządu Giełdy w sprawie dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego powinna zawierać wówczas wskazanie okoliczności faktycznych uzasadniających odstąpienie od stosowania tych wymogów, i jednocześnie uwzględniających wymogi, o których mowa w § 10 pkt 5) Regulaminu Giełdy, tj. bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników.

Zgodnie z § 10 Regulaminu GPW Zarząd GPW rozpoznając wniosek o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na GPW bierze pod uwagę:

- sytuację finansową emitenta i jego prognozę, a zwłaszcza rentowność, płynność i zdolność do obsługi zadłużenia, jak również inne czynniki mające wpływ na wyniki finansowe emitenta,
- perspektywy rozwoju emitenta, a zwłaszcza ocenę możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych z uwzględnieniem źródeł ich finansowania,
- doświadczenie oraz kwalifikacje członków organów zarządzających i nadzorczych emitenta,
- warunki, na jakich emitowane były instrumenty finansowe, i ich zgodność z zasadami publicznego charakteru obrotu giełdowego,
- bezpieczeństwo obrotu giełdowego i interes jego uczestników.

Zgodnie z §23 Regulaminu GPW, Zarząd Giełdy może odmówić dopuszczenia instrumentów finansowych do obrotu giełdowego. Ponowny wniosek o dopuszczenie tych samych instrumentów finansowych do obrotu giełdowego może zostać złożony najwcześniej po upływie 6 miesięcy od daty doręczenia uchwały odmawiającej dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu giełdowego, w przypadku złożenia odwołania, od daty doręczenia ponownej uchwały odmownej.

Ze względu na fakt, że na Datę Prospektu emisyjnego istniejące Akcje serii A i B znajdują się w posiadaniu dwóch powiązanych ze sobą akcjonariuszy, natomiast Akcje serii C są przedmiotem oferty publicznej skierowanej do akcjonariuszy spółki Marvipol S.A., na Datę Prospektu emisyjnego Emitent nie spełnia warunku dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym w zakresie wymaganego przez Regulamin Giełdy rozproszenia akcji.

Niemniej jednak biorąc pod uwagę realizację Planu Podziału spółki Marvipol S.A. Emitent przewiduje, że na dzień złożenia wniosku o dopuszczenie Akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym Emitent będzie spełniał wszystkie wymogi dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym.

Określenie kursu odniesienia dla Akcji Emitenta (oraz akcji spółki Marvipol S.A. po podziale)

Zgodnie z § 140 Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego w Systemie UTP, ostatnim dniem, w którym akcje emitenta notowane są przed podziałem, zwanym dalej dniem S, jest dzień przypadający: (a) w dniu sesji giełdowej, dla której termin rozrachunku transakcji na niej zawartych przypada w dniu referencyjnym dla podziału (wydzielenia), jeżeli dzień referencyjny

przypada w dniu, w którym KDPW S.A. dokonuje rozrachunku transakcji giełdowych, albo (b) w dniu sesji giełdowej, dla której termin rozrachunku transakcji na niej zawartych przypada w dniu rozliczeniowym poprzedzającym dzień referencyjny dla podziału (wydzielenia), jeżeli dzień referencyjny nie przypada w dniu, w którym KDPW S.A. dokonuje rozrachunku transakcji giełdowych. Na najbliższej sesji giełdowej po dniu S kurs akcji podawany jest z oznaczeniem "bs" (po podziale/wydzieleniu).

Natomiast zgodnie z § 142 Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego w Systemie UTP, kursem odniesienia na pierwszą sesję po dniu S jest dla kursu otwarcia w systemie notowań ciągłych - ostatni kurs zamknięcia skorygowany o współczynnik podziału (wydzielenia) przekazany przez emitenta, którego podział dotyczy. Kurs odniesienia określany jest z dokładnością równą krokowi notowania.

Biorąc pod uwagę treść § 142 Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego w Systemie UTP, Zarządy Marvipol S.A. oraz Emitenta zamierzają złożyć do GPW wnioski, aby korekta ceny akcji Marvipol S.A. wyniosła 43,85%, czyli została ustalona w oparciu o stosunek wartości wydzielanego z Marvipol S.A. majątku Oddziału Marvipol do wartości Marvipol S.A., uwzględniając wyceny zamieszczone w Planie Podziału, stanowiącym załącznik nr 9 do Prospektu.

6.2. Wszystkie rynki regulowane lub rynki równoważne, na których zgodnie z wiedzą Emitenta, są dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy, co papiery wartościowe oferowane lub dopuszczone do obrotu

Na dzień Datę Dokumentu Ofertowego Akcje Emitenta nie są przedmiotem notowań na żadnym rynku regulowanym lub na rynkach równoległych.

6.3. Jeżeli jednocześnie lub prawie jednocześnie z utworzeniem papierów wartościowych, co do których oczekuje się dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym, przedmiotem subskrypcji lub plasowania o charakterze prywatnym są papiery wartościowe tej samej klasy, lub, jeżeli tworzone są papiery wartościowe innej klasy w związku z plasowaniem o charakterze publicznym lub prywatnym - szczegółowe informacje na temat charakteru takich operacji oraz liczbę i cechy papierów wartościowych, których operacje te dotyczą

Nie dotyczy.

6.4. Nazwa i adres podmiotów posiadających wiążące zobowiązanie do działania jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym, zapewniających płynność oraz podstawowe warunki ich zobowiązania

Na Datę Prospektu emisyjnego Emitent nie zawarł umowy z jakimkolwiek podmiotem, który mógłby pełnić funkcję animatora Emitenta na rynku regulowanym GPW dla Akcji Emitenta, po uprzednim dopuszczeniu i wprowadzeniu tych akcji do obrotu.

6.5. Informacja na temat stabilizacji cen w związku z ofertą

Emitent nie przewiduje podjęcia działań zmierzających do stabilizacji kursu Akcji Emitenta przed, w trakcie oraz bezpośrednio po zatwierdzeniu Prospektu emisyjnego.

7. Informacje na temat właścicieli papierów wartościowych objętych sprzedażą

7.1. Dane na temat oferujących akcje do sprzedaży. Liczba i rodzaj akcji oferowanych przez każdego ze sprzedających

Na podstawie niniejszego Prospektu Emisyjnego nie oferuje się do sprzedaży żadnych papierów wartościowych. Niniejszy Prospekt Emisyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym akcji zwykłych na okaziciela serii A i B o wartości nominalnej 1 złoty (jeden złoty) każda.

7.2. Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”

Emitentowi nie są znane fakty o zawarciu jakiejkolwiek umowy dotyczącej akcji Emitenta o charakterze „lock - up”.

8. Koszty emisji

Nie dotyczy

Niniejszy Prospekt emisyjny został sporządzony w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na Rynku Regulowanym:

- 100.000 Akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 1.000 Akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

9. Rozwodnienie

Nie dotyczy

Niniejszy Prospekt emisyjny został sporządzony w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na Rynku Regulowanym:

- 100.000 Akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 1.000 Akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

10. Informacje dodatkowe

10.1. Opis zakresu działań doradców

Informacje dotyczące doradców związanych z dopuszczeniem akcji oraz opis zakresu ich prac zostały przedstawione w pkt 3.3 Części ofertowej niniejszego Prospektu.

10.2. Wskazanie innych informacji w dokumencie ofertowym, które zostały zbadane lub przejrane przez uprawnionych biegłych rewidentów oraz w odniesieniu do których sporządzili oni raport

W Dokumencie ofertowym nie wystąpiły inne informacje, które zostałyby zbadane lub przejrane przez uprawnionych biegłych rewidentów.

10.3. Dane na temat eksperta w dokumencie ofertowym

Dokument ofertowy nie zawiera oświadczeń ani raportów osób określanych jako ekspert.

10.4. Informacje uzyskane od osób trzecich i wskazanie źródeł tych informacji

W Dokumencie ofertowym nie były uzyskiwane informacje od osób trzecich.

CZĘŚĆ V - ZAŁĄCZNIKI

1. Definicje i skróty

Akcje Istniejące, Akcje	100.000 Akcji serii A oraz 1.000 Akcji serii B wyemitowanych przez Spółkę
Akcje serii A	100.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A wyemitowane przez Spółkę
Akcje serii B	1.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B wyemitowane przez Spółkę
Akcje serii C, Akcje Podziałowe	41.551.852 akcji zwykłych na okaziciela serii C, które zostaną zaoferowane przez Emitenta w ramach oferty publicznej akcjonariuszom Spółki Dzielonej w ramach procesu Podziału
Alternatywny System Obrotu, NewConnect, ASO	Alternatywny system obrotu organizowany przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Biegły Rewident	CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie (00-336) przy ul. Kopernika 34
Centrala Marvipol, Centrala	organizacyjnie i finansowo wyodrębniony począwszy od dnia 1 października 2015 roku w ramach spółki Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie (Spółka Dzielona) zespół składników materialnych i niematerialnych, w tym zobowiązania, a także tytuły uczestnictwa w spółkach zależnych od Marvipol S.A. przypisanych do majątku Centrali Marvipol przez Zarząd Marvipol S.A., przeznaczony do realizacji określonych zadań gospodarczych i stanowiący zorganizowaną część przedsiębiorstwa, prowadzący działalność motoryzacyjną, polegającą przede wszystkim na prowadzeniu przez spółki zależne od Spółki Dzielonej działalności w zakresie importu i sprzedaży samochodów Jaguar, Land Rover i Aston Martin, oraz w zakresie usług serwisowych i obrotu częściami zamiennymi do tych samochodów, nad którymi to spółkami Spółka Dzielona w ramach Centrali Marvipol sprawuje nadzór właścicielski i zarządza nimi. W wyniku realizacji procesu Podziału w ramach Spółki Dzielonej po Podziale pozostaną aktywa i pasywa, które stanowią zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Centrala Marvipol prowadząca działalność motoryzacyjną, natomiast Oddział Marvipol zostanie przeniesiony na Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca) w zamian za objęcie przez wszystkich dotychczasowych akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcji zwykłych na okaziciela Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca) serii C, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda wyemitowanych przez spółkę Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca) w związku z Podziałem Spółki Dzielonej.
Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW	Dobre Praktyki Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przyjęte uchwałą nr 26/1413/2015 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Doradca Finansowy	CARDA Consultancy S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Świętokrzyskiej 30/63
Dyrektywa 2003/71/WE	Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2003/71/WE z dnia 4 listopada 2003 r. w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z publiczną ofertą lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych i zmieniająca dyrektywę 2001/34/WE
Dyrektywa 2009/28/WE	Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/28/WE z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych
Dz.U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
Dz.U.U.E.L	Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej serii L
Dzień Podziału	Dzień wpisania do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego wpisu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z emisją Akcji Podziałowych
Dzień zatwierdzenia Prospektu, Dzień Zatwierdzenia Prospektu, Data Prospektu	Dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu
Emitent, Spółka, Spółka Przejmująca, Marvipol Development	Marvipol Development S.A. (dawniej M Automotive Holding S.A.) z siedzibą w Warszawie, 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, nr REGON: 360331494, nr NIP: 5272726050, o kapitale zakładowym 101.000 zł (sto jeden tysięcy złotych) w całości opłaconym;
EUR, euro, EURO	Prawny środek płatniczy obowiązujący w krajach Europejskiej Unii Walutowej
Firma Inwestycyjna, DM BOŚ	Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.
Giełda, GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Grupa Centrali Marvipol	Centrala Marvipol wraz ze spółkami zależnymi od Marvipol S.A. (Spółka Dzielona), które wchodzi w skład majątku Centrali Marvipol
Grupa Oddziału Marvipol, Grupa, Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. Oddział w Warszawie	Oddział Marvipol wraz ze spółkami zależnymi od Marvipol S.A. (Spółka Dzielona), które wchodzi w skład majątku Oddziału Marvipol, w wyniku przypisania przez Zarząd Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) do Oddziału Marvipol określonych spółek zależnych od Marvipol S.A. Grupa Oddziału Marvipol począwszy od 1 października 2015 roku sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe, obejmujące dane finansowe Oddziału Marvipol wraz z danymi finansowymi spółek zależnych wchodzących w skład majątku Oddziału Marvipol. Przed dniem 1 października 2015 roku jako Grupa Oddziału Marvipol jest określana zorganizowana część przedsiębiorstwa prowadząca w ramach grupy kapitałowej Marvipol S.A. działalność deweloperską oraz najmu powierzchni biurowej
Grupa Marvipol, Grupa Kapitałowa Marvipol, Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.	Marvipol S.A. oraz spółki zależne od Marvipol S.A.
Grupa Panattoni	Grupa kapitałowa do której należy spółka Panattoni

GUS	Główny Urząd Statystyczny
KDPW, Krajowy Depozyt	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
Kodeks cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 459, z późn. zm.)
Kodeks Spółek Handlowych, KSH, k.s.h.	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1577, z późn. zm.)
Komisja, KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
KW	Księga Wieczysta
Memorandum Informacyjne	memorandum informacyjne w rozumieniu art. 38b Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Rozporządzenia o Memorandum, na podstawie którego Spółka: (1) przeprowadzi publiczną emisję Akcji Podziałowych skierowaną do dotychczasowych akcjonariuszy Spółki Dzielonej w związku z procesem Podziału Spółki Dzielonej, a także (2) będzie się ubiegała o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Podziałowych.
MSR	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
NBP	Narodowy Bank Polski
NFOŚiG	Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej
Oddział Marvipol, Oddział	organizacyjnie i finansowo wyodrębniony poczynawszy od dnia 1 października 2015 roku w ramach spółki Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie (Spółka Dzielona) zespół składników materialnych i niematerialnych, w tym zobowiązania, a także tytuły uczestnictwa w spółkach zależnych od Marvipol S.A. przypisanych do majątku Oddziału Marvipol przez Zarządu Marvipol S.A., przeznaczony do realizacji określonych zadań gospodarczych i stanowiący zorganizowaną część przedsiębiorstwa, funkcjonującą jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie, ul. Obywatelska nr 5/50, 02 – 409 Warszawa (nr NIP 5223042297, nr REGON 011927062-00021) i prowadzącą działalność deweloperską, w ramach której to działalności Oddział Marvipol oraz spółki wchodzące w skład Grupy Oddziału Marvipol zajmują się realizacją projektów budowlanych (w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz usługowego, sprzedażą i wynajmem nieruchomości oraz zarządzaniem nieruchomościami) oraz w obszarze budownictwa logistyczno – magazynowego. W wyniku realizacji procesu Podziału Oddział Marvipol zostanie przeniesiony na Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca) w zamian za objęcie przez wszystkich dotychczasowych akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcji zwykłych na okaziciela Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca) serii C, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda wyemitowanych przez spółkę Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca) w związku z Podziałem Spółki Dzielonej, natomiast w ramach Spółki Dzielonej po Podziale pozostaną aktywa i pasywa nieprzypisane Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca), które stanowią zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Centrala Marvipol prowadzącą działalność motoryzacyjną. Przed dniem 1 października 2015 roku jako Oddział Marvipol jest określany segment deweloperski funkcjonujący w ramach Marvipol S.A.
Ordynacja Podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 201, z późn. zm.)
Panattoni, Panattoni Europe	Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Emilii Plater 53
PKB	Produkt Krajowy Brutto
Plan Podziału	podpisany w dniu 31 sierpnia 2016 roku przez Zarządy Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) oraz Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca) plan podziału Spółki Dzielonej i opublikowany przez Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) raportem bieżącym nr 62/2016 w dniu 31 sierpnia 2016 roku.
PLN, zł, złoty	Prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej
Podział	proces podziału Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) dokonany w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH, poprzez przeniesienie części majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol na Spółkę Przejmującą, w zamian za objęcie przez wszystkich dotychczasowych akcjonariuszy spółki Marvipol S.A. (Spółka Dzielona) 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 1 zł (jeden złoty) każda wyemitowanych przez spółkę Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca) w związku z Podziałem Spółki Dzielonej, natomiast w ramach Spółki Dzielonej po Podziale pozostaną aktywa i pasywa nieprzypisane Marvipol Development S.A. (Spółka Przejmująca), które stanowią zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Centrala Marvipol prowadzącą działalność motoryzacyjną. Szczegóły procesu Podziału zostały wskazane w Planie Podziału Spółki Dzielonej.
Polskie Standardy Rachunkowości, PSR	Standardy rachunkowości określone w Ustawie o Rachunkowości oraz w innych przepisach obowiązujących w Polsce
Prawo ochrony środowiska	Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. z 2017 r., poz. 519, z późn. zm.)
Prospekt, Prospekt Emisyjny	Prospekt emisyjny w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Rozporządzenia o Prospekcie, na podstawie którego Spółka będzie ubiegać się o wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Istniejących
PUM	Powierzchnia użytkowa mieszkań
PUU	Powierzchnia użytkowa lokali usługowych
Rada Nadzorcza, Rada	Rada Nadzorcza Marvipol Development SA z siedzibą w Warszawie
Raport bieżący	Forma, w której realizowane są obowiązki informacyjne spółek publicznych określone w art. 56 Ustawy o Ofercie lub Regulaminie Alternatywnego Systemu Obrotu

Regulamin ASO	Regulamin alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod nazwą NewConnect według stanu prawnego na dzień 1 października 2016 roku
Regulamin Giełdy, Regulamin GPW	Regulamin Giełdy w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 1/1110/2006 Rady Giełdy z dnia 4 stycznia 2006 r., z późn. zm.
Regulamin KDPW	Regulamin KDPW (stan prawny na dzień 28 czerwca 2017 r.)
Roczne Skonsolidowane Sprawozdania Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol	Skonsolidowane roczne sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za lata obrotowe 2014, 2015 oraz 2016.
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie	Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Oddziału Marvipol, które są sporządzane za okres od 1 października do 31 grudnia 2015 roku oraz za rok 2016.
Roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta	Jednostkowe roczne sprawozdania finansowe Emitenta za okres od 25 listopada do 31 grudnia 2014 oraz za rok 2015 i 2016
Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004, Rozporządzenie 809/2004, Rozporządzenie o Prospekcie	Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004r. wdrażające Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz upowszechniania reklam (Dz.U.UE.L.2004.149.1, z późniejszymi zmianami)
Rozporządzenie MAR	Rozporządzenie Parlamentu i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
Rozporządzenie o Memorandum	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 8 sierpnia 2013 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną lub ubieganiem się o dopuszczenie instrumentów finansowych do obrotu na rynku regulowanym (Dz.U.2013, 988).
Rozporządzenie (WE) nr 1606/2002	Rozporządzenie (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości (Dz.U.UE.L.2002.243.1)
RP	Rzeczpospolita Polska
RPP	Rada Polityki Pieniężnej
Spółka Dzielona, Marvipol S.A.	Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32, 00 – 838 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000250733, nr REGON: 011927062, nr NIP: 5261211046, o kapitale zakładowym 8.310.370,40 zł (osiem milionów trzysta dziesięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt złotych czterdzieści groszy) w całości opłaconym.
Sprawozdania Finansowe Emitenta	Roczne Sprawozdania Finansowe Emitenta oraz Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Emitenta
Statut, Statut Emitenta, Statut Spółki	Statut Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. według stanu prawnego począwszy od dnia 28 czerwca 2017 roku
Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w Systemie UTP	Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w systemie UTP, uchwalone Uchwałą Nr 1038/2012 Zarządu Giełdy z dnia 17 października 2012 r., z późn. zm.
Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 wraz z danymi za okres porównawczy
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 oraz wraz z danymi za okres porównawczy
Śródroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Emitenta	Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 wraz z danymi za okres porównawczy
Ustawa o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych	Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (t.j.: Dz.U. z 2017 r. poz. 1089)
Ustawa o funduszach inwestycyjnych	Ustawa z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (t.j.: Dz.U. z 2016 r., poz. 1896, z późn. zm.)
Ustawa o Obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1768, z późn. zm.)
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 229, z późn. zm.)
Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawa o Ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1639, z późn. zm.)
Ustawa o OZE	Ustawa o Odnawialnych Źródłach Energii

Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, Ustawa o PDOF	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 2032, z późn. zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, Ustawa o PDOP	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1888, z późn. zm.)
Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1150.)
Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (t.j.: Dz. U. z 2017 r., poz. 833 z późn. zm.)
Ustawy o rachunkowości, UOR	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1047, z późn. zm.)
Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw	Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2016 poz. 585)
Ustawa o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie	Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (t.j.: Dz.U. 2014 r., poz. 1789, z późn. zm.)
WZA, NWZA, ZWZ, Zgromadzenie	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
Zakup niezorganizowanej części przedsiębiorstwa	Oznacza zakup wyodrębnionego zespołu składników materialnych zbywanych przez daną Spółkę
Zarząd	Zarząd Marvipol Development z siedzibą w Warszawie

2. Statut Spółki

STATUT Marvipol Development Spółki Akcyjnej

POSTANOWIENIA OGÓLNE

- § 1. 1. Firma Spółki brzmi: Marvipol Development Spółka Akcyjna.-----
 2. Spółka może używać następującego skrótu firmy: Marvipol Development S.A. W dalszych postanowieniach niniejszego Statutu Marvipol Development Spółka Akcyjna określana jest jako „Spółka”.-----
 § 2. Siedzibą Spółki jest m. st. Warszawa.-----
 § 3. 1. Spółka działa na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.-----
 2. Spółka może tworzyć oddziały i uczestniczyć w innych spółkach na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.-----
 § 4.1. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.-----
 2. Założycielami Spółki są:-----
 - MARVIPOL Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,-----
 - KSIAŻEK HOLDING Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,-----

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 5. Przedmiotem działalności Spółki jest:

- 1) 28.11.Z – Produkcja silników i turbin, z wyłączeniem silników lotniczych, samochodowych i motocyklowych;-----
- 2) 28.29.Z – Produkcja pozostałych maszyn ogólnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana;-----
- 3) 28.92.Z – Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa;-----
- 4) 28.99.Z – Produkcja pozostałych maszyn specjalnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana;-----
- 5) 29.10.A – Produkcja silników do pojazdów samochodowych (z wyłączeniem motocykli) oraz do ciągników rolniczych;-----
- 6) 29.10.B – Produkcja samochodów osobowych;-----
- 7) 29.10.C – Produkcja autobusów;-----
- 8) 29.10.D – Produkcja pojazdów samochodowych przeznaczonych do przewozu towarów;-----
- 9) 29.10.E – Produkcja pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli;-----
- 10) 29.20.Z – Produkcja nadwozi do pojazdów silnikowych; produkcja przyczep i naczep;-----
- 11) 29.31.Z – Produkcja wyposażenia elektrycznego i elektronicznego do pojazdów silnikowych;-----
- 12) 29.32.Z – Produkcja pozostałych części i akcesoriów do pojazdów silnikowych, z wyłączeniem motocykli;-----
- 13) 30.99.Z – Produkcja pozostałego sprzętu transportowego, gdzie indziej niesklasyfikowana;-----
- 14) 31.09.Z – Produkcja pozostałych mebli;-----
- 15) 33.11.Z – Naprawa i konserwacja metalowych wyrobów gotowych;-----
- 16) 33.12.Z – Naprawa i konserwacja maszyn;-----
- 17) 33.13.Z – Naprawa i konserwacja urządzeń elektronicznych i optycznych;-----
- 18) 33.14.Z – Naprawa i konserwacja urządzeń elektrycznych;-----
- 19) 33.17.Z – Naprawa i konserwacja pozostałego sprzętu transportowego;-----
- 20) 33.19.Z – Naprawa i konserwacja pozostałego sprzętu i wyposażenia;-----
- 21) 33.20.Z – Instalowanie maszyn przemysłowych, sprzętu i wyposażenia;-----
- 22) 41.10.Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;-----
- 23) 41.20.Z – Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych;-----
- 24) 42.11.Z – Roboty związane z budową dróg i autostrad;-----
- 25) 42.12.Z – Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej;-----
- 26) 42.13.Z – Roboty związane z budową mostów i tuneli;-----
- 27) 42.21.Z – Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych;-----
- 28) 42.22.Z – Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych;-----
- 29) 42.91.Z – Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej;-----
- 30) 42.99.Z – Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane;-----
- 31) 43.11.Z – Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych;-----
- 32) 43.12.Z – Przygotowanie terenu pod budowę;-----
- 33) 43.13.Z – Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich;-----
- 34) 43.21.Z – Wykonywanie instalacji elektrycznych;-----
- 35) 43.22.Z – Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych;-----
- 36) 43.29.Z – Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych;-----
- 37) 43.31.Z – Tynkowanie;-----
- 38) 43.32.Z – Zakładanie stolarki budowlanej;-----
- 39) 43.33.Z – Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian;-----
- 40) 43.34.Z – Malowanie i szklenie;-----
- 41) 43.39.Z – Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych;-----
- 42) 43.91.Z – Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych;-----

- 43) 43.99.Z - Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane -----
- 44) 45.11.Z – Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek; -----
- 45) 45.19.Z – Sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli; -----
- 46) 45.20.Z – Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli; -----
- 47) 45.31.Z – Sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli; -----
- 48) 45.32.Z – Sprzedaż detaliczna części i akcesoriów do pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli; -----
- 49) 45.40.Z – Sprzedaż hurtowa i detaliczna motocykli, ich naprawa i konserwacja oraz sprzedaż hurtowa i detaliczna części i akcesoriów do nich; -----
- 50) 46.18.Z – Działalność agentów specjalizujących się w sprzedaży pozostałych określonych towarów; -----
- 51) 46.19.Z – Działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju; -----
- 52) 46.44.Z – Sprzedaż hurtowa wyrobów porcelanowych, ceramicznych i szklanych oraz środków czyszczących; -----
- 53) 46.49.Z – Sprzedaż hurtowa pozostałych artykułów użytku domowego; -----
- 54) 46.72.Z – Sprzedaż hurtowa metali i rud metali; -----
- 55) 46.73.Z – Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego; -----
- 56) 46.74.Z – Sprzedaż hurtowa wyrobów metalowych, oraz sprzętu i dodatkowego wyposażenia hydraulicznego i grzejącego; -----
- 57) 46.75.Z – Sprzedaż hurtowa wyrobów chemicznych; -----
- 58) 46.76.Z – Sprzedaż hurtowa pozostałych półproduktów; -----
- 59) 46.90.Z – Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana; -----
- 60) 47.11.Z – Sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych; -----
- 61) 47.19.Z – Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach; -----
- 62) 47.41.Z – Sprzedaż detaliczna komputerów, urządzeń peryferyjnych i oprogramowania prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach; -----
- 63) 47.42.Z – Sprzedaż detaliczna sprzętu telekomunikacyjnego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach; -----
- 64) 47.43.Z – Sprzedaż detaliczna sprzętu audiowizualnego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach; -----
- 65) 47.52.Z – Sprzedaż detaliczna drobnych wyrobów metalowych, farb i szkła prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach; -----
- 66) 47.53.Z – Sprzedaż detaliczna dywanów, chodników i innych pokryć podłogowych oraz pokryć ściennych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach; -----
- 67) 47.54.Z – Sprzedaż detaliczna elektrycznego sprzętu gospodarstwa domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach; -----
- 68) 47.59.Z – Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach; -----
- 69) 47.63.Z – Sprzedaż detaliczna nagrań dźwiękowych i audiowizualnych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach; -----
- 70) 47.71.Z – Sprzedaż detaliczna odzieży prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach; -----
- 71) 47.75.Z – Sprzedaż detaliczna kosmetyków i artykułów toaletowych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach; -----
- 72) 47.77.Z – Sprzedaż detaliczna zegarków, zegarów oraz biżuterii prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach; -----
- 73) 47.91.Z – Sprzedaż detaliczna prowadzona przez domy sprzedaży wysyłkowej lub Internet; -----
- 74) 47.99.Z – Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona poza siecią sklepową, straganami i targowiskami; -----
- 75) 49.31.Z – Transport lądowy pasażerski, miejski i podmiejski; -----
- 76) 49.32.Z – Działalność taksówek osobowych; -----
- 77) 49.39.Z – Pozostały transport lądowy pasażerski, gdzie indziej niesklasyfikowany; -----
- 78) 49.41.Z – Transport drogowy towarów; -----
- 79) 49.42.Z – Działalność usługowa związana z przeprowadzkami; -----
- 80) 52.10.A – Magazynowanie i przechowywanie paliw gazowych; -----
- 81) 52.10.B – Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów; -----
- 82) 52.21.Z – Działalność usługowa wspomagająca transport lądowy; -----
- 83) 52.24.A – Przeładunek towarów w portach morskich; -----
- 84) 52.24.B – Przeładunek towarów w portach śródlądowych; -----
- 85) 52.24.C – Przeładunek towarów w pozostałych punktach przeładunkowych; -----
- 86) 52.29.A – Działalność morskich agencji transportowych; -----
- 87) 52.29.B – Działalność śródlądowych agencji transportowych; -----
- 88) 52.29.C – Działalność pozostałych agencji transportowych; -----
- 89) 53.20.Z – Pozostała działalność pocztowa i kurierska; -----
- 90) 55.10.Z – Hotele i podobne obiekty zakwaterowania; -----
- 91) 55.20.Z – Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania; -----
- 92) 55.30.Z – Pola kempingowe (włączając pola dla pojazdów kempingowych) i pola namiotowe; -----
- 93) 55.90.Z – Pozostałe zakwaterowanie; -----
- 94) 56.10.A – Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne; -----
- 95) 56.10.B – Ruchome placówki gastronomiczne; -----
- 96) 56.21.Z – Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering); -----
- 97) 56.29.Z – Pozostała usługowa działalność gastronomiczna; -----

- 98) 56.30.Z – Przygotowywanie i podawanie napojów; -----
- 99) 58.19.Z – Pozostała działalność wydawnicza; -----
- 100) 58.21.Z – Działalność wydawnicza w zakresie gier komputerowych; -----
- 101) 58.29.Z – Działalność wydawnicza w zakresie pozostałego oprogramowania; -----
- 102) 62.01.Z – Działalność związana z oprogramowaniem; -----
- 103) 62.02.Z – Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki; -----
- 104) 62.03.Z – Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi; -----
- 105) 62.09.Z – Pozostała działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych; -----
- 106) 63.11.Z – Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność; -----
- 107) 63.12.Z – Działalność portali internetowych; -----
- 108) 63.99.Z – Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana; -----
- 109) 64.19.Z – Pozostałe pośrednictwo pieniężne; -----
- 110) 64.20.Z – Działalność holdingów finansowych; -----
- 111) 64.30.Z – Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych; -----
- 112) 64.91.Z – Leasing finansowy; -----
- 113) 64.92.Z – Pozostałe formy udzielania kredytów; -----
- 114) 64.99.Z – Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych; -----
- 115) 66.11.Z – Zarządzanie rynkami finansowymi; -----
- 116) 66.12.Z – Działalność maklerska związana z rynkiem papierów wartościowych i towarów giełdowych; -----
- 117) 66.19.Z – Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych; -----
- 118) 66.21.Z – Działalność związana z oceną ryzyka i szacowaniem poniesionych strat; -----
- 119) 66.22.Z – Działalność agentów i brokerów ubezpieczeniowych; -----
- 120) 66.29.Z – Pozostała działalność wspomagająca ubezpieczenia i fundusze emerytalne; -----
- 121) 66.30.Z – Działalność związana z zarządzaniem funduszami; -----
- 122) 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; -----
- 123) 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi; -----
- 124) 68.31.Z – Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami; -----
- 125) 68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie; -----
- 126) 69.10.Z – Działalność prawnicza; -----
- 127) 69.20.Z – Działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe; -----
- 128) 70.10.Z – Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych; -----
- 129) 70.21.Z – Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja; -----
- 130) 70.22.Z – Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania; -----
- 131) 71.11.Z – Działalność w zakresie architektury; -----
- 132) 71.12.Z – Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne; -----
- 133) 71.20.B – Pozostałe badania i analizy techniczne; -----
- 134) 72.19.Z – Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych; -----
- 135) 73.11.Z – Działalność agencji reklamowych; -----
- 136) 73.12.A – Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w radio i telewizji; -----
- 137) 73.12.B – Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych; -----
- 138) 73.12.C – Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet); -----
- 139) 73.12.D – Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach; -----
- 140) 73.20.Z – Badanie rynku i opinii publicznej; -----
- 141) 74.10.Z – Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania; -----
- 142) 74.20.Z – Działalność fotograficzna; -----
- 143) 74.30.Z – Działalność związana z tłumaczeniami; -----
- 144) 74.90.Z – Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana; -----
- 145) 77.11.Z – Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek; -----
- 146) 77.12.Z – Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli; -----
- 147) 77.21.Z – Wypożyczanie i dzierżawa sprzętu rekreacyjnego i sportowego; -----
- 148) 77.29.Z – Wypożyczanie i dzierżawa pozostałych artykułów użytku osobistego i domowego; -----
- 149) 77.31.Z – Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń rolniczych; -----
- 150) 77.32.Z – Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych; -----
- 151) 77.33.Z – Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery; -----
- 152) 77.34.Z – Wynajem i dzierżawa środków transportu wodnego; -----
- 153) 77.35.Z – Wynajem i dzierżawa środków transportu lotniczego; -----
- 154) 77.39.Z – Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowanych; -----
- 155) 77.40.Z – Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim; -----
- 156) 78.10.Z – Działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników; -----

- 157) 78.20.Z – Działalność agencji pracy tymczasowej;-----
- 158) 78.30.Z – Pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników;-----
- 159) 79.11.A – Działalność agentów turystycznych;-----
- 160) 79.11.B – Działalność pośredników turystycznych;-----
- 161) 79.12.Z – Działalność organizatorów turystyki;-----
- 162) 79.90.A – Działalność pilotów wycieczek i przewodników turystycznych;-----
- 163) 79.90.B – Działalność w zakresie informacji turystycznej;-----
- 164) 79.90.C – Pozostała działalność usługowa w zakresie rezerwacji, gdzie indziej niesklasyfikowana;-----
- 165) 80.10.Z – Działalność ochroniarska, z wyłączeniem obsługi systemów bezpieczeństwa;-----
- 166) 80.20.Z – Działalność ochroniarska w zakresie obsługi systemów bezpieczeństwa;-----
- 167) 81.10.Z – Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach;-----
- 168) 81.21.Z – Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych;-----
- 169) 81.22.Z – Specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych;-----
- 170) 81.29.Z – Pozostałe sprzątanie;-----
- 171) 81.30.Z – Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni;-----
- 172) 82.11.Z – Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura;-----
- 173) 82.19.Z – Wykonywanie fotokopii, przygotowywanie dokumentów i pozostała specjalistyczna działalność wspomagająca prowadzenie biura;-----
- 174) 82.20.Z – Działalność centrów telefonicznych (call center);-----
- 175) 82.30.Z – Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów;-----
- 176) 82.91.Z – Działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe;-----
- 177) 82.92.Z – Działalność związana z pakowaniem;-----
- 178) 82.99.Z – Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana;-----
- 179) 85.59.B – Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane;-----
- 180) 85.60.Z – Działalność wspomagająca edukację;-----
- 181) 86.10.Z – Działalność szpitali;-----
- 182) 86.21.Z – Praktyka lekarska ogólna;-----
- 183) 86.22.Z – Praktyka lekarska specjalistyczna;-----
- 184) 86.23.Z – Praktyka lekarska dentystyczna;-----
- 185) 86.90.A – Działalność fizjoterapeutyczna;-----
- 186) 86.90.B – Działalność pogotowia ratunkowego;-----
- 187) 86.90.C – Praktyka pielęgniarek i położnych;-----
- 188) 86.90.D – Działalność paramedyczna;-----
- 189) 86.90.E – Pozostała działalność w zakresie opieki zdrowotnej, gdzie indziej niesklasyfikowana;-----
- 190) 87.10.Z – Pomoc społeczna z zakwaterowaniem zapewniająca opiekę pielęgniarstwa;-----
- 191) 87.20.Z – Pomoc społeczna z zakwaterowaniem dla osób z zaburzeniami psychicznymi;-----
- 192) 87.30.Z – Pomoc społeczna z zakwaterowaniem dla osób w podeszłym wieku i osób niepełnosprawnych;-----
- 193) 87.90.Z – Pozostała pomoc społeczna z zakwaterowaniem;-----
- 194) 88.10.Z – Pomoc społeczna bez zakwaterowania dla osób w podeszłym wieku i osób niepełnosprawnych;-----
- 195) 88.91.Z – Opieka dzienna nad dziećmi;-----
- 196) 88.99.Z – Pozostała pomoc społeczna bez zakwaterowania, gdzie indziej niesklasyfikowana;-----
- 197) 94.11.Z – Działalność organizacji komercyjnych i pracodawców;-----
- 198) 94.12.Z – Działalność organizacji profesjonalnych;-----
- 199) 94.99.Z – Działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej niesklasyfikowana;-----
- 200) 95.11.Z – Naprawa i konserwacja komputerów i urządzeń peryferyjnych;-----
- 201) 95.12.Z – Naprawa i konserwacja sprzętu (tele)komunikacyjnego;-----
- 202) 95.24.Z – Naprawa i konserwacja mebli i wyposażenia domowego;-----
- 203) 96.09.Z – Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana.-----
- Jeżeli podjęcie działalności w wyżej określonym zakresie wymaga zezwoleń, bądź koncesji Spółka podejmie działalność w tym przedmiocie po uzyskaniu stosownych zezwoleń bądź koncesji.-----

KAPITAŁ ZAKŁADOWY

- § 6. 1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi sto jeden tysięcy (101.000,00) złotych i dzieli się na:-----
- sto tysięcy (100.000) akcji na okaziciela serii A o wartości nominalnej jeden złoty (1,00 zł) każda akcja,-----
 - jeden tysiąc (1.000) akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej jeden złoty (1,00 zł) każda akcja.-----
2. Kapitał zakładowy Spółki został w całości pokryty przed zarejestrowaniem Spółki.-----
3. Osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie: (1) do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, (2) do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, (3) do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub (4) do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji

- reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki.-----
- § 7. Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.-----
- Na wniosek Akcjonariusza, Zarząd Spółki zamieni akcje na okaziciela tego Akcjonariusza na akcje imienne lub odwrotnie, za wyjątkiem akcji na okaziciela dopuszczonych lub wprowadzonych do obrotu na rynku zorganizowanym (tj. za wyjątkiem zarówno akcji wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu, jak również akcji dopuszczonych lub wprowadzonych do obrotu na rynku regulowanym), które nie mogą być zamieniane na akcje imienne.-----
- Akcje są zbywalne.-----
- § 8. 1. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony poprzez emisję nowych akcji lub poprzez podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych akcji. Podwyższenie kapitału zakładowego może być dokonane dopiero po całkowitym wpłaceniu dziewięciu dziesiątych dotychczasowego kapitału zakładowego, chyba że następuje łączenie się spółek. -----
2. Z zastrzeżeniem emisji akcji w ramach kapitału docelowego, o którym mowa w § 9 Statutu, każda nowa emisja akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.-----
3. Akcjonariusze mają prawo pierwszeństwa do objęcia nowo emitowanych akcji, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej w uchwale podjętej większością czterech piątych głosów oddanych lub następuje wyłączenie prawa poboru w trybie § 9 ust. 4 Statutu.-----
4. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, kapitał zakładowy może zostać podwyższony poprzez przeniesienie środków własnych Spółki zgromadzonych w kapitale zapasowym lub rezerwowym albo w drodze wydania akcjonariuszom nowych akcji w miejsce należnej im dywidendy.-----
5. Nowe akcje na okaziciela, które będą zdematerializowane, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa, będą uczestniczyć w dywidendzie według następujących zasad - akcje, które zostaną zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych:-----
- a) najpóźniej w dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie podziału zysku, będą uczestniczyć w dywidendzie poczynszy od zysku Spółki za poprzedni rok obrotowy, to znaczy od dnia 1 stycznia roku obrotowego poprzedzającego bezpośrednio rok obrotowy, w którym akcje te zostały zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych;-----
- b) w dniu przypadającym po dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia Spółki, o której mowa w pkt a), będą uczestniczyć w dywidendzie poczynszy od zysku Spółki za rok obrotowy, w którym akcje te zostały zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych, to znaczy od dnia 1 stycznia tego roku obrotowego.-----
6. Spółka może emitować obligacje, w tym także obligacje zamienne oraz obligacje z prawem pierwszeństwa. Spółka może emitować warianty subskrypcyjne.-----
- § 9. 1. Zarząd Spółki jest upoważniony do podwyższania w okresie do dnia 25 listopada 2017r. kapitału zakładowego o kwotę 75.000,00 (siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych – stanowiącą kapitał docelowy, w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonego powyżej kapitału docelowego, przy czym akcje emitowane w ramach takiego podwyższenia mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne.-----
2. Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z dniem 25 listopada 2017 r.-----
3. O ile przepisy obowiązującego prawa nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, w szczególności Zarząd jest upoważniony do: -----
- a) określania w drodze Uchwały warunków każdego podwyższenia kapitału zakładowego oraz emisji i subskrypcji nowych akcji,-----
- b) z zastrzeżeniem § 21 ust. 2 pkt i) Statutu, zawierania umów o subemisję inwestycyjną lub subemisję usługową, lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji akcji,-----
- c) podejmowania Uchwał oraz innych działań w przedmiocie dematerializacji akcji oraz zawierania umów z Krajowym Depozytem (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) o rejestrację akcji Spółki,
- d) podejmowania Uchwał oraz innych działań w przedmiocie emisji akcji w drodze oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym.-----
4. Za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd, działając na podstawie upoważnienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, może pozbawić w całości lub w części prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy co do akcji nowych emisji dokonywanych w ramach kapitału docelowego, o którym mowa w ust. 1.-----
5. Uchwała Zarządu w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego wymaga formy aktu notarialnego.-----
6. Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w ust. 1, obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych z terminem wykonania prawa zapisu upływającym nie później niż z końcem wskazanego tam okresu. Upoważnienie Zarządu do wyłączenia prawa poboru za zgodą Rady Nadzorczej, o którym mowa w ustępie 4, obejmuje także wyłączenie prawa poboru warrantów subskrypcyjnych.-----
- § 10. 1. Akcje mogą zostać umorzone dobrowolnie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie ma dotyczyć (umorzenie dobrowolne).-----
2. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób umorzenia i warunki umorzenia akcji, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia (za zgodą danego akcjonariusza) oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.-----
3. W przypadku wyemitowania akcji imiennych Spółka może zlecić prowadzenie księgi akcyjnej bankowi lub firmie inwestycyjnej w Rzeczypospolitej Polskiej.-----

4. Akcjonariuszom nie wolno pobierać odsetek od wniesionych wkładów, jak również od posiadanych akcji.-----

WŁADZE SPÓŁKI

- § 11. Organami Spółki są: -----
a) Zarząd, -----
b) Rada Nadzorcza, -----
c) Walne Zgromadzenie. -----

ZARZĄD

- § 12. 1. W skład Zarządu Spółki wchodzi od jednej do siedmiu osób. W przypadku Zarządu jednoosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu i/albo Członków Zarządu. -----
2. Z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 Statutu Spółki, spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu. Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W przypadku powołania w skład Zarządu Spółki lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu oraz, odpowiednio, pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powierzy funkcji Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków Zarządu lub powierzeniu funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, wówczas powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub powołania nowego członka Zarządu i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu może dokonać Rada Nadzorcza. Uprawnienie Rady Nadzorczej, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy powoływania innych członków Zarządu niż członek Zarządu, któremu powierzona będzie funkcja Prezesa Zarządu. W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu Spółki oraz powierzania funkcji Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki powołuje i odwołuje wszystkich członków Zarządu Spółki, a także powierza funkcje Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu. -----
3. Niezależnie od postanowień § 12 ust. 2 Statutu, pozostałych członków Zarządu Spółki w liczbie od jednego do trzech Członków Zarządu może powołać i odwołać Rada Nadzorcza, przy czym powołanym przez Radę Nadzorczą Członkom Zarządu Rada Nadzorcza może powierzyć pełnienie funkcji Wiceprezesów Zarządu.-----
4. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata. -----
5. Regulamin Zarządu Spółki uchwała Rada Nadzorcza. Regulamin jest jawny i ogólnie dostępny. -----
6. Do zakresu działania Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki nie zastrzeżone wyraźnie do kompetencji Walnego Zgromadzenia albo Rady Nadzorczej. -----
- § 13. 1. Zarząd pod przewodnictwem Prezesa zarządza majątkiem i sprawami Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd kierując się interesem Spółki określa strategię i główne cele działania Spółki i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację. Zarząd dba o efektywność i przejrzystość systemu zarządzania Spółką oraz prowadzenie jej spraw zgodnie z przepisami prawa. -----
2. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. -----
3. Zarząd może podejmować uchwały również w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. -----
4. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy bieżące kierowanie i koordynowanie prac Zarządu, ogólny nadzór na terminowością prowadzenia spraw przez Zarząd, bieżący przydział zadań do realizacji dla innych członków Zarządu, rozstrzyganie ewentualnych sporów kompetencyjnych pomiędzy innymi członkami Zarządu. Oprócz prowadzenia spraw wynikających z podziału obowiązków w Zarządzie, Prezes Zarządu ma prawo każdorazowej kontroli każdej sprawy znajdującej się w kompetencjach Zarządu. Prezes Zarządu zatwierdza plan pracy Zarządu, zwołuje i ustala porządek obrad posiedzeń, kierując się w szczególności wnioskami członków Zarządu, przewodniczy posiedzeniom Zarządu. -----
- § 14.1 Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wiceprezes Zarządu łącznie z Wiceprezesem Zarządu lub członkiem Zarządu lub prokurentem, albo dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem. -----
- 14.2. Powołanie prokurenta wymaga zgody wszystkich członków Zarządu. Odwołać prokurę może każdy członek Zarządu. ----
- § 15. 1. Umowy o pracę i inne umowy z członkami Zarządu zawiera w imieniu Spółki pełnomocnik powołany przez Walne Zgromadzenie lub Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny wskazany przez Radę Nadzorczą jej członek, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej zawierającej, w przypadku umowy o pracę, co najmniej zasady wynagradzania i istotne warunki

zatrudnienia danego członka Zarządu. Na podstawie stosownych uchwał Rady Nadzorczej Przewodniczący lub inny wskazany przez Radę Nadzorczą jej członek dokonuje innych czynności związanych ze stosunkiem pracy i innymi umowami zawartymi z członkami Zarządu. -----

2. Rada Nadzorcza może uchwalić regulamin wynagradzania członków Zarządu. -----
3. W sporach Spółki z członkami Zarządu Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia. -----
- § 16. 1. Członek Zarządu może zajmować się interesami konkurencyjnymi jedynie za zgodą Spółki wyrażoną przez Radę Nadzorczą. -----
2. W przypadku sprzeczności interesów Spółki z interesami członka Zarządu, jego współmałżonka, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia oraz osób, z którymi jest powiązany osobiście, członek Zarządu powinien Zarząd o tym fakcie poinformować i wstrzymać się od udziału w rozstrzyganiu takich spraw oraz może żądać zaznaczenia tego w protokole. ---

RADA NADZORCZA

- § 17. 1. Rada Nadzorcza Spółki liczy od pięciu do siedmiu osób. O liczbie członków Rady Nadzorczej decyduje – z zastrzeżeniem § 17 ust. 3 – Walne Zgromadzenie w drodze uchwały. -----
2. Kadencja członka Rady Nadzorczej wynosi trzy lata. Członek Rady Nadzorczej nie powinien rezygnować z pełnienia tej funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady lub utrudnić terminowe podjęcie istotnej uchwały.
3. Z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 Statutu spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie: -----
 - (a) w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech Członków Rady Nadzorczej, oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast ----
 - (b) w przypadku sześćoosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej Spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech Członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Rady Nadzorczej, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku powołania do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Rady Nadzorczej oraz, odpowiednio, o wyrażeniu zgody na pełnienie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powoła odpowiedniej liczby członków Rady Nadzorczej czy też nie powierzy funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru członka Rady Nadzorczej lub powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków Rady Nadzorczej lub powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, wówczas wyboru członka Rady Nadzorczej lub powierzenia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej może dokonać Walne Zgromadzenie. W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej Spółki oraz powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie powołuje i odwołuje wszystkich członków Rady Nadzorczej Spółki, a także powierza funkcje Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. j. -----

4. Niezależnie od postanowień § 17 ust. 3 Statutu, pozostałych członków Rady Nadzorczej Spółki w liczbie od dwóch do trzech Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.
5. Do Rady Nadzorczej mogą być powołani dwaj niezależni członkowie Rady Nadzorczej. Niezależnymi członkami Rady Nadzorczej mogą być osoby wolne od powiązań ze Spółką, akcjonariuszami lub pracownikami, które mogłyby istotnie wpłynąć na zdolność niezależnego członka do podejmowania bezstronnych decyzji, to jest spełniające warunki, o których mowa w ustępie 6 poniżej. -----
6. Niezależnym członkiem Rady Nadzorczej jest osoba, która spełnia łącznie następujące kryteria: -----
 - a) nie jest i nie była pracownikiem Spółki albo osobą świadczącą na rzecz Spółki pracę lub usługi na innej podobnej podstawie prawnej w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, -----
 - b) nie pełniła w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej żadnych funkcji w Zarządzie Spółki, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, -----
 - c) nie jest osobą bliską członka organu Spółki lub pracownika Spółki zatrudnionego na stanowisku kierowniczym, co dotyczy również członków organów lub pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych w podmiotach wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, -----
 - d) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie otrzymała od Spółki lub podmiotu wchodzącego w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, wynagrodzenia poza wynagrodzeniem z tytułu pełnienia funkcji członka

- Rady Nadzorczej, nie jest osobą bliską osoby, która w ciągu ostatnich trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej otrzymała od Spółki lub podmiotu wchodzącego w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, wynagrodzenia poza wynagrodzeniem z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej, -----
- e) nie posiada akcji reprezentujących ponad 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki; nie jest osobą bliską akcjonariusza będącego osobą fizyczną i posiadającego akcje reprezentujące ponad 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki, -----
- f) nie reprezentuje akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje reprezentujące co najmniej 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki; nie jest członkiem organów, pracownikiem albo osobą świadczącą pracę lub usługi na innej podobnej podstawie prawnej na rzecz akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje reprezentujące co najmniej 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy akcjonariusz lub akcjonariusze, -----
- g) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie była pracownikiem obecnego lub byłego biegłego rewidenta Spółki, -----
- h) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie była członkiem organu zarządzającego podmiotu, w którym członek Zarządu Spółki pełnił funkcję członka organu nadzorującego. -----
7. Za osobę bliską dla celów ustępu poprzedzającego uznaje się małżonka, wstępnych, zstępnych, przysposobionych i przysposabiających, rodzeństwo i powinowatych w linii prostej do drugiego stopnia. -----
8. Wraz z oświadczeniem zawierającym zgodę na kandydowanie i wybór w skład Rady Nadzorczej kandydat na niezależnego członka Rady Nadzorczej składa pisemne oświadczenie, iż spełnia kryteria wskazane w ustępie 6 powyżej, wraz ze zobowiązaniem, iż niezwłocznie powiadomi Spółkę o każdym zdarzeniu, które spowoduje niespełnienie przez niego któregokolwiek z kryteriów wskazanych w powołanym ustępie. -----
9. Walne Zgromadzenie może uchwalić regulamin wynagradzania członków Rady Nadzorczej. Walne Zgromadzenie może ustanowić komitety Rady Nadzorczej, w szczególności komitet audytu lub komitet wynagrodzeń. -----
- § 18. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. -----
- § 19. 1. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku. -----
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać w terminie dwóch tygodni, posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu 1 miesiąca od chwili złożenia wniosku. W razie nieobecności Przewodniczącego zastępuje go Wiceprzewodniczący. -----
3. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, chyba, że obecni są i wyrażają zgodę na taką zmianę lub uzupełnienie wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, lub jest to konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą lub dotyczy oceny konfliktu interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółką. -----
- § 20. 1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą a także lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z zastrzeżeniem zdania następnego. W sprawach pilnych lub nagłych zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone osobiście członkowi Rady Nadzorczej lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 48 godzin przed terminem posiedzenia. -----
2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych, za wyjątkiem uchwał Rady Nadzorczej w sprawie zawieszania, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowania członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, dla podjęcia których konieczne jest oddanie głosów za uchwałą przez wszystkich Członków Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej. -----
3. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który szczegółowo określa tryb jej działania. -----
4. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. -----
5. Z zastrzeżeniem przepisów prawa, dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały w sposób określony w ustępie 1 powyżej. ----
- § 21. 1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Rada Nadzorcza corocznie przedkłada Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Spółki. Ocena ta powinna być udostępniona akcjonariuszom w terminie umożliwiającym zapoznanie się z nią przed Walnym Zgromadzeniem. -----
2. Oprócz spraw wskazanych w Statucie i w kodeksie spółek handlowych, do Rady Nadzorczej należy: -----
- a) ustalenie wynagrodzenia i formy prawnej zatrudnienia członków Zarządu; -----
- b) badanie bilansu oraz rachunku zysków i strat w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym; -----
- c) badanie sprawozdania Zarządu oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków lub pokrycia strat; -----
- d) składanie Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w pkt. b) i c); -----
- e) delegowanie członka lub członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali

- odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;-----
- f) uchwalanie regulaminu Zarządu;-----
- g) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej;-----
- h) wybór biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki;-----
- i) podejmowanie Uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie przez Zarząd umowy o subemisję inwestycyjną (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi).-----
- j) z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powoływanie, odwoływanie i zawieszanie członków Zarządu.-----
3. Nie wymagają zgody Rady Nadzorczej podejmowane przez Zarząd, w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, o którym mowa w § 9 Statutu, Uchwały w sprawach ustalenia ceny emisyjnej oraz wydania akcji w zamian za wkłady niepieniężne.-----
- § 22. Brak w składzie Rady Nadzorczej członków niezależnych, zmniejszenie się liczby członków Rady Nadzorczej poniżej liczby członków Rady Nadzorczej wyznaczonej w aktualnie obowiązującej uchwale w tym przedmiocie (jednak, o ile w danym momencie Rada Nadzorcza ma co najmniej pięciu członków) nie powodują braku zdolności Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał. Zarząd winien w takiej sytuacji działać w celu doprowadzenia składu Rady Nadzorczej do zgodnego ze Statutem i obowiązującymi w danym czasie uchwałami Walnego Zgromadzenia. W razie gdyby z Rady Nadzorczej ustąpił jej Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący (czy też osoby te zrezygnowały z funkcji), Rada Nadzorcza, na czas do momentu wyboru Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego przez uprawnione osoby lub organy, ze swego grona może wybrać w głosowaniu tajnym, zależnie od okoliczności, osoby pełniące obowiązki Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, które to osoby wyposażone są we wszystkie kompetencje Przewodniczącego, lub odpowiednio, Wiceprzewodniczącego.-----

WALNE ZGROMADZENIE

- § 23. 1. Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne.-----
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd.-----
3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego.-----
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.-----
5. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy, powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.-----
6. Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany termin.-----
7. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom reprezentującym co najmniej 1/2 kapitału zakładowego lub co najmniej 1/2 ogółu głosów w Spółce.-----
- § 24. 1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na posiedzeniu i nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu, co do podjęcia uchwały nie objętej porządkiem obrad. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad albo zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad jest podejmowana jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad albo zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad wymaga szczegółowego umotywowania.-----
2. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich wnioskodawców obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad bądź zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga większości trzech czwartych głosów.-----
3. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału akcyjnego, mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.-----
4. Walne Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno odbyć się w terminie wskazanym w żądaniu, a w razie istotnych co do tego przeszkód – w terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie przez Walne Zgromadzenie spraw wnoszonych pod jego obrady.-----
5. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zostało zwołane na taki wniosek jest możliwe tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sam sposób jak zwołanie, w każdym razie nie później niż na trzy tygodnie przed pierwotnie planowanym terminem. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie co jego odwołanie.-----
- § 25. 1. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki.-----
2. Nie jest dopuszczalne uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej lub drogą korespondencyjną.-----
3. Walne Zgromadzenie uchwała i zmienia regulamin Walnego Zgromadzenia; zmiany obowiązują od następnego Walnego Zgromadzenia.-----
- § 26. 1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, poza sprawami wymienionymi wyraźnie w Statucie lub wynikającymi z przepisów kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż do powzięcia uchwał, o których mowa w art. 415 § 1 – 4 kodeksu spółek handlowych, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, należy:-----

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki; -----
 - b) podjęcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat;-----
 - c) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;-----
 - d) zmiana Statutu Spółki, w tym zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;-----
 - e) z zastrzeżeniem postanowień Statutu o kapitale docelowym, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki;---
 - f) połączenie Spółki z inną spółką;-----
 - g) przekształcenie Spółki;-----
 - h) rozwiązanie i likwidacja Spółki;-----
 - i) umorzenie akcji;-----
 - j) wyrażenie zgody na nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 §1 pkt 2 kodeksu spółek handlowych;-----
 - k) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;-----
 - l) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;-----
 - m) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody spowodowanej w związku z utworzeniem Spółki lub sprawowaniem zarządu lub nadzoru nad Spółką;-----
 - n) zawarcie umowy o zarządzanie ze spółką dominującą, o której mowa w art. 7 kodeksu spółek handlowych;-----
 - o) z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;-----
 - p) inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.-----
2. Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.-----
3. Emisja obligacji i innych papierów wartościowych, w tym w drodze oferty publicznej, a także podejmowanie wszelkich działań mających na celu dematerializację, rejestrację w Krajowym Depozycie (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) oraz dopuszczenie obligacji i innych papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, z zastrzeżeniem § 26 ust. 1 pkt k) Statutu i bezwzględnie obowiązujących przepisów kodeksu spółek handlowych, nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia.-----
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy kodeksu spółek handlowych lub Statutu nie stanowią inaczej.-----
- § 27. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych.----
- § 28. 1. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym, przy czym każdej akcji przysługuje jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń.-----
2. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji jeżeli uchwała w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki podjęta zostanie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.-----
- § 29. 1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, a w razie braku wskazania jakiegokolwiek inny członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się przewodniczącego.-----
2. Uchwały formułowane są w taki sposób, by każdy uprawniony miał możliwość ich zaskarżenia; dotyczy to w szczególności zaniechania podjęcia uchwały w określonej sprawie ujętej w porządku obrad.-----

GOSPODARKA SPÓŁKI

- § 30. Wewnętrzna organizację Spółki określa regulamin organizacyjny ustalony przez Zarząd.-----
- § 31. 1. Spółka prowadzi rzetelną rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami.-----
2. Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.-----
- § 32. 1. Spółka tworzy następujące kapitały:-----
- a) kapitał zakładowy;-----
 - b) kapitał zapasowy - na pokrycie strat bilansowych - na który będą dokonywane coroczne odpisy, w wysokości nie mniejszej niż 8% (osiem procent) czystego zysku za dany rok obrotowy, do czasu kiedy kapitał zapasowy osiągnie wysokość równą wysokości 1/3 kapitału zakładowego;-----
 - c) Spółka może tworzyć i likwidować uchwałą Walnego Zgromadzenia inne kapitały i fundusze celowe na początku i w trakcie roku obrotowego. W szczególności tworzy się kapitał rezerwowy na pokrycie poszczególnych wydatków lub strat.-----
2. Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia mogą być także tworzone lub znoszone i wykorzystywane stosownie do potrzeb fundusze celowe. Funduszem celowym jest w szczególności zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.-----
- § 33. 1. Czysty zysk Spółki może być przeznaczony w szczególności na:-----
- a) kapitał zapasowy;-----
 - b) dywidendę dla akcjonariuszy;-----
 - c) inwestycje;-----
 - d) kapitał rezerwowy tworzony w Spółce;-----
 - e) inne kapitały lub fundusze;-----
 - f) inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.-----
2. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego

rewidenta, który został przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom, w kwotach nie wyższych niż obliczone na podstawie odpowiednich przepisów prawa.-----

3. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie w uchwale o podziale zysku.-----

4. Zarząd, po wyrażeniu zgody przez Radę Nadzorczą, jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego w wysokości nie wyższej niż wskazana w art. 349 § 2 kodeksu spółek handlowych, pod warunkiem, że Spółka posiada środki wystarczające na jej wypłatę.-----

§ 34. Biegłego rewidenta wybiera Rada Nadzorcza po przedstawieniu rekomendacji Zarządu. Spółka dokonuje zmiany biegłego rewidenta nie rzadziej niż raz na 5 lat. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być podmiot pełniący obecnie lub w okresie, którego dotyczy badanie funkcję biegłego rewidenta w Spółce lub podmiotach od niej zależnych.-----

ROZWIĄZANIE SPÓŁKI

§ 35. 1. Rozwiązanie Spółki powodują:-----

a) uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Spółki albo o przeniesieniu siedziby Spółki za granicę,-----

b) ogłoszenie upadłości Spółki,-----

c) inne przyczyny przewidziane prawem.-----

2. Do dnia złożenia wniosku o wykreślenie Spółki z rejestru rozwiązaniu może zapobiec uchwała Walnego Zgromadzenia powzięta wymagana dla zmiany Statutu większością głosów, oddanych w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.-----

3. Likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba że uchwała Walnego Zgromadzenia stanowi inaczej.-----

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 36. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa w tym kodeksu spółek handlowych.-----

§ 37. Statut, regulaminy, informacje i dokumenty związane z Walnymi Zgromadzeniami, a także sprawozdania finansowe są dostępne w siedzibie Spółki i mogą być umieszczane na stronie internetowej Spółki.-----

3. Odpis z KRS

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 13.09.2017 godz. 16:05:46

Numer KRS: 0000534585**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW****pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	16.12.2014		
Ostatni wpis	Numer wpisu	12	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XIII NS-REJ.KRS/44343/17/124	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 360331494, NIP: 5272726050
3.Firma, pod którą spółka działa	MARVIPOL DEVELOPMENT SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. SZYSZKOWA, nr 35/37, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-285, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	WWW.MARVIPOLDEVELOPMENT.PL

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie

Identyfikator wydruku: RP/534585/12/20170913160546

Strona 2 z 7

1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	AKT NOTARIALNY Z DNIA 25-11-2014R., REP. A NR 13367/2014, NOTARIUSZ FABIAN WAWRZYŃIAK, NOTARIUSZ W WARSZAWIE, PROWADZĄCY KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W WARSZAWIE PRZY U. PROSTEJ 32, 00-838 WARSZAWA
	2	31.05.2016R., REP. A NR 7006/2016, NOTARIUSZ JAN JODŁOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO: §1; §5; §6 UST. 3; DODANO: §10 UST. 3; §10 UST. 4; ZMIENIONO: §12 UST. 1; §12 UST. 2; §14; DODANO: §14 UST. 2; ZMIENIONO: §17 UST. 1; §17 UST. 3; §17 UST. 4; §17 UST. 5; §20 UST. 1.
	3	17.08.2016 R., REP. A NR 9848/2016, NOTARIUSZ JAN JODŁOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE ZMIANA § 6 UST. 1, UCHWALENIE TEKSTU JEDNOLITEGO
	4	30.06.2017 R., REP. A NR 8373/2017, NOTARIUSZ JAN JODŁOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE; ZMIENIONO § 7 STATUTU SPÓŁKI

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	TAK
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	101 000,00 ZŁ
2. Wysokość kapitału docelowego	75 000,00 ZŁ
3. Liczba akcji wszystkich emisji	101000
4. Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	101 000,00 ZŁ
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Identyfikator wydruku: RP/534585/12/20170913160546

Strona 3 z 7

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	SERIA A
	2.Liczba akcji w danej serii	100000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	SERA B
	2.Liczba akcji w danej serii	1000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zmiennych
Brak wpisów

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE ALBO WICEPREZES ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z WICEPREZESEM ZARZĄDU LUB CZŁONKIEM ZARZĄDU LUB PROKURENTEM, ALBO DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ŁĄCZNIE ALBO JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KSIĄŻEK
	2.Imiona	MARIUSZ WOJCIECH
	3.Numer PESEL/REGON	72032002413
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	POŁAWSKI
	2.Imiona	MARIUSZ

Identyfikator wydruku: RP/534585/12/20170913160546

Strona 4 z 7

3.Numer PESEL/REGON	76050604174
4.Numer KRS	****
5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	MALINOWSKI
		2.Imiona	ANDRZEJ
		3.Numer PESEL	47082902952
	2	1.Nazwisko	ŁATAŁA
		2.Imiona	WIESŁAW TADEUSZ
		3.Numer PESEL	66041503175
	3	1.Nazwisko	CHŁOPECKI
		2.Imiona	ALEKSANDER PIOTR
		3.Numer PESEL	65122500670
	4	1.Nazwisko	RÓŻACKI
		2.Imiona	WIESŁAW MARIUSZ
		3.Numer PESEL	58012303431
5	1.Nazwisko	BREJDAK	
	2.Imiona	KRZYSZTOF	
	3.Numer PESEL	57032904712	

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	46, 19, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENTÓW ZAJMUJĄCYCH SIĘ SPRZEDAŻĄ TOWARÓW RÓŻNEGO RODZAJU
	2	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	3	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	4	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH

Identyfikator wydruku: RP/534585/12/20170913160546

Strona 5 z 7

5	66, 22, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENTÓW I BROKERÓW UBEZPIECZENIOWYCH
6	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
7	70, 21, Z, STOSUNKI MIĘDZYŁUDZKIE (PUBLIC RELATIONS) I KOMUNIKACJA
8	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
9	82, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ORGANIZACJĄ TARGÓW, WYSTAW I KONGRESÓW

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	12.06.2015	OD 25.11.2014 DO 31.12.2014
	2	30.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	05.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	OD 25.11.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	OD 25.11.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 25.11.2014 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2014

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/534585/12/20170913160546

Strona 6 z 7

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Identyfikator wydruku: RP/534585/12/20170913160546

Strona 7 z 7

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych lub o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 13.09.2017

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <https://ems.ms.gov.pl>

4. Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok 2016

1. Opinia i Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol SA za 2016 r.
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol SA za 2016 r.
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol SA za 2016 r.

5. Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok 2015

1. Opinia i Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol SA za 2015 r.
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol SA za 2015 r.
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol SA za 2015 r.

6. Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok 2014

1. Opinia i Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol SA za 2014 r.
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol SA za 2014 r.
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol SA za 2014 r.

7. Historyczne skonsolidowane informacje finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie

1. Opinia niezależnego Biegłego Rewidenta do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie, w której Oddział Marvipol jest Jednostką Dominującą
2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 października do 31 grudnia 2015 r. oraz za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

8. Historyczne informacje finansowe Emitenta

1. Opinia niezależnego Biegłego Rewidenta do jednostkowych historycznych informacji finansowych Marvipol Development S.A. (do dnia 28 czerwca 2016 r. M. Automotive Holding S.A.) za okresy obrotowe od 25 listopada 2014 r. do 31 grudnia 2014, od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz od 1 stycznia 2016 r., do 31 grudnia 2016 r.
2. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Marvipol Development S.A. (do dnia 28 czerwca 2016 r. M. Automotive Holding S.A.) za okresy obrotowe od 25 listopada 2014 r. do 31 grudnia 2014, od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz od 1 stycznia 2016 r., do 31 grudnia 2016 r.

9. Plan podziału Marvipol S.A. – jako Spółka Dzielona oraz Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.) - jako Spółka Przejmująca

10. Opinia niezależnego biegłego rewidenta z badania Planu podziału Marvipol S.A.

- 11. Sprawozdanie Zarządu z dnia 21 września 2016 r. sporządzone przez Zarząd Spółki pod firmą Marvipol Development S.A. w związku z art. 536 KSH uzasadniające podział Marvipol S.A.**

- 12. Sprawozdanie Zarządu z dnia 21 września 2016 r. sporządzone przez Zarząd Spółki pod firmą Marvipol S.A. w związku z art. 536 KSH uzasadniające podział Marvipol S.A.**

- 13. Akt notarialny z dnia 16 maja 2017 r., zawierający uchwałę w sprawie ubiegania się o wprowadzenie akcji Spółki serii A i serii B do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod nazwą NewConnect, ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu n rynku regulowanym akcji Spółki serii A oraz B, a także dematerializacji akcji Spółki serii A oraz B**

14. Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Marvipol Development S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. wraz z danymi za okres porównawczy („Śródroczne Sprawozdania Finansowe Emitenta”).

1. Raport niezależnego Biegłego Rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. obejmującego okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
2. Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Marvipol Development S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. wraz z danymi za okres porównawczy.

- 15. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. oraz wraz z danymi za okres porównawczy („Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Oddział w Warszawie”).**
1. Raport niezależnego Biegłego Rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie obejmującego okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
 2. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. wraz z danymi za okres porównawczy.

16. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. wraz z danymi za okres porównawczy („Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol”).

1. Raport niezależnego Biegłego Rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. obejmującego okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.
2. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za I półrocze 2017 r.
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol SA za I półrocze 2017 r.