

MARVIPOL S.A.

DOKUMENT PODSUMOWUJĄCY



Dokument Podsumowujący został przygotowany w związku z zamiarem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym 4.628.452 akcji zwykłych na okaziciela serii J

Dokument Podsumowujący został sporządzony zgodnie z przepisami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 oraz innymi przepisami regulującymi rynek kapitałowy w Polsce, w szczególności Ustawą o ofercie publicznej.

Dokument Podsumowujący jest częścią trzyczęściowego Prospektu emisyjnego.

Dokument Rejestracyjny został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 9 listopada 2012 roku.

Termin ważności Dokumentu Rejestracyjnego: 9 listopada 2013 roku.

Dokument Podsumowujący został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 30 października 2013 r.

FIRMA INWESTYCYJNA



BANCO ESPÍRITO SANTO DE INVESTIMENTO S.A.
ODDZIAŁ W POLSCE
UL. ŻŁOTA 59, 00-120 WARSZAWA, POLSKA

DORADCA PRAWNY

PROF. MAREK WIERZBOWSKI I PARTNERZY
ADWOKACI I RADCOWIE PRAWNI

00-640 Warszawa,
ul. Mokotowska 15A lok. 17

DZIAŁ A – WSTĘP I OSTRZEŻENIA

Podsumowanie składa się z wymaganych ujawnień zwanych „elementami”. Elementy te są ponumerowane 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 ujawnienie elementu jest wymagane 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”.

A.1	Ostrzeżenie.
	a) Niniejsze podsumowanie należy czytać jako wprowadzenie do Prospektu, b) każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe objęte Prospektem powinna być każdorazowo podejmowana w oparciu o treść całego Prospektu, c) w przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do informacji zawartych w Prospekcie skarżący inwestor może, na mocy ustawodawstwa krajowego Państwa Członkowskiego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed rozpoczęciem postępowania sądowego, oraz d) odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jego tłumaczenia, jednak tylko w przypadku, gdy podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, bądź gdy nie przedstawia, w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, najważniejszych informacji mających pomóc inwestorom przy rozważaniu inwestycji w dane papiery wartościowe.
A.2	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. 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. Wszelkie inne jasne i obiektywne warunki, od których uzależniona jest zgoda, które mają zastosowanie do wykorzystywania prospektu emisyjnego. 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.
	Nie dotyczy. Na podstawie niniejszego Prospektu dokonywane jest jedynie dopuszczenie i wprowadzenie akcji serii J do obrotu na rynku równoległym GPW i nie jest przeprowadzana żadna oferta ani sprzedaż akcji. Papiery wartościowe nie będą podlegały późniejszej odsprzedaży ani ich ostatecznemu plasowaniu przez pośredników finansowych.

DZIAŁ B – EMITENT

B.1	Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta.
	Nazwa (firma): Marvipol Spółka Akcyjna Nazwa skrócona: Marvipol S.A.
B.2	Siedziba oraz forma prawna Emitenta, ustawodawstwo, zgodnie z którym Emitent prowadzi swoją działalność, a także kraj siedziby Emitenta.
	Siedziba: Warszawa Forma prawna: spółka akcyjna Kraj siedziby: Polska Adres: ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa

	Emitent został utworzony w wyniku przekształcenia (zmiany formy prawnej) spółki Marvipol Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka Marvipol Sp. z o.o. - poprzednik prawny Emitenta powstała na podstawie Aktu Założycielskiego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, sporządzonego w formie aktu notarialnego w Warszawie dnia 17 maja 1996 r. (rep. nr 2826/96) i wpisana do rejestru handlowego w dniu 28 maja 1996 roku pod numerem RHB 27106, a następnie do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000098833 w dniu 15 marca 2002 roku. Spółka Marvipol sp. z o.o. została przekształcona w spółkę Marvipol Spółka Akcyjna na mocy uchwały nr I Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 9 stycznia 2006 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego (rep. A 65/2006) i została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 15 lutego 2006 r. Jednocześnie jedyni wspólnicy Marvipol Sp. z o.o. – Mariusz Wojciech Książek oraz Andrzej Nizio stali się jedynymi akcjonariuszami nowoutworzonej spółki. Zgodnie z § 4 Statutu Emitenta, czas trwania Spółki jest nieoznaczony. Emitent działa na podstawie i zgodnie z przepisami prawa polskiego, w szczególności na podstawie i zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych (Dz.U. 2000 nr 94 poz. 1037 z późn. zm.).
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.
	Grupa prowadzi działalność gospodarczą w czterech obszarach biznesowych: • działalność deweloperska, która jest działalnością podstawową Grupy, w ramach której w ostatnich latach zrealizowano 15 inwestycji wielorodzinnych, wraz z lokalami użytkowymi, zlokalizowanych w Warszawie, wysoko ocenianych przez potencjalnych klientów oraz jeden projekt komercyjny – budowa biurowca „Prosta Tower”. Łączna powierzchnia użytkowa zrealizowanych projektów wynosi ponad 130 tys. m². W fazie realizacji oraz w planach na najbliższe lata jest szereg kolejnych projektów deweloperskich; • świadczenie usług wynajmu powierzchni komercyjnych, głównie powierzchni biurowej w budynku „Prosta Tower”; • działalność prowadzona w zakresie importu oraz sprzedaży na rynku polskim samochodów marki Aston Martin, Caterham, Jaguar, Land Rover, Range Rover oraz Lotus, sprzedaży części do tych samochodów, a także w zakresie usług serwisowych i gwarancyjnych dla tych marek; • działalność w zakresie tworzenia i prowadzenia sieci myjni pod marką „Robo Wash Center”, w ramach której Grupa realizuje pełen proces uruchomienia punktu obsługi samochodów a następnie zajmuje się jego prowadzeniem. W skład sieci wchodzi sześć obiektów zlokalizowanych na terenie Warszawy oraz jeden obiekt myjni samoobsługowej działający pod marką „Robo Wash Express” w Koninie. Działalność deweloperska Działalność w zakresie realizacji mieszkaniowych projektów deweloperskich uznawana jest przez Emitenta za podstawowy obszar działalności gospodarczej Grupy. Działalność Grupy koncentruje się na kompleksowej organizacji procesu budowlanego poprzez pozyskanie gruntów, projektowanie we współpracy z renomowanymi biurami architektonicznymi, uzyskanie prawomocnych zezwoleń na budowę, wykonawstwo budowlane (prowadzone przez zewnętrzne firmy budowlane w formule generalnego wykonawstwa), przekazanie gotowych mieszkań klientom i następnie zarządzanie obiektem. Budynki mieszkalne Grupy powstają w atrakcyjnych lokalizacjach i odznaczają się wysoką jakością wykonania i wykończenia. Projekty zamawiane są w renomowanych pracowniach architektonicznych, a wykonawstwo powierzane jest firmom wyłonionym w trybie przetargu/konkursu, które gwarantują wysoką jakość i terminowość realizacji. Grupa w zakresie działalności deweloperskiej oferuje następujące obiekty: <i>Mieszkania popularne o podwyższonym standardzie</i> Są to mieszkania w budynkach mieszkalnych i osiedlach mieszkaniowych, zlokalizowanych głównie poza ścisłym centrum Warszawy, obejmujących z reguły nie mniej niż 200 mieszkań o średniej powierzchni około 50-60 m². W mieszkaniach zaliczanych do tego segmentu stosowane są dodatkowo rozwiązania techniczne i architektoniczne w zakresie funkcjonalności i jakości typowe dla segmentu apartamentów.

W segmencie tym Spółka zrealizowała bądź zamierza zrealizować następujące projekty: Dom Pod Klonem, Bielański Dom, Dom Przy Agorze, Villa Cameratta, Wiatraczna Residence, Osiedle Platany, Villa Cavaletti, Villa Avanti, Osiedle Zielona Italia, Bielany Residence, Kłobucka. Apartamenty Są to apartamenty w budynkach mieszkalnych lub małych grupach budynków zlokalizowanych w centrum Warszawy oraz w popularnych dzielnicach mieszkaniowych, charakteryzujących się bardzo wysokim standardem wykonania pod względem technicznym i jakościowym, obejmujących zazwyczaj do 250 apartamentów o średniej powierzchni około 75-85 m². W segmencie tym Grupa zrealizowała bądź zamierza zrealizować następujące projekty: Stawki Residence, Międzynarodowa Residence, Villa Marina, Kazimierzowska Residence, Mokotów Residence, Melody Park, Apartamenty Mokotów Park, Hill Park Apartments, Rezydencja Art Eco. Powierzchnie biurowe W segmencie tym Grupa zrealizowała budowę biurowca Prosta Tower zlokalizowanego w ścisłym centrum Warszawy przy ul. Prostej 32. Budynek wybudowano jako obiekt klasy A, z wysokością piętra przekraczającą 3 metry. Obiekt ma 19 kondygnacji naziemnych oraz 5-cio kondygnacyjny parking podziemny na 74 samochody. Powierzchnia biurowa przeznaczona pod wynajem wynosi 6 060 m². Budynek wyróżnia szklana elewacja zapewniająca bardzo dobre doświetlenie przestrzeni biurowej naturalnym światłem. Frontowa elewacja w postaci nieregularnej tafli skonstruowanej z betonowych bloków w kształcie diamentów jest zarówno wyróżnikiem wizualnym budynku jak i zabezpieczeniem przed bezpośrednim światłem słonecznym utrudniającym pracę. Biurowiec został oddany do użytkowania w III kwartale 2011 r. Powierzchnie usługowe (uzupełniające ofertę w budynkach mieszkalnych) Są to głównie lokale sklepowe, realizowane przez Grupę w ramach budynków mieszkalnych. Przychody ze sprzedaży tego typu powierzchni stanowią niewielki udział w przychodach ogółem, jednak umożliwiają one Grupie zaoferowanie mieszkańcom udogodnień, takich jak sklepy i punkty usługowe, zwiększające atrakcyjność danego projektu. Działalność w zakresie wynajmu nieruchomości Grupa świadczy usługi najmu nieruchomości komercyjnych. Największą wynajmowaną powierzchnią jest budynek biurowy należący do Grupy „Prosta Tower” zlokalizowany w centrum Warszawy przy ul. Prostej 32. Budynek wyróżnia szklana elewacja zapewniająca bardzo dobre doświetlenie przestrzeni biurowej naturalnym światłem. Frontowa elewacja w postaci nieregularnej tafli skonstruowanej z betonowych bloków w kształcie diamentów jest zarówno wyróżnikiem wizualnym budynku jak i zabezpieczeniem przed bezpośrednim światłem słonecznym. Budynek posiada dziewiętnaście kondygnacji naziemnych i pięciopiętrowy parking podziemny. Na parterze znajduje się strefa usługowo-handlowa z witrynami i wejściami bezpośrednio z poziomu ulicy. Budynek jest dedykowany przede wszystkim dla najemców, którzy poszukują przestrzeni biurowych w centrum miasta i powierzchni od 150 do 600 m². Budynek został oddany do użytku w III kwartale 2011 roku. Ponadto Grupa wynajmuje drobne powierzchnie handlowe w budynku przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie. Działalność w zakresie wynajmu nieruchomości nie jest działalnością podstawową Grupy. Grupa w najbliższym czasie nie planuje zwiększenia udziałów przychodów z tej działalności w przychodach ogółem. Działalność w zakresie importu i sprzedaży samochodów Grupa prowadzi działalność w zakresie importu i sprzedaży samochodów marek: Aston Martin, Caterham, Jaguar, Land Rover, Range Rover oraz Lotus. Działalność ta prowadzona jest przez 9 spółek zależnych, w których Emitent posiada 100% w kapitale zakładowym: • JLR Polska Sp. z o.o. będącą generalnym importerem samochodów marek: Jaguar, Land Rover i Range Rover; • JLR Centrum Sp. z o.o., JLR Gdańsk Sp. o.o., JLR Łódź Sp. z o.o., JLR Warszawa Sp. z o.o., będące autoryzowanymi dilerami i serwisami samochodów marek Jaguar, Land Rover i Range Rover; • Caterham Polska Sp. z o.o. będącą wyłącznym autoryzowanym dilerem i serwisem samochodów Caterham; • AML Polska Sp. z o.o. będącą wyłącznym autoryzowanym dilerem i serwisem samochodów Aston Martin; • Lotus Warszawa Sp. z o.o. będącą wyłącznym autoryzowanym dilerem i serwisem samochodów marki Lotus; • mAutomotive Sp. z o.o. będącą bezpośrednim importerem i dystrybutorem części zamiennych i eksploatacyjnych, akcesoriów wyposażenia dodatkowego do samochodów. Charakterystyka oferowanych marek samochodów Aston Martin – brytyjska marka luksusowo-sportowych samochodów z najwyższego segmentu. Marka ma blisko

	100-letnią historię. Sama marka jest jedną z najbardziej cenionych i rozpoznawanych marek dóbr luksusowych na świecie. Ceny nowych samochodów zawierają się w przedziale od 100 do 1700 tys. euro. Jaguar – brytyjska marka samochodów luksusowych posiadająca 75-letnią tradycję. Obecnie w sprzedaży dostępne są trzy modele: XK, XJ oraz XF. W filozofii marki wpisane jest tworzenie pięknych, szybkich samochodów. Land Rover – marka samochodów terenowych i SUV produkowanych w Wielkiej Brytanii od 1948 roku. W sprzedaży znajduje się sześć modeli, w tym trzy modele Range Rover. Pojazdy Range Rover cechują się jeszcze większym prestiżem, jakością oraz wyższymi cenami (od 40 tys. do 150 tys. euro) od pozostałych modeli Land Rover. Od kwietnia 2011 r. w sprzedaży oferowany jest nowy model Range Rover Evoque. Pierwsze wydania tych samochodów klientom nastąpiły pod koniec 2011 r. Caterham – niszowa, brytyjska marka lekkich samochodów sportowych prawny i techniczny następca słynnego Lotus Super 7. W sprzedaży znajduje się 8 modeli i super sportowy model SP/300R. Od 2 sezonów marka aktywnie walczy na torach F1. Lotus – brytyjska marka samochodów sportowych i wyścigowych założona w 1952 roku przez Anthony'ego Colina Bruca'a Chapmana. Posiada w swojej ofercie 3 modele samochodów sportowych. W sezonie 2012 odnosi sukcesy w wyścigach F1. Strategia rozwoju spółek motoryzacyjnych Grupy zakłada dążenie do: • stabilizacji sprzedaży i umacniania pozycji Grupy na rynku samochodów segmentu premium i luksusowych; • podnoszenia poziomu jakości świadczonych usług serwisowych, ubezpieczeniowych i finansowych. Działalność usługowa związana z prowadzeniem sieci myjni Robo Wash Center Oprócz działalności deweloperskiej oraz sprzedaży samochodów Grupa prowadzi również działalność związaną z zarządzaniem siecią myjni Robo Wash Center. Działalność ta prowadzona jest w Grupie od momentu powstania Emitenta, tj. od 1996 roku, i w początkowym okresie jej funkcjonowania stanowiła działalność podstawową. Od 1996 roku Emitent stworzył sieć myjni Robo Wash Center składającą się z sześciu obiektów w atrakcyjnych dla tego typu działalności lokalizacjach na terenie Warszawy (Białoleka, ul. Modlińska 148; Targówek, ul. Wysockiego 15; Mokotów, ul. Czarnomorska 18; Włochy, Al. Krakowska 287/289; Wola, ul. Górczewska 56/60) oraz jednego obiektu działającego pod marką Robo Wash Express w Koninie ul. Spółdzielców 4. Działalność związana z prowadzeniem myjni cechuje się stosunkowo wysoką rentownością i stabilnością generowanych przychodów. W 2009 r. rentowność operacyjna segmentu wyniosła 16%. W 2010 r. nastąpiło obniżenie wyniku z powodu zdarzeń jednorazowych (wymiana urządzeń na nowocześniejsze, czasowe zamknięcie 1 myjni w związku z przebudową trasy Mostu Północnego). W 2011 r. rentowność wzrosła blisko 10% i utrzymała stały poziom w roku 2012. Strategia Grupy w zakresie usług myjni samochodowych zakłada utrzymywanie pozycji na dotychczasowym rynku działalności.
B.4a	Informacja na temat najbardziej znaczących tendencji z ostatniego okresu mających wpływ na Emitenta oraz na branżę, w których Emitent prowadzi działalność. Pomiędzy dniem 31.12.2012 r., a dniem zatwierdzenia Prospektu Emisyjnego Emitent nie zidentyfikował nowych tendencji w zakresie produkcji, sprzedaży, zapasów, kosztów i cen poza wskazanymi poniżej. W okresie od końca 2012 r. do dnia zatwierdzenia Prospektu Emisyjnego miała miejsce poprawa koniunktury na rynku mieszkaniowym, sprzyjająca odzyskaniu przez rynek równowagi. I połowa 2013 r. przyniosła wzrost liczby transakcji zakupu mieszkań do poziomu najwyższego od 2009 r., w III kwartale poziom sprzedaży, pomimo sezonu urlopowego, utrzymywał się na wysokim poziomie. Utrzymująca się od II połowy 2012 r. nadwyżka liczby sprzedawanych mieszkań nad mieszkaniami wprowadzanymi do oferty doprowadziła do znaczącego, 15 proc. na przestrzeni 12 miesięcy, spadku podaży mieszkań, do poziomu 48 tys. jednostek dla rynków Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania i Łodzi na koniec I półrocza 2013 r. (raport „Rynek mieszkaniowy w Polsce II kwartał 2013 r.”, Reas). W analizowanym okresie na polskim rynku motoryzacyjnym obserwowano wzrost liczby sprzedanych samochodów. W okresie od stycznia do września 2013 r. zarejestrowano w Polsce 242,3 tys. nowych samochodów osobowych i dostawczych, o 3,1 proc. więcej niż w analogicznym okresie 2012 r. (dane CEPIK, PZPM). O wzroście sprzedaży

	przesądziło ożywienie koniunktury w II połowie roku, wynikające z poprawy nastrojów konsumentów, zarówno indywidualnych jak i biznesowych. <u>Produkcja</u> Grupa na dzień zatwierdzenia Prospektu Emisyjnego realizuje łącznie 5 projektów deweloperskich w różnym stadium zaawansowania, w ramach których planuje wybudować 1 984 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 132 063 m². Wszystkie projekty deweloperskie realizowane są zgodnie z założonym harmonogramem. Grupa finansuje realizację projektów ze środków własnych oraz kredytów bankowych i emisji obligacji oraz poprzez wpłaty kolejnych rat przez nabywców lokali. <u>Sprzedaż</u> W okresie od 31.12.2012 r. do dnia zatwierdzenia Prospektu Emisyjnego Grupa odnotowała wzrost w poziomie przychodów ze sprzedaży i liczbie sprzedanych lokali. W I półroczu 2013 r. przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej wyniosły 49 726 tys. zł i były wyższe od przychodów zanotowanych w I półroczu 2012 r. o 31 731 tys. zł. Przychody z segmentu sprzedaży samochodów Grupy w I półroczu 2013 r. wyniosły 123 632 tys. zł i były niższe od zanotowanych w I półroczu 2012 r. o 4 143 tys. zł. <u>Zapasy</u> W okresie od 31.12.2012 r. do dnia zatwierdzenia Prospektu Emisyjnego Grupa zanotowała wzrost poziomu zapasów, z powodu ponoszenia nakładów na projekty będące w realizacji. Na dzień 30.06.2013 r. wartość produktów deweloperskich w trakcie realizacji wynosiła 670 984 tys. zł, a wartość gotowych mieszkań oferowanych do sprzedaży 13 479 tys. zł.. Od końca 2012 r. do dnia zatwierdzenia Prospektu Emisyjnego zaobserwowano również wzrost wartości zapasów samochodów i części samochodowych.. W I półroczu 2013 r. wartość zapasów samochodów do sprzedaży oraz części samochodowych zwiększyła się o 4 034 tys. zł. <u>Koszty</u> W zakresie kosztów działalności deweloperskiej oraz cen materiałów i usług budowlanych Grupa nie zaobserwowała istotnych zmian od 31.12.2012 r. W kolejnych miesiącach, w związku z zakończeniem części inwestycji infrastrukturalnych realizowanych w Polsce, Grupa spodziewa się zmniejszenia zapotrzebowania na podstawowe materiały budowlane (beton i stal), co powinno przełożyć się na zmniejszenie poziomu cen. W działalności związanej ze sprzedażą samochodów Grupa nie zaobserwowała znaczących tendencji w kosztach. <u>Ceny</u> Od końca 2012 r. rosnąca aktywność kupujących w zestawieniu z mniejszą podażą mieszkań wpłynęła na wyhamowanie spadku średnich cen mieszkań na rynkach największych miast Polski, za wyjątkiem rynku łódzkiego. Na rynku warszawskim, począwszy od III kwartału 2013 r. można mówić o pierwszych symptomach odwrócenia trendu i selektywnym podnoszeniu cen mieszkań w wybranych, najbardziej popularnych metrażach i lokalizacjach. W działalności związanej ze sprzedażą samochodów Grupa nie zaobserwowała znaczących tendencji w cenach sprzedawanych pojazdów. W okresie od 31.12.2012 r. do dnia zatwierdzenia Prospektu Emisyjnego Grupa nie zaobserwowała znaczących nowych tendencji w produkcji, sprzedaży, zapasach, kosztach lub cenach wpływających na działalność należących do Grupy myjni samochodowych.
B.5	Opis Grupy Kapitałowej Emitenta oraz miejsca Emitenta w tej Grupie – w przypadku emitenta, który jest częścią grupy.
	Emitent tworzy Grupę Kapitałową. Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. powstała w październiku 2003 r. i składa się z Emitenta, który pełni w niej funkcję spółki dominującej, i 23 spółek zależnych przedstawionych poniżej. Z wyjątkiem Marvipol Development Sp. z o.o., Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna, Marvipol S.A. jest wobec wszystkich pozostałych wymienionych niżej jednostek zależnych jedynym udziałowcem. W jednostce Marvipol Development Sp. z o.o. 99,79% udziałów posiada Prosta 32 Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A., a pozostałe 0,21% udziałów posiada Marvipol S.A. W jednostce Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 100% udziałów posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. W jednostce

	Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna 100% akcji posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest jedynym komplementariuszem w spółce Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna. Jednostka zależna Marvipol Property Sp. z o.o. Verbis GAMMA Sp. z o.o. oraz Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości, natomiast wszystkie pozostałe jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej sporządzają sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Udział Emitenta w kapitale zakładowym podmiotów zależnych jest równy udziałowi w głosach na Zgromadzeniach Wspólników/ Walnych Zgromadzeniach podmiotów zależnych. Poniżej przedstawiono schemat graficzny obrazujący zaangażowanie kapitałowe Emitenta w podmiotach zależnych: Schemat Grupy Kapitałowej Emitenta:
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.
	Znacznym akcjonariuszem Emitenta jest Mariusz Wojciech Książek posiadający: - bezpośrednio 29.663.323 akcji Emitenta stanowiących 71,39 % w kapitale zakładowym oraz 71,39 % głosów na Walnym Zgromadzeniu, - pośrednio 1.837.600 akcji Emitenta stanowiących 4,42 % w kapitale zakładowym oraz 4,42 % głosów na Walnym Zgromadzeniu tj. poprzez spółkę Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze, która jest podmiotem zależnym od Mariusza Wojciecha Książek. Ponadto, akcjonariusze, których portfelami zarządza Pioneer Pekao Investment Management S.A. z siedzibą w Warszawie, posiadają łącznie 2.863.742 akcji Emitenta, w tym Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty posiada 2.668.742 akcji Emitenta, co stanowi odpowiednio 6,89% i 6,42% w kapitale zakładowym Emitenta oraz tyleż samo głosów na Walnym Zgromadzeniu. Znacznemu akcjonariuszowi nie przysługują inne prawa głosu niż wynikające z posiadanych akcji.

	Podmiotem dominującym w stosunku do Emitenta jest Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu Emitenta. Mariusz Wojciech Książek posiada bezpośrednio 29.663.323 sztuk akcji Emitenta (stanowiących 71,39 % w kapitale zakładowym Emitenta oraz 71,39 % głosów na Walnym Zgromadzeniu), a także 1.837.600 sztuk akcji Emitenta (stanowiących 4,42 % w kapitale zakładowym Emitenta oraz 4,42 % głosów na Walnym Zgromadzeniu) pośrednio tj. poprzez spółkę Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze, w której posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym i która jest jego podmiotem zależnym. Wzajemne prawa i obowiązki akcjonariuszy reguluje Statut Emitenta oraz bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Charakter kontroli sprawowanej przez Mariusza Wojciecha Książek jest długoterminowy i wszechstronny – przejawia się zarówno pod względem kapitałowym, organizacyjnym, jak i osobowym. Nadużywaniu pozycji dominującej Mariusza Wojciecha Książek zapobiegają obowiązujące przepisy prawa.																																																																																																																																																																																																																																																
B.7	Wybrane najważniejsze historyczne informacje finansowe dotyczące Emitenta. Opis znaczących zmian sytuacji finansowej i wyniku operacyjnego Emitenta w okresie objętym najważniejszymi historycznymi informacjami finansowymi lub po zakończeniu tego okresu.																																																																																																																																																																																																																																																
	Tabela: Wybrane skonsolidowane dane bilansowe Grupy Emitenta za lata 2010-2012 oraz na dzień 30 czerwca 2013 r. (w tys. zł) <table><tr><th></th><th>na dzień 30 czerwca</th><th>na dzień 30 czerwca</th><th colspan="3">na dzień 31 grudnia</th></tr><tr><th></th><th>2013</th><th>2012</th><th>2012</th><th>2011</th><th>2010</th></tr><tr><th></th><th>(niezbadane)</th><th>(niezbadane)</th><th>(zbadane)</th><th>(zbadane)</th><th>(zbadane)</th></tr><tr><td>AKTYWA</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Aktywa trwałe</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Rzeczowe aktywa trwałe</td><td>56 097</td><td>46 868</td><td>56 963</td><td>36 738</td><td>33 308</td></tr><tr><td>Wartości niematerialne</td><td>1 049</td><td>1 153</td><td>1 110</td><td>825</td><td>881</td></tr><tr><td>Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania</td><td>3 318</td><td>3 393</td><td>3 356</td><td>3 432</td><td>3 506</td></tr><tr><td>Nieruchomości inwestycyjne</td><td>81 188</td><td>95 892</td><td>83 750</td><td>113 270</td><td>78 802</td></tr><tr><td>Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych</td><td>2 433</td><td>2 979</td><td>0</td><td>2 517</td><td>2 228</td></tr><tr><td>Pozostałe należności długoterminowe</td><td>76</td><td>241</td><td>11 884</td><td>235</td><td>202</td></tr><tr><td>Pozostałe inwestycje długoterminowe</td><td>16 027</td><td>14 719</td><td>15 411</td><td>225</td><td>-</td></tr><tr><td>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</td><td>8 017</td><td>9 755</td><td>7 530</td><td>7 785</td><td>1 996</td></tr><tr><td>Aktywa trwałe razem</td><td>168 205</td><td>175 000</td><td>180 004</td><td>165 027</td><td>120 923</td></tr><tr><td>Aktywa obrotowe</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Zapasy</td><td>728 398</td><td>568 394</td><td>64 5904</td><td>460 767</td><td>261 665</td></tr><tr><td>Inwestycje krótkoterminowe</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>1 734</td></tr><tr><td>Należności z tytułu podatku dochodowego</td><td>20</td><td>1 131</td><td>2 319</td><td>1 328</td><td>1 678</td></tr><tr><td>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</td><td>53 039</td><td>42 868</td><td>30 124</td><td>35 488</td><td>49 910</td></tr><tr><td>Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych</td><td>5 177</td><td>5 842</td><td>0</td><td>3 235</td><td>3 045</td></tr><tr><td>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</td><td>30 122</td><td>7 439</td><td>3 562</td><td>15 080</td><td>27 620</td></tr><tr><td>Aktywa obrotowe razem</td><td>816 756</td><td>625 674</td><td>681 909</td><td>515 898</td><td>345 652</td></tr><tr><td>AKTYWA RAZEM</td><td>984 961</td><td>800 674</td><td>861 913</td><td>680 925</td><td>466 575</td></tr><tr><td>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Kapitał własny</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Kapitał zakładowy</td><td>7 385</td><td>7 385</td><td>7 385</td><td>7 385</td><td>7 385</td></tr><tr><td>Kapitał zapasowy</td><td>11 734</td><td>11 734</td><td>11 734</td><td>10 292</td><td>10 292</td></tr><tr><td>Kapitał rezerwowy</td><td>32 663</td><td>35 911</td><td>35 911</td><td>23 117</td><td>3 248</td></tr><tr><td>Akcje własne</td><td>(816)</td><td>(240)</td><td>(766)</td><td>(8 740)</td><td>-</td></tr><tr><td>Zyski zatrzymane</td><td>173 710</td><td>146 917</td><td>163 137</td><td>158 205</td><td>126 199</td></tr><tr><td>Kapitał własny razem</td><td>224 676</td><td>201 707</td><td>217 401</td><td>190 259</td><td>147 124</td></tr><tr><td>Zobowiązania</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek</td><td>168 507</td><td>169 799</td><td>184 469</td><td>137 664</td><td>17 908</td></tr><tr><td>Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</td><td>1 705</td><td>1 255</td><td>1 531</td><td>1 484</td><td>1 595</td></tr><tr><td>Pozostałe zobowiązania</td><td>450</td><td>1 742</td><td>1 389</td><td>1 839</td><td>1 722</td></tr><tr><td>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</td><td>24 410</td><td>23 731</td><td>24 764</td><td>22 140</td><td>7 482</td></tr><tr><td>Rezerwy</td><td>2 433</td><td>2 979</td><td>0</td><td>2 517</td><td>2 228</td></tr><tr><td>Zobowiązania z tytułu obligacji</td><td>114 571</td><td>138 504</td><td>85 607</td><td>174 390</td><td>87 588</td></tr><tr><td>Zobowiązania długoterminowe razem</td><td>312 076</td><td>338 010</td><td>297 760</td><td>340 034</td><td>118 523</td></tr><tr><td>Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek</td><td>51 641</td><td>17 355</td><td>18 207</td><td>13 161</td><td>30 426</td></tr></table>		na dzień 30 czerwca	na dzień 30 czerwca	na dzień 31 grudnia				2013	2012	2012	2011	2010		(niezbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)	(zbadane)	AKTYWA						Aktywa trwałe						Rzeczowe aktywa trwałe	56 097	46 868	56 963	36 738	33 308	Wartości niematerialne	1 049	1 153	1 110	825	881	Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania	3 318	3 393	3 356	3 432	3 506	Nieruchomości inwestycyjne	81 188	95 892	83 750	113 270	78 802	Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	2 433	2 979	0	2 517	2 228	Pozostałe należności długoterminowe	76	241	11 884	235	202	Pozostałe inwestycje długoterminowe	16 027	14 719	15 411	225	-	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 017	9 755	7 530	7 785	1 996	Aktywa trwałe razem	168 205	175 000	180 004	165 027	120 923	Aktywa obrotowe						Zapasy	728 398	568 394	64 5904	460 767	261 665	Inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-	1 734	Należności z tytułu podatku dochodowego	20	1 131	2 319	1 328	1 678	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	53 039	42 868	30 124	35 488	49 910	Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	5 177	5 842	0	3 235	3 045	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30 122	7 439	3 562	15 080	27 620	Aktywa obrotowe razem	816 756	625 674	681 909	515 898	345 652	AKTYWA RAZEM	984 961	800 674	861 913	680 925	466 575	KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA						Kapitał własny						Kapitał zakładowy	7 385	7 385	7 385	7 385	7 385	Kapitał zapasowy	11 734	11 734	11 734	10 292	10 292	Kapitał rezerwowy	32 663	35 911	35 911	23 117	3 248	Akcje własne	(816)	(240)	(766)	(8 740)	-	Zyski zatrzymane	173 710	146 917	163 137	158 205	126 199	Kapitał własny razem	224 676	201 707	217 401	190 259	147 124	Zobowiązania						Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	168 507	169 799	184 469	137 664	17 908	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 705	1 255	1 531	1 484	1 595	Pozostałe zobowiązania	450	1 742	1 389	1 839	1 722	Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	24 410	23 731	24 764	22 140	7 482	Rezerwy	2 433	2 979	0	2 517	2 228	Zobowiązania z tytułu obligacji	114 571	138 504	85 607	174 390	87 588	Zobowiązania długoterminowe razem	312 076	338 010	297 760	340 034	118 523	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	51 641	17 355	18 207	13 161	30 426
	na dzień 30 czerwca	na dzień 30 czerwca	na dzień 31 grudnia																																																																																																																																																																																																																																														
	2013	2012	2012	2011	2010																																																																																																																																																																																																																																												
	(niezbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)	(zbadane)																																																																																																																																																																																																																																												
AKTYWA																																																																																																																																																																																																																																																	
Aktywa trwałe																																																																																																																																																																																																																																																	
Rzeczowe aktywa trwałe	56 097	46 868	56 963	36 738	33 308																																																																																																																																																																																																																																												
Wartości niematerialne	1 049	1 153	1 110	825	881																																																																																																																																																																																																																																												
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania	3 318	3 393	3 356	3 432	3 506																																																																																																																																																																																																																																												
Nieruchomości inwestycyjne	81 188	95 892	83 750	113 270	78 802																																																																																																																																																																																																																																												
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	2 433	2 979	0	2 517	2 228																																																																																																																																																																																																																																												
Pozostałe należności długoterminowe	76	241	11 884	235	202																																																																																																																																																																																																																																												
Pozostałe inwestycje długoterminowe	16 027	14 719	15 411	225	-																																																																																																																																																																																																																																												
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 017	9 755	7 530	7 785	1 996																																																																																																																																																																																																																																												
Aktywa trwałe razem	168 205	175 000	180 004	165 027	120 923																																																																																																																																																																																																																																												
Aktywa obrotowe																																																																																																																																																																																																																																																	
Zapasy	728 398	568 394	64 5904	460 767	261 665																																																																																																																																																																																																																																												
Inwestycje krótkoterminowe	-	-	-	-	1 734																																																																																																																																																																																																																																												
Należności z tytułu podatku dochodowego	20	1 131	2 319	1 328	1 678																																																																																																																																																																																																																																												
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	53 039	42 868	30 124	35 488	49 910																																																																																																																																																																																																																																												
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	5 177	5 842	0	3 235	3 045																																																																																																																																																																																																																																												
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30 122	7 439	3 562	15 080	27 620																																																																																																																																																																																																																																												
Aktywa obrotowe razem	816 756	625 674	681 909	515 898	345 652																																																																																																																																																																																																																																												
AKTYWA RAZEM	984 961	800 674	861 913	680 925	466 575																																																																																																																																																																																																																																												
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA																																																																																																																																																																																																																																																	
Kapitał własny																																																																																																																																																																																																																																																	
Kapitał zakładowy	7 385	7 385	7 385	7 385	7 385																																																																																																																																																																																																																																												
Kapitał zapasowy	11 734	11 734	11 734	10 292	10 292																																																																																																																																																																																																																																												
Kapitał rezerwowy	32 663	35 911	35 911	23 117	3 248																																																																																																																																																																																																																																												
Akcje własne	(816)	(240)	(766)	(8 740)	-																																																																																																																																																																																																																																												
Zyski zatrzymane	173 710	146 917	163 137	158 205	126 199																																																																																																																																																																																																																																												
Kapitał własny razem	224 676	201 707	217 401	190 259	147 124																																																																																																																																																																																																																																												
Zobowiązania																																																																																																																																																																																																																																																	
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	168 507	169 799	184 469	137 664	17 908																																																																																																																																																																																																																																												
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 705	1 255	1 531	1 484	1 595																																																																																																																																																																																																																																												
Pozostałe zobowiązania	450	1 742	1 389	1 839	1 722																																																																																																																																																																																																																																												
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	24 410	23 731	24 764	22 140	7 482																																																																																																																																																																																																																																												
Rezerwy	2 433	2 979	0	2 517	2 228																																																																																																																																																																																																																																												
Zobowiązania z tytułu obligacji	114 571	138 504	85 607	174 390	87 588																																																																																																																																																																																																																																												
Zobowiązania długoterminowe razem	312 076	338 010	297 760	340 034	118 523																																																																																																																																																																																																																																												
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	51 641	17 355	18 207	13 161	30 426																																																																																																																																																																																																																																												

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	813	1 171	999	1 626	949
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 218	198	464	449	473
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	143 208	93 903	89 318	75 508	94 224
Przychody przyszłych okresów	158 153	100 615	124 699	53 438	52 613
Rezerwy	6 266	7 001	1 141	4 516	4 402
Zobowiązania z tytułu obligacji	85 910	40 714	111 924	1 934	17 841
Zobowiązania krótkoterminowe razem	448 209	260 957	346 752	150 632	200 928
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	760 285	598 967	644 512	490 666	319 451
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	984 961	800 674	861 913	680 925	466 575

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta

Tabela: Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy Emitenta za lata 2010-2012 oraz I półrocze 2013 r. i I półrocze 2012 r. (w tys. zł)

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2013	2012	2012	2011	2010
	(niezbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)	(zbadane)
Przychody ze sprzedaży	187 854	161 069	354 416	318 951	344 898
Pozostałe przychody operacyjne	11 015	5 438	23 574	57 217	5 256
Przychody razem	198 869	166 507	377 990	376 168	350 154
Amortyzacja	(1 773)	(1 570)	(3 276)	(2 923)	(2 840)
Zużycie materiałów i energii	(2 355)	(2 855)	(5 091)	(4 212)	(3 424)
Usługi obce	(51 976)	(27 271)	(94 359)	(78 238)	(81 292)
Koszty świadczeń pracowniczych	(8 084)	(8 814)	(16 900)	(16 998)	(15 087)
Wartość sprzedanych towarów i usług	(104 406)	(108 371)	(203 082)	(187 065)	(199 458)
Pozostałe koszty operacyjne	(10 535)	(7 680)	(19 028)	(27 993)	(9 914)
Zyski z inwestycji	642	369	237	11 393	4 705
Zysk na działalności operacyjnej	20 382	10 315	36 491	70 132	42 844
Koszty finansowe	(6 377)	(6 825)	(14 052)	(9 507)	(6 877)
Zysk przed opodatkowaniem	14 005	3 490	22 439	60 625	35 967
Podatek dochodowy	(3 432)	(1 984)	(4 713)	(11 560)	(6 426)
Zysk (strata) netto	10 573	1 506	17 726	49 065	29 541

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Grupa zanotowała wahania poziomu przychodów z poszczególnych segmentów działalności. W 2010 r. przychody z działalności deweloperskiej zmniejszyły się o 61,2% w stosunku do 2009 r. Główną przyczyną spadku przychodów było ograniczenie oferty mieszkań dostępnych do sprzedaży. W 2011 r. przychody ogółem z działalności deweloperskiej wzrosły o 34,7% i wyniosły 135 593 tys. zł. Główną przyczyną wzrostu przychodów było rozpoznanie 49 959 tys. zł pozostałych przychodów operacyjnych z tytułu zysku na okazjonalnym nabyciu Przedsiębiorstwa Zaopatrzenia Budownictwa P.Z. – Bud Sp. z o.o. W 2012 r. przychody z działalności deweloperskiej zmniejszyły się o 17,9% w stosunku do 2011 r. W pierwszej połowie 2013 przychody segmentu deweloperskiego wyniosły 50 170 tys. zł co stanowi 270,9% wzrost w porównaniu do przychodów pierwszej połowy 2012r - 18 523 tys. zł).

Przychody ze sprzedaży samochodów w 2010 r. zanotowały znaczący wzrost o 65,9% w stosunku do 2009 r. Głównym czynnikiem wzrostu przychodów był niski poziom sprzedaży zanotowany w 2009 r. na skutek kryzysu gospodarczego. W 2011 r. przychody ze sprzedaży samochodów nieznacznie zmniejszyły się o 3,8%. W 2012 r. przychody ze sprzedaży samochodów zanotowały nieznaczny wzrost o 7,9% w stosunku do 2011 r. W pierwszej połowie 2013 r. przychody ze sprzedaży samochodów wyniosły 129 877 tys. zł i zanotowały nieznaczny spadek o 2,9% w stosunku do pierwszej połowy 2012 r. (133 727 tys. zł)

Przychody z działalności myjni samochodowych w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi pozostawały na stabilnym poziomie wynoszącym 9,2-10,8 mln zł. W pierwszej połowie 2013 r. przychody z działalności myjni samochodowych wyniosły 4 955 tys. zł i zanotowały nieznaczny spadek o (mniej niż 1%) w stosunku do pierwszej połowy 2012 r. (4 959 tys. zł)

Do istotnych czynników mających wpływ na wyniki Grupy należy zaliczyć:

Zakończenie budowy projektu „Wiatraczna Residence” W I kwartale 2009 roku zakończono proces budowlany i otrzymano pozwolenie na użytkowanie inwestycji „Wiatraczna Residence. W okresie od I do III kwartału 2009 r. wszystkie 166 lokale zostało przekazane nabywcom. Przychody ze sprzedaży zrealizowane w 2009 r. wyniosły 58,4 mln zł. Szacowana rentowność tego projektu wyniosła około 18%. Zakończenie budowy projektu „Melody Park” W październiku 2009 roku zakończono proces budowlany i otrzymano pozwolenie na użytkowanie inwestycji „Melody Park”. W II połowie 2009 r. przekazano nabywcom 197 lokali mieszkalnych i komercyjnych, w 2010 r. 104 lokale, a w 2011 r. kolejne 7 lokali. Przychody ze sprzedaży zrealizowane w latach 2009-2011 z tego projektu wyniosły 195,7 mln zł, przy szacowanej rentowności projektu wynoszącej około 24%. Zakończenie budowy projektu „Villa Avanti” W listopadzie 2009 roku zakończono proces budowlany i otrzymano pozwolenie na użytkowanie inwestycji „Villa Avanti”. W IV kwartale 2009 r. przekazano nabywcom 18 lokali, w 2010 r. 15 lokali, a w 2011 r. kolejne 4. Przychody ze sprzedaży zrealizowane w latach 2009-2011 z tego projektu wyniosły 23,7 mln zł, przy szacowanej rentowności projektu wynoszącej około 5%. Zakończenie budowy i zmiana klasyfikacji projektu „Prosta Tower” W sierpniu 2011 roku ukończono proces budowlany i otrzymano pozwolenie na użytkowanie biurowo-mieszkaniowej „Prosta Tower”. W dniu 30 września 2010 roku inwestycja „Prosta Tower” została przekwalifikowana z zasobów do nieruchomości inwestycyjnych. W związku z powyższą zmianą przychody ze sprzedaży w 2011 roku zwiększyły się o kwotę 15 871 tys. zł stanowiącą wynik na reklasyfikacji „Prosta Tower”. Zakończenie budowy projektu „Villa Cavaletti” W grudniu 2010 roku ukończono proces budowlany i otrzymano pozwolenie na użytkowanie inwestycji „Villa Cavaletti”. W grudniu 2010 roku przekazano nabywcom 16 lokali, a w I kwartale 2011 roku kolejne 23 mieszkania. Przychody ze sprzedaży zrealizowane w IV kwartale 2010 r. oraz I kwartale 2011 r. wyniosły 22,7 mln zł, przy szacowanej rentowności projektu wynoszącej około 44%. P.Z. – Bud Sp. z o. o. W dniu 20 czerwca 2011 roku Grupa nabyła 100% udziałów P.Z. - Bud Sp. z o.o. za kwotę 89 722 tys. zł. Dodatkowe koszty poniesione w związku z przeprowadzoną transakcją wyniosły 7 034 tys. zł i zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji "Pozostałe koszty operacyjne". Dokonując transakcji nabycia 100% udziałów spółki P.Z. - BUD Sp. z o.o. Emitent miał na celu między innymi pozyskanie głównego aktywa jakim, w ramach przedsięwzięcia, dysponuje przejęty podmiot tj. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie. Prawo to zostało wycenione przez profesjonalnego rzeczoznawcę majątkowego według wartości rynkowej na dzień 30 maja 2011 roku. Celem zachowania maksymalnego poziomu ostrożności dokonano korekty przedmiotowej pozycji aktywów z uwzględnieniem najniższej z podanych w operacie szacunkowej wartości tj. 136 792 tys. zł według wyceny porównawczej. Grunt ten zostanie w przyszłości wykorzystany do realizacji wieloetapowego projektu mieszkaniowego. Jednocześnie przejęta spółka ograniczy z czasem profil działalności jedynie do działalności deweloperskiej i stanie się typową deweloperską spółką celową odpowiedzialną w ramach Grupy za realizację wspomnianego projektu mieszkaniowego. Ma to istotne znaczenie dla oceny wartości godziwej aktywów i pasywów przejętej spółki, ponieważ w tym specyficznym przypadku dla spółki przejmującej szczególnie istotnym i wartościowym aktywem, w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego, w majątku P.Z. - BUD Sp. z o.o. jest wyżej wspomniane prawo użytkowania wieczystego gruntu przy ul. Kłobuckiej 8. Obecnie prowadzona przez P.Z. - BUD Sp. z o.o. działalność usługowa w zakresie wynajmu i dzierżawy, jak i w zakresie sprzedaży materiałów budowlanych, jakkolwiek zarówno w przeszłości, obecnie, jak i w dającej się przewidzieć perspektywie rentowna, nie stanowi jednak długoterminowo sama w sobie samodzielnej wartości dla Emitenta i po upływie kilkunastu miesięcy będzie mogła ulec wygaszeniu, aby ustąpić miejsca działalności znacznie bardziej rentownej czyli działalności deweloperskiej. Proces ten będzie prowadzony tak aby teren przy ul. Kłobuckiej 8 był w pełni gotowy do rozpoczęcia realizacji znacznie bardziej rentownego od innej obecnej działalności projektu deweloperskiego w nieodległej perspektywie około 21 miesięcy od daty przejęcia przez Emitenta kontroli nad P.Z. – BUD Sp. z o.o. Podsumowując, obok zasadniczo kontynuowania co najmniej w tym i w następnych latach sprawozdawczych dotychczasowej działalności P.Z. - BUD Sp. z o.o. w obszarze wynajmu i dzierżawy, kluczowym celem przejęcia przedmiotowej spółki przez Emitenta było pozyskanie atrakcyjnego przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym gruntu do

	intensywnego wykorzystania w ramach realizacji deweloperskiego projektu mieszkaniowego, tzn. w ramach jednego z trzech podstawowych obszarów działania Grupy – działalności deweloperskiej. Okazjonalne nabycie miało miejsce w przypadku transakcji dotyczącej spółki P.Z. - BUD Sp. z o.o., gdyż kwota netto ustalonej na dzień przejęcia wartości możliwych do zidentyfikowania nabytych aktywów i przejętych zobowiązań była większa od przekazanej zapłaty. Tak ustalona nadwyżka zwana zyskiem na okazjonalnym nabyciu wyniosła 49 959 tys. zł i została wykazana w pozycji "Pozostałe przychody". Zakończenie budowy I etapu projektu „Apartamenty Mokotów Park” W listopadzie 2011 roku ukończono proces budowlany i otrzymano pozwolenie na użytkowanie I etapu inwestycji „Apartamenty Mokotów Park”. W IV kwartale 2011 roku oraz w 2012 r. Grupa przekazała nabywcom łącznie 128 lokali mieszkalnych i użytkowych. Przychody ze sprzedaży zrealizowane w IV kwartale 2011 r. i w 2012 r. wyniosły 79,4 mln zł, przy szacowanej rentowności projektu wynoszącej około 30%. Zakończenie budowy budynków C i D w projekcie „Osiedle Zielona Italia” W grudniu 2012 roku Spółka rozpoczęła rozpoznawanie przychodów w ramach inwestycji „Osiedle Zielona Italia”. W IV kwartale 2012 roku Grupa przekazała nabywcom 255 lokali, a w I półroczu 2013 r. kolejnych 149. Przychody ze sprzedaży zrealizowane w IV kwartale 2012 r. i I kwartale 2013 r. wyniosły 119,2 mln zł, przy szacowanej rentowności projektu wynoszącej około 20%.
B.8	Wybrane najważniejsze informacje finansowe <i>pro forma</i>, ze wskazaniem ich charakteru.
	Nie dotyczy; Według Zarządu Emitenta brak jest przesłanek sporządzenia informacji finansowych <i>pro forma</i> tj. znaczących zobowiązań finansowych lub też transakcji, które mogłyby spowodować znaczącą zmianę brutto, wobec powyższego Emitent nie zamieszcza w Dokumencie Rejestracyjnym informacji finansowych <i>pro forma</i>.
B.9	W przypadku prognozowania lub szacowania zysków należy podać wielkość liczbową.
	Nie dotyczy. W chwili obecnej Emitent nie publikuje prognoz finansowych. Dnia 20 marca 2013 r. w raporcie bieżącym nr 036/2013 Spółka poinformowała o odwołaniu prognozy wyników finansowych, o której Emitent poinformował w Raporcie bieżącym nr 132/2012 z dnia 13 września 2012 r., oraz o rezygnacji z podania nowej prognozy wyników finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Ponadto, Emitent oświadcza, że odwołuje informację o prognozowanej liczbie sprzedawanych mieszkań i samochodów przez Grupę Kapitałową Marvipol S.A. w roku 2013 i w latach następnych, która to informacja została podana do publicznej wiadomości przez przedstawicieli Emitenta w Gazecie Parkiet z dnia 20 sierpnia 2013 roku i innych mediach, a w szczególności w wywiadach emitowanych w telewizji oraz innych wypowiedziach prasowych i medialnych. Ponadto, Emitent oświadcza, że odwołuje informację o prognozowanej liczbie sprzedawanych mieszkań przez Grupę Kapitałową Marvipol S.A. w roku 2013 i w latach następnych, która to informacja została podana do publicznej wiadomości przez przedstawicieli Emitenta w Gazecie Parkiet z dnia 21 października 2013 roku.
B.10	Opis charakteru wszystkich zastrzeżeń zawartych w raporcie biegłego rewidenta w odniesieniu do historycznych informacji finansowych.
	Nie dotyczy. Żaden z biegłych rewidentów nie odmówił wyrażenia opinii o badanych historycznych informacjach finansowych. Opinie wyrażone przez biegłych rewidentów nie były negatywne ani nie zawierały zastrzeżeń. Biegły rewident nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., obejmującego okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r., zwraca jednak uwagę, iż: <i>„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, iż na dzień 30 czerwca 2013 r. Grupa Kapitałowa wykazuje saldo zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 448.209 tys. złotych i niskie wskaźniki płynności. Jak opisano w nocie 32 Informacji objaśniających (punkt „Ryzyko płynności”) Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności. W świetle wspomnianej analizy dalsza działalność Grupy Kapitałowej uzależniona jest między innymi od realizacji założonego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań w prowadzonych aktualnie projektach deweloperskich oraz dostępności finansowania ze</i>

	źródeł zewnętrznych na odpowiednim poziomie. W oparciu o przeprowadzoną analizę skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki Dominującej przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową w ciągu 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia.” Podobnie w przypadku skonsolidowanego sprawozdania rocznego za rok 2012, nie zgłoszono zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zwrócono uwagę, iż: „Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, iż na dzień 31 grudnia 2012 r. Grupa Kapitałowa wykazuje saldo zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 346.752 tys. złotych i niskie wskaźniki płynności. Jak opisano w nocie 32 Informacji objaśniających (punkt „Ryzyko płynności”) Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności. W świetle wspomnianej analizy dalsza działalność Grupy Kapitałowej uzależniona jest między innymi od realizacji założonego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań w prowadzonych aktualnie projektach deweloperskich oraz dostępności finansowania ze źródeł zewnętrznych na odpowiednim poziomie. W oparciu o przeprowadzoną analizę skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki Dominującej przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową w ciągu 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia.”
B.11	W przypadku gdy poziom kapitału obrotowego Emitenta nie wystarcza na pokrycie jego obecnych potrzeb, należy załączyć wyjaśnienie.
	Zarząd Emitenta oświadcza, iż poziom kapitału obrotowego, rozumianego jako zdolność Grupy Emitenta do uzyskania dostępu do środków pieniężnych oraz innych dostępnych płynnych zasobów w celu terminowej spłaty swoich zobowiązań, jest wystarczający na pokrycie potrzeb Grupy Emitenta w okresie 12 kolejnych miesięcy od dnia zatwierdzenia Dokumentu Ofertowego.

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.
	Na podstawie Prospektu Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym 4.628.452 akcji zwykłych na okaziciela serii J o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda. Kod ISIN dla akcji serii J będzie taki sam jak kod ISIN, który jest nadany dotychczasowym akcjom Emitenta dopuszczonym do obrotu na rynku regulowanym tj. PLMRVPL00016
C.2	Waluta emitowanych papierów wartościowych.
	Walutą emitowanych papierów wartościowych jest złoty polski (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.
	Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 8.310.370,40 zł (osiem milionów trzysta dziesięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt złotych czterdzieści groszy) i dzieli się na 41.551.852 akcji na okaziciela o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda. Kapitał zakładowy Emitenta jest w całości opłacony.
C.4	Opis praw związanych z papierami wartościowymi.
	Prawa związane z Akcjami Emitenta są określone w Kodeksie Spółek Handlowych, Statucie Emitenta i innych przepisach prawa i należą do nich: PRAWA MAJĄTKOWE ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI SPÓŁKI 1) Prawo do dywidendy; 2) Prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru). 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);

	5) Prawo do zbywania posiadanych akcji, z zastrzeżeniem ograniczeń w zbywaniu akcji. 6) Prawo do obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem; 7) Akcje Spółki mogą być umorzone za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). 8) W przypadku wyemitowania akcji imiennych podlegają one zamianie na akcje na okaziciela na wniosek akcjonariusza. AKCJONARIUSZOM SPÓŁKI PRZYSŁUGUJĄ NASTĘPUJĄCE UPRAWNIENIA ZWIĄZANE Z UCZESTNICTWEM W SPÓŁCE (UPRAWNIENIA KORPORACYJNE): 1) Prawo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu; 2) 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).; 3) 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). 4) Prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia 5) Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami; 6) Prawo do żądania zbadania przez biegłego określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki publicznej lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych); 7) Prawo do uzyskania informacji o Spółce w zakresie i w sposób określony przepisami prawa; 8) Prawo do imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych; 9) Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta; 10) Prawo do przeglądania w lokalu Zarządu listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia; 11) Prawo do żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem; 12) Prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności na Walnym Zgromadzeniu przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób; 13) Prawo do przeglądania księgi protokołów oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał; 14) 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. 15) 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). 16) Prawo do przeglądania księgi akcyjnej i żądania wydania odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 341 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych). 17) 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;
C.5	Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.
	<u>Ograniczenia wynikające ze Statutu.</u> Statut Emitenta nie zawiera żadnych postanowień dotyczących ograniczeń zbywania papierów wartościowych Emitenta. Obrót papierami wartościowymi Emitenta, jako spółki publicznej, podlega ograniczeniom określonym w Ustawie o Ofercie oraz w Ustawie o Obrocie, w szczególności: - zakazowi nabywania lub zbywania instrumentów finansowych w czasie trwania okresu zamkniętego; - zakazowi nabywania lub zbywania instrumentów finansowych przez osoby posiadające informacje poufne; - obowiązkowi informacyjnym członków zarządów i rad nadzorczych, prokurentów i osób pełniących funkcje kierownicze;

	• obowiązki ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji w przypadku: (i) nabycia akcji uprawniających do wykonywania ponad 10% lub 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, (ii) przekroczenia progu 33% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, (iii) przekroczenia progu 66% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.
C.6	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.
	Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym (ryнку równoległym) prowadzonym przez GPW 4.628.452 akcji zwykłych na okaziciela serii J o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda.
C.7	Opis polityki dywidendy.
	Zasady polityki Emitenta co do wypłaty dywidendy w okresie najbliższych trzech lat obrotowych Emitent nie przyjął na okres najbliższych trzech lat obrotowych polityki wypłaty dywidendy, z zastrzeżeniem, że w dniu 12 września 2012 roku Zarząd podjął Uchwałę Nr 1 w sprawie przyjęcia polityki dywidendy na lata 2014 – 2020. Uchwała Nr 1 Zarządu z dnia 12 września 2012 roku w sprawie przyjęcia polityki dywidendy na lata 2014 – 2020 miała wejść w życie z chwilą rejestracji przez sąd podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z ofertą akcji niemych serii I. Jednak w dniu 7 grudnia 2012 roku Emitent odstąpił od oferty akcji niemych serii I, a w konsekwencji oferta tych akcji nie doszła do skutku. W związku z powyższym, Uchwała Nr 1 Zarządu z dnia 12 września 2012 roku w sprawie przyjęcia polityki dywidendy na lata 2014 – 2020 nie weszła w życie i stała się bezprzedmiotowa. Uprzywilejowanie akcji niemych w zakresie dywidendy W dniu 5 października 2012 roku, Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze oferty publicznej nowej emisji akcji niemych serii I z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru i zmiany Statutu. Walne Zgromadzenie uchwaliło zmianę Statutu poprzez uprzywilejowanie akcji niemych serii I. Jednak w dniu 7 grudnia 2012 roku Emitent odstąpił od oferty akcji niemych serii I, a w konsekwencji oferta tych akcji nie doszła do skutku. W związku z powyższym, zapisy statutu dotyczące uprzywilejowania akcji niemych serii I stały się bezprzedmiotowe i nie mają zastosowania. Postanowienia Statutu dotyczące uprzywilejowania akcji niemych I zostaną wykreślone ze Statutu Emitenta na najbliższym Walnym Zgromadzeniu jakie będzie zwołane. Ograniczenia w wypłacie dywidendy Występują następujące ograniczenia w wypłacie dywidendy: • zgodnie z warunkami emisji obligacji zwykłych serii K, serii L, serii M Emitenta, w przypadku podjęcia uchwały Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta w sprawie wypłaty dywidendy, posiadacze obligacji do dnia wykupu obligacji mają prawo żądać dokonania przymusowego przedterminowego wykupu posiadanych obligacji. Termin wykupu obligacji serii K i L przypada na 20.06.2016 r.; termin wykupu obligacji serii M przypada na 01.07.2016 r. • zgodnie z warunkami emisji obligacji zwykłych serii F, serii G oraz serii H Emitenta, jeżeli Emitent bez pisemnej zgody wszystkich obligatariuszy wypłaci dywidendę, posiadacze obligacji mają prawo zażądać dokonania przymusowego przedterminowego wykupu posiadanych obligacji. Termin wykupu obligacji serii F przypada na 6.12.2013 r., termin wykupu obligacji serii G przypada na 13.12.2013 r., termin wykupu obligacji serii H przypada na 4.01.2014 r. • zgodnie z warunkami emisji obligacji zwykłych serii I oraz obligacji zamiennych serii D Emitenta, jeżeli Emitent bez pisemnej zgody wszystkich obligatariuszy wypłaci dywidendę, z wyjątkiem dywidendy wypłaconej po dniu 1 stycznia 2014 r. za rok 2013 i kolejne, w wysokości nie przekraczającej 30% skonsolidowanego zysku Grupy za dany rok obrotowy, wówczas posiadacze obligacji do dnia wykupu obligacji mają prawo zażądać dokonania przymusowego przedterminowego wykupu posiadanych obligacji. Termin wykupu obligacji zwykłych serii I przypada na 8.04.2015 r., termin wykupu obligacji zamiennych serii D przypada na 16.09.2014 r. Dywidenda w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi W latach 2009 – 2013 dywidenda nie była wypłacana.

	Warunki odbioru dywidendy, termin, w którym przysługuje prawo do dywidendy oraz konsekwencje niezrealizowania prawa w terminie Warunki odbioru dywidendy przez akcjonariuszy Spółki odpowiadają zasadom przyjętym dla spółek publicznych. Stosownie do art. 348 §3 i 4 Kodeksu Spółek Handlowych, w przypadku podjęcia uchwały o wypłacie dywidendy, uchwała powinna wskazywać datę ustalenia prawa do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy. Jeżeli Uchwała Walnego Zgromadzenia takiego dnia nie określa, dywidenda jest wypłacana w dniu określonym przez Radę Nadzorczą z zastrzeżeniem postanowień Regulaminu KDPW dzień dywidendy może być wyznaczony w okresie kolejnych trzech miesięcy.
--	--

DZIAŁ D – RYZYKO

D.1	Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla Emitenta lub jego branży.
	• Ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich • Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych • Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności • Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej Grupy na warszawskim rynku mieszkaniowym • Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz cenami lokali • Ryzyko związane z roszczeniem wobec wykonawców oraz wobec Grupy z tytułu sprzedaży mieszkań • Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi • Ryzyko związane z nabywaniem nieruchomości o skomplikowanym stanie prawnym • Ryzyko związane z niezgodnością planów inwestycyjnych z umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste • Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia • Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane • Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi • Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze • Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi • Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego • Ryzyko wynikające z załamania sprzedaży na rynku motoryzacyjnym • Ryzyko wynikające z opóźnień w dostawach pojazdów od producenta • Ryzyko związane ze wzrostem kosztów wynagrodzenia pracowników sieci myjni Robo Wash Center • Ryzyko związane z wpływem większościowego akcjonariusza na Emitenta • Ryzyko związane z płynnością finansową oraz zakłóceń przepływów pieniężnych • Ryzyko związane z prowadzonymi postępowaniami sądowymi • Ryzyko ekonomiczne i polityczne • Ryzyko związane z poziomem stóp procentowych • Ryzyko walutowe • Ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska • Ryzyko związane z infrastrukturą • Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego • Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych • Ryzyko wynikające z rozbieżności danych wpisanych w księgach wieczystych i rejestrze gruntów • Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne • Ryzyko zmian prawa podatkowego • Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe • Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. gruntów warszawskich • Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań • Ryzyko postawienia zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych
D.3	Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych
	• Ryzyko wynikające z naruszenia przepisów prawa • Ryzyko naruszenia przepisów Ustawy o Ofercie i Ustawy o Obrocie przez Emitenta • Ryzyko zawieszenia obrotu Akcjami Wprowadzanymi na GPW • Ryzyko z możliwością niespełnienia wymogów dopuszczenia Akcji Wprowadzanych do obrotu na rynku równoległym GPW • Ryzyko wahań ceny akcji Emitenta oraz płynności obrotu

- Ryzyko związane z wpływem głównego akcjonariusza

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. Na podstawie niniejszego prospektu nie jest przeprowadzana oferta publiczna akcji.
E.2a	Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość netto wpływów pieniężnych.
	Nie dotyczy. Na podstawie niniejszego prospektu nie jest przeprowadzana oferta publiczna akcji.
E.3	Opis warunków oferty.
	Nie dotyczy. Na podstawie niniejszego prospektu nie jest przeprowadzana oferta publiczna akcji.
E.4	Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty.
	Nie dotyczy. Na podstawie niniejszego Prospektu nie jest przeprowadzana oferta papierów wartościowych. Niniejszy Prospekt został sporządzony w celu dopuszczenia oraz wprowadzenia do obrotu na rynku regulowanym Akcji Serii J. Banco Espírito Santo de Investimento, S.A. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce, jest związany z Emitentem umową o świadczenie usług związanych z wprowadzeniem Akcji Serii J do obrotu na rynku regulowanym. Pomiędzy działaniami Banco Espírito Santo de Investimento, S.A. Spółka Akcyjna, Oddział w Polsce i Emitenta nie występują żadne konflikty interesów. Firma Inwestycyjna nie jest akcjonariuszem Emitenta. Kancelaria Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni z siedzibą w Warszawie pełni funkcję doradcy prawnego w procesie dopuszczenia i wprowadzenia Akcji Serii J do obrotu na rynku regulowanym. Pomiędzy działaniami Doradcy Prawnego i Emitenta nie występują żadne konflikty interesów. Doradca Prawny nie jest akcjonariuszem Emitenta.
E.5	Imię i nazwisko (nazwa) osoby lub podmiotu oferującego papier wartościowy do sprzedaży. Umowy zakazu sprzedaży akcji typu „lock-up”: strony, których to dotyczy; oraz wskazanie okresu objętego zakazem sprzedaży.
	Nie dotyczy. Na podstawie niniejszego prospektu nie jest przeprowadzana oferta publiczna akcji. Na podstawie niniejszego prospektu nie następuje sprzedaż akcji Emitenta będących w posiadaniu obecnych akcjonariuszy. Zostały uzgodnione przez akcjonariuszy Spółki następujące ograniczenia w zakresie zbycia w określonym czasie akcji Emitenta: 1) blokada 5.000.000 sztuk akcji Marvipol S.A. Mariusza Wojciecha Książek celem zabezpieczenia wykupu wyemitowanych przez Marvipol S.A. Obligacji serii „F”. Umowa została zawarta pomiędzy Emitentem, Mariuszem Wojciechem Książek oraz Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie na czas określony do czasu spłaty przez Emitenta wszystkich zobowiązań z tytułu Obligacji; 2) blokada 1.660.000 sztuk akcji Marvipol S.A. Mariusza Wojciecha Książek celem zabezpieczenia wykupu wyemitowanych przez Marvipol S.A. Obligacji serii „G”. Umowa została zawarta pomiędzy Emitentem, Mariuszem Wojciechem Książek oraz Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie na czas określony do czasu spłaty przez Emitenta wszystkich zobowiązań z tytułu Obligacji; 3) blokada 1.660.000 sztuk akcji Marvipol S.A. Mariusza Wojciecha Książek celem zabezpieczenia wykupu wyemitowanych przez Marvipol S.A. Obligacji serii „H”. Umowa została zawarta pomiędzy Emitentem, Mariuszem Wojciechem Książek oraz Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie na czas określony do czasu spłaty przez Emitenta wszystkich zobowiązań z tytułu Obligacji; 4) blokada 1.660.000 sztuk akcji Marvipol S.A. należących do Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) celem zabezpieczenia wykupu wyemitowanych przez Marvipol S.A. Obligacji serii „H”. Umowa została zawarta pomiędzy Emitentem, Mariuszem Wojciechem Książek oraz Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie na czas określony do czasu spłaty przez Emitenta wszystkich zobowiązań z tytułu Obligacji;

	5) W dniu 9 sierpnia 2012 r. między Mariuszem Wojciechem Książek a Andrzejem Nizio zawarta została umowa, na mocy której Andrzej Nizio zobowiązał się do niezbywania akcji Emitenta. Zakaz dotyczy 1.595.945 akcji i został ustanowiony na okres od 9 sierpnia 2012 r. do 30 kwietnia 2014 r.; 6) W dniu 1 września 2011 r. między Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) a Marcinem Piotrem Dąbrowskim, który pełni funkcję członka zarządu w spółkach zależnych Emitenta, została zawarta umowa w sprawie programu odkupu akcji Emitenta, na podstawie której Marcin Piotr Dąbrowski zobowiązał się, że do dnia 1 września 2016 r. nie będzie zbywał akcji nabytych na preferencyjnych warunkach, co oznacza, że zakazem zbywania akcji może być objętych łącznie 148 000 akcji Emitenta. 7) W dniu 1 września 2011 r. między Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) a Mariuszem Poławskim, który pełni funkcję członka zarządu w spółkach zależnych Emitenta, została zawarta umowa w sprawie programu odkupu akcji Emitenta, na podstawie której Mariusz Poławski zobowiązał się, że do dnia 1 września 2016 r. nie będzie zbywał akcji nabytych na preferencyjnych warunkach, co oznacza, że zakazem zbywania akcji może być objętych łącznie 148 000 akcji Emitenta.
E.6	Wielkość i wartość procentowa natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego ofertą. W przypadku oferty subskrypcji skierowanej do dotychczasowych akcjonariuszy, należy podać wielkość i wartość procentową natychmiastowego rozwodnienia, jeśli nie dokonają oni subskrypcji na nową ofertę.
	Nie dotyczy. Na podstawie niniejszego prospektu nie jest przeprowadzana oferta publiczna akcji.
E.7	Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez Emitenta lub Oferującego.
	Nie dotyczy. Na podstawie niniejszego prospektu nie jest przeprowadzana oferta publiczna akcji.