

MARVIPOL S.A.

DOKUMENT REJESTRACYJNY



Niniejszy Dokument Rejestacyjny 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.

Niniejszy Dokument Rejestacyjny został sporządzony zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, a zawarte w nim informacje są zgodne ze stanem na Datę Dokumentu Rejestacyjnego.

Niniejszy Dokument Rejestacyjny jest częścią trzyczęściowego Prospektu emisyjnego i nie może być traktowany jako propozycja lub oferta nabycia.

Dokument Rejestacyjny został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 9 listopada 2012 r.

Firma inwestycyjna

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLECKI

Noble Securities SA z siedzibą w Krakowie

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI.....	1
1 Osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Dokumencie Rejestracyjnym.....	7
1.1 Emitent	7
1.1.1 Informacje o Emitencie.....	7
1.1.2 Osoby fizyczne działające w imieniu Emitenta.....	7
1.1.3 Oświadczenie osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Dokumencie Rejestracyjnym, działających w imieniu Emitenta	7
1.2 Firma inwestycyjna	8
1.2.1 Informacje o Firmie inwestycyjnej	8
1.2.2 Osoby fizyczne działające w imieniu Firmy inwestycyjnej.....	8
1.2.3 Oświadczenie osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Dokumencie Rejestracyjnym, działających w imieniu Firmy inwestycyjnej	8
1.3 Doradca Prawny	9
1.3.1 Informacje o Doradcy Prawnym	9
1.3.2 Osoby fizyczne działające w imieniu Doradcy Prawnego	9
1.3.3 Oświadczenie osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Dokumencie Rejestracyjnym, działających w imieniu Doradcy Prawnego.....	9
2 Biegli rewidenci.....	10
2.1. Podmiot uprawniony do badania historycznych informacji finansowych	10
2.2. Zmiany biegłych rewidentów	10
3 Wybrane informacje finansowe.....	11
4 Czynniki ryzyka.....	13
4.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta	13
4.1.1 Ryzyko towarzyszące realizacji projektów deweloperskich	13
4.1.2 Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych.....	13
4.1.3 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności	13
4.1.4 Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej Grupy na warszawskim rynku mieszkaniowym	14
4.1.5 Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz cenami lokali	14
4.1.6 Ryzyko związane z roszczeniem wobec wykonawców oraz wobec Grupy z tytułu sprzedaży mieszkań	14
4.1.7 Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi	14
4.1.8 Ryzyko związane z nabywaniem nieruchomości o skomplikowanym stanie prawnym.....	15
4.1.9 Ryzyko związane z niezgodnością planów inwestycyjnych z umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste	15
4.1.10 Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia	15
4.1.11 Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane	15
4.1.12 Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi	16
4.1.13 Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze	16
4.1.14 Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi	16
4.1.15 Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego	17
4.1.16 Ryzyko wynikające z załamania sprzedaży na rynku motoryzacyjnym	17
4.1.17 Ryzyko wynikające z opóźnień w dostawach pojazdów od producenta	17

4.1.18	Ryzyko związane ze wzrostem kosztów wynagrodzenia pracowników sieci myjni Robo Wash Center	17
4.1.19	Ryzyko związane z wpływem większościowego akcjonariusza na Emitenta	17
4.1.20	Ryzyko związane z płynnością finansową oraz zakłóceń przepływów pieniężnych	18
4.2	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Emitenta	18
4.2.1	Ryzyko ekonomiczne i polityczne	18
4.2.2	Ryzyko związane z poziomem stóp procentowych	18
4.2.3	Ryzyko walutowe	18
4.2.4	Ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska	18
4.2.5	Ryzyko związane z infrastrukturą	19
4.2.6	Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego	19
4.2.7	Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych	19
4.2.8	Ryzyko wynikające z rozbieżności danych wpisanych w księgach wieczystych i rejestrze gruntów	19
4.2.9	Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne	19
4.2.10	Ryzyko zmian prawa podatkowego	19
4.2.11	Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe	20
4.2.12	Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. gruntów warszawskich	20
4.2.13	Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań	20
4.2.14	Ryzyko postawienia zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych	21
5	Informacje o Emitencie	21
5.1	Historia i rozwój Emitenta	21
5.1.1	Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta	21
5.1.2	Miejsce rejestracji Emitenta oraz jego numer rejestracyjny	22
5.1.3	Data utworzenia Emitenta oraz czas, na jaki został utworzony	22
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	22
5.1.5	Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta	22
5.2	Inwestycje	24
5.2.1	Opis głównych inwestycji Grupy za każdy rok obrotowy w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi do Daty Dokumentu Rejestracyjnego	24
5.2.2	Opis obecnie prowadzonych głównych inwestycji Grupy	25
5.2.3	Informacje dotyczące głównych inwestycji Grupy w przyszłości, co do których jego organy zarządzające podjęły już wiążące zobowiązania	25
6	Zarys ogólny działalności	25
6.1	Działalność podstawowa	25
6.1.1	Podstawowe obszary działalności. Główne kategorie sprzedawanych produktów lub świadczonych usług	25
6.1.2	Nowe produkty i usługi	37
6.2	Główne rynki	37
6.3	Wpływ czynników nadzwyczajnych na działalność podstawową Emitenta i jego rynki zbytu	43
6.4	Uzależnienie Emitenta od patentów, licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych, albo od nowych procesów produkcyjnych	43
6.5	Umowy istotne zawierane w normalnym toku działalności Emitenta	44
6.5.1	Umowy o wykonanie robót budowlanych	44
6.5.2	Umowy o ustanowieniu inwestora zastępczego	46
6.5.3	Umowy nabycia nieruchomości	47
6.5.4	Umowy dotyczące importu aut oraz umowy dealerskie	49
6.6	Założenia wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej	53

7	Struktura organizacyjna	54
7.1	Opis Grupy Kapitałowej Emitenta oraz miejsce Emitenta w tej Grupie	54
7.2	Wykaz istotnych podmiotów zależnych Emitenta	55
8	Środki trwałe Emitenta	56
8.1	Informacje dotyczące istniejących znaczących rzeczowych aktywów trwałych	56
8.2	Planowane nabycie znaczących rzeczowych aktywów trwałych	59
8.3	Nieruchomości	59
8.4	Opis zagadnień i wymogów związanych z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta rzeczowych aktywów trwałych	68
9	Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej	69
9.1	Sytuacja finansowa	69
9.1.1	Ocena rentowności	70
9.1.2	Ocena sprawności zarządzania	71
9.2	Wynik operacyjny	72
9.2.1	Istotne czynniki mające wpływ na wyniki działalności operacyjnej	72
9.2.2	Przyczyny znaczących zmian w sprzedaży netto lub przychodach netto Grupy	73
9.2.3	Informacje dotyczące jakichkolwiek elementów polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej i monetarnej oraz czynników, które miały istotny wpływ lub które mogłyby bezpośrednio lub pośrednio mieć istotny wpływ na działalność operacyjną Grupy	73
10	Zasoby kapitałowe	74
10.1	Informacje dotyczące źródeł kapitału Grupy	74
10.2	Wyjaśnienie źródeł i kwot oraz opis przepływów pieniężnych Grupy	78
10.3	Informacje na temat potrzeb kredytowych oraz struktury finansowania Grupy	80
10.4	Informacje dotyczące jakichkolwiek ograniczeń w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych, które miały lub które mogłyby mieć bezpośrednio lub pośrednio istotny wpływ na działalność operacyjną Grupy	81
10.5	Informacje dotyczące przewidywanych źródeł funduszy potrzebnych do zrealizowania zakupów rzeczowych aktywów trwałych i innych głównych inwestycji Emitenta w przyszłości, co do których jego organy zarządzające podjęły już wiążące decyzje	82
11	Badania i rozwój, patenty i licencje	82
11.1	Opis strategii badawczo-rozwojowej Emitenta za okres objęty historycznymi informacjami finansowymi	82
11.2	Patenty i licencje	82
11.3	Znaki towarowe	83
12	Informacje o tendencjach	86
12.1	Informacje o istotnych tendencjach w produkcji, sprzedaży, zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży ...	86
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	87
13	Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe	88
13.1	Oświadczenie wskazujące podstawowe założenia, na których Emitent opiera swoje prognozy	88
13.1.1	Założenia niezależne od Emitenta	88
13.1.2	Założenia, na które Emitent może mieć wpływ	89
13.2	Raport niezależnego biegłego rewidenta na temat prawidłowości sporządzenia prognoz finansowych	90
13.3	Prognoza wybranych danych finansowych Grupy	92
13.4	Oświadczenie na temat aktualności innych opublikowanych prognoz wyników danych finansowych	92

14	Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze oraz osoby zarządzające wyższego szczebla	92
14.1	Informacje o osobach wchodzących w skład organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz o osobach zarządzających wyższego szczebla mających znaczenie dla zarządzania Spółką.....	92
14.1.1	Zarząd	92
14.1.2	Rada Nadzorcza	96
14.1.3	Osoby zarządzające wyższego szczebla	100
14.2	Informacje dotyczące konfliktu interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz wśród osób zarządzających wyższego szczebla	100
14.2.1	Konflikt interesów	100
14.2.2	Umowy zawarte odnośnie powołania organów	100
14.2.3	Uzgodnione ograniczenia w zakresie zbywania akcji Emitenta	101
15	Wynagrodzenia i inne świadczenia w odniesieniu do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osób zarządzających wyższego szczebla	102
15.1	Wysokość wypłaconego wynagrodzenia (w tym świadczeń warunkowych lub odroczonech) oraz przyznanych przez Emitenta świadczeń w naturze za usługi świadczone na rzecz Spółki	102
15.1.1	Członkowie Zarządu	102
15.1.2	Członkowie Rady Nadzorczej	102
15.2	Kwota wydzielona lub zgromadzona przez Emitenta lub jego podmioty zależne na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne im świadczenia	104
16	Praktyki organu administracyjnego, zarządzającego i nadzorującego	104
16.1	Data zakończenia obecnej kadencji oraz okres przez jaki członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących sprawowali swoje funkcje	104
16.2	Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych z Emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy	105
16.3	Informacje o komisji ds. audytu i komisji ds. wynagrodzeń Emitenta	105
16.4	Zasady ładu korporacyjnego	106
17	Zatrudnienie	106
17.1	Informacje dotyczące struktury zatrudnienia Emitenta	106
17.1.1	Emitent	107
17.1.2	Grupa Marvipol	109
17.2	Posiadane akcje i opcje na akcje Emitenta	111
17.3	Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta	111
18	Znaczeni akcjonariusze	112
18.1	Informacje o osobach 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	112
18.2	Informacja dotycząca posiadania przez głównych akcjonariuszy Emitenta innych praw głosu	112
18.3	Wskazanie podmiotu dominującego wobec emitenta, lub podmiotu sprawującego kontrolę nad emitentem	112
18.4	Opis wszelkich ustaleń, których realizacja może w przyszłości spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta	112
19	Transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu rozporządzenia nr 1606/2002.	113
20	Informacje finansowe dotyczące aktywów i pasywów Emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat	126
20.1	Historyczne informacje finansowe	126

20.2	Informacje finansowe pro forma	127
20.3	Sprawozdania finansowe.....	127
20.4	Badanie historycznych rocznych informacji finansowych	127
20.4.1	Oświadczenie stwierdzające, że historyczne informacje finansowe zostały zbadane przez biegłego rewidenta	127
20.4.2	Wskazanie innych informacji w Dokumencie Rejestracyjnym, które zostały zbadane przez biegłych rewidentów	127
20.4.3	Informacje finansowe nie pochodzące ze sprawozdań finansowych Emitenta zbadanych przez biegłego rewidenta.....	127
20.5	Data najnowszych informacji finansowych	127
20.6	Śródroczne i inne informacje finansowe.....	127
20.7	Polityka Emitenta odnośnie wypłaty dywidendy, wszelkie ograniczenia w tym zakresie oraz wartość wypłaconej dywidendy w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi	128
20.8	Postępowania sądowe i arbitrażowe	130
20.9	Znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta	130
21	Informacje dodatkowe	131
21.1	Kapitał zakładowy.....	131
21.1.1	Wielkość wyemitowanego kapitału zakładowego Emitenta	131
21.1.2	Akcje nie reprezentujące kapitału zakładowego Emitenta	132
21.1.3	Akcje Emitenta w posiadaniu Emitenta, innych osób w imieniu Emitenta lub przez podmioty zależne Emitenta	132
21.1.4	Zamienne papiery wartościowe, wymienne papiery wartościowe lub papiery wartościowe z warrantami	134
21.1.5	Informacje o prawach nabycia lub zobowiązaniach w odniesieniu do kapitału docelowego (autoryzowanego) lub zobowiązaniach do podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta	135
21.1.6	Informacje o kapitale członka Grupy, który jest przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji	135
21.1.7	Zmiany kapitału zakładowego w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi	136
21.2	Statut Spółki	137
21.2.1	Opis przedmiotu i celu działalności Emitenta ze wskazaniem miejsca w statucie Spółki, w którym są określone	137
21.2.2	Podsumowanie postanowień statutu lub regulaminów Emitenta dotyczące członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych	142
21.2.3	Opis praw, przywilejów i ograniczeń powiązanych z każdym rodzajem akcji Emitenta	150
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	156
21.2.5	Opis zasad określających sposób zwoływania dorocznych walnych zgromadzeń akcjonariuszy oraz nadzwyczajnych walnych zgromadzeń akcjonariuszy, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich	157
21.2.6	Opis postanowień statutu lub regulaminów Emitenta dotyczących możliwości zmiany kontroli nad Emitentem	158
21.2.7	Wskazanie postanowień statutu lub regulaminów Emitenta, regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza	159
21.2.8	Opis warunków nałożonych zapisami statutu lub regulaminów Emitenta, którym podlegają zmiany kapitału, jeżeli zasady te są bardziej rygorystyczne niż określone wymogami obowiązującego prawa	159
22	Istotne umowy, inne niż zawierane w normalnym toku działalności	160
22.1	Umowy finansowe	160
22.2	Inne umowy	166
23	Informacje osób trzecich oraz oświadczenia ekspertów i oświadczenie o udziałach.....	167

23.1	Informacje dotyczące oświadczeń ekspertów	167
23.2	Informacje uzyskane od osób trzecich	167
24	Dokumenty udostępnione do wglądu.....	167
25	Informacja o udziałach w innych przedsiębiorstwach	168
DEFINICJE I SKRÓTY		172
ZAŁĄCZNIKI		175
Załącznik nr 1 – Skrócony raport z wyceny nieruchomości: Warszawa ul. Prosta 32		175
Załącznik nr 2 – Skrócony raport z wyceny nieruchomości: Warszawa ul. Koszykowa 59.....		177
Załącznik nr 3 – Skrócony raport z wyceny nieruchomości: Mikołajki ul. Leśna (76/2).....		179
Załącznik nr 4 – Skrócony raport z wyceny nieruchomości: Mikołajki ul. Leśna (75/4, 75/2, 76,3, 76/4).....		181
Załącznik nr 5 – Statut.....		183
Załącznik nr 6 – Wykaz odesłań zamieszczonych w Dokumencie Rejestracyjnym.....		202
Załącznik nr 7 – Oświadczenie o blokadzie akcji.....		203
Załącznik nr 8 – Oświadczenie uzupełniające o blokadzie akcji.....		207
Załącznik nr 9 – Oświadczenie akcjonariusza w sprawie zmiany statutu		208

1 OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W DOKUMENCIE REJESTRACYJNYM

1.1 Emitent

1.1.1 Informacje o Emitencie

Firma: Marvipol Spółka Akcyjna
Adres siedziby: ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
Główny telefon: +48 22 536 50 00
Faks: +48 22 536 50 01
E-mail: gpw@marvipol.pl
Strona internetowa: www.marvipol.pl

1.1.2 Osoby fizyczne działające w imieniu Emitenta

Osoby działające w imieniu Emitenta:

Mariusz Wojciech Książek	Prezes Zarządu
Sławomir Horbaczewski	Wiceprezes Zarządu
Tomasz Wajngerber	Członek Zarządu

1.1.3 Oświadczenie osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Dokumencie Rejestacyjnym, działających w imieniu Emitenta

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Dokumencie Rejestacyjnym.

Działając w imieniu Emitenta oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Dokumencie Rejestacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w Dokumencie Rejestacyjnym nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Mariusz Wojciech Książek
Prezes Zarządu

Sławomir Horbaczewski
Wiceprezes Zarządu

Tomasz Wajngerber
Członek Zarządu

1.2 Firma inwestycyjna

1.2.1 Informacje o Firmie inwestycyjnej

Firma: Noble Securities SA

Adres siedziby: ul. Królewska 57, 30-081 Kraków

Główny telefon: (+48 12) 426 25 15

Faks: (+48 12) 411 17 66

E-mail: biuro@noblesecurities.pl

Strona internetowa: www.noblesecurities.pl

1.2.2 Osoby fizyczne działające w imieniu Firmy inwestycyjnej

W imieniu Firmy inwestycyjnej Noble Securities SA działają następujące osoby fizyczne:

Dominik Ucieklak - I Wiceprezes Zarządu

Norbert Koziół - Wiceprezes Zarządu

1.2.3 Oświadczenie osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Dokumencie Rejestracyjnym, działających w imieniu Firmy inwestycyjnej

Odpowiedzialność Noble Securities SA, jako podmiotu przyjmującego odpowiedzialność za sporządzenie lub udział w sporządzeniu Dokumentu Rejestracyjnego ograniczona jest wyłącznie do następujących części Dokumentu Rejestracyjnego: pkt 1.2, 2-4, 5.2, 6.1-6.3, 6.6, 9, 10, 12, 13, 20.1-20.6, 20.9, 23, 24.

Działając w imieniu Noble Securities SA z siedzibą w Krakowie niniejszym oświadczamy, iż zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Dokumentu Rejestracyjnego, przy sporządzeniu których Noble Securities Spółka Akcyjna brała udział, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz że w tych częściach Dokumentu Rejestracyjnego nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Dominik Ucieklak
I Wiceprezes Zarządu

Norbert Koziół
Wiceprezes Zarządu

1.3 Doradca Prawny

1.3.1 Informacje o Doradcy Prawnym

Firma: Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni

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

Główny telefon: (+48 22) 312 41 10, (+48 22) 312 41 12

E-mail: office@wierzbowski.com

Strona internetowa: www.wierzbowski.com

1.3.2 Osoby fizyczne działające w imieniu Doradcy Prawnego

W imieniu Doradcy Prawnego działają:

radca prawny Marcin Marczuk – partner

radca prawny Sebastian Rudnicki – pełnomocnik.

1.3.3 Oświadczenie osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Dokumencie Rejestracyjnym, działających w imieniu Doradcy Prawnego

Kancelaria Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni brała udział w sporządzeniu następujących punktów Dokumentu Rejestracyjnego: 1.3, 5.1, 6.4, 6.5, 7-8, 11, 14-18, 20.7, 20.8, 21-22 oraz 25.

Działając w imieniu Doradcy Prawnego, oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach Dokumentu Rejestracyjnego, za sporządzenie których jest odpowiedzialna kancelaria Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, i że nie pominięto w nich niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Marcin Marczuk

radca prawny/ partner

Sebastian Rudnicki

radca prawny/ pełnomocnik

2 BIEGLI REWIDENCI

2.1. Podmiot uprawniony do badania historycznych informacji finansowych

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2009 rok przeprowadził Deloitte Audyt Sp. z o.o., Al. Jana Pawła II 19, 00-854 Warszawa, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 73.

W imieniu Deloitte Audyt Sp. z o.o. badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2009 rok przeprowadził oraz podpisał Adam Chróścielewski – Biegły Rewident wpisany przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę biegłych rewidentów pod numerem 11341.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 rok przeprowadził VGD Audyt Sp. z o.o., ul. Królowej Marysieńki 50A, 02-954 Warszawa, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 3466.

W imieniu VGD Audyt Sp. z o.o. badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 rok przeprowadził oraz podpisał Krzysztof Wasilewski – Kluczowy Biegły Rewident wpisany przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę biegłych rewidentów pod numerem 10077.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 rok przeprowadził CSWP Audyt Sp. z o.o., ul. Nowy Świat 49, 00-042 Warszawa, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 3632.

W imieniu CSWP Audyt Sp. z o.o. badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 rok przeprowadził oraz podpisał Krzysztof Wasilewski – Kluczowy Biegły Rewident wpisany przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę biegłych rewidentów pod numerem 10077.

Przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r. przeprowadziła CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., ul. Nowy Świat 49, 00-042 Warszawa, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem ewidencyjnym 3767.

W imieniu CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r. przeprowadził oraz podpisał Krzysztof Wasilewski - Kluczowy Biegły Rewident wpisany przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów na listę biegłych rewidentów pod numerem 10077.

2.2. Zmiany biegłych rewidentów

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie miały miejsca przypadki rezygnacji lub zwolnienia biegłego rewidenta wybranego przez Emitenta do zbadania sprawozdania finansowego.

Zmiany biegłych rewidentów nie były istotne z punktu widzenia oceny Emitenta.

3 WYBRANE INFORMACJE FINANSOWE

Zaprezentowane poniżej wybrane dane finansowe Grupy Emitenta opracowane zostały na podstawie zbadanych przez biegłego rewidenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata obrotowe 2009, 2010 i 2011 sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonymi przez UE oraz niezbadanego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2012 r., które poddane zostało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Niniejszy rozdział należy analizować łącznie z informacjami zawartymi w rozdziale 9 „Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej”, rozdziale 20 „Informacje finansowe dotyczące aktywów i pasywów Emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat”, jak również z innymi danymi finansowymi przedstawionymi w innych rozdziałach Dokumentu Rejestracyjnego.

Tabela: Wybrane skonsolidowane dane bilansowe Emitenta za lata 2009-2011 oraz na dzień 30 czerwca 2012 r. (w tys. zł)

	na dzień 30 czerwca	na dzień 31 grudnia		
	2012	2011	2010	2009 ¹
	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)	(zbadane)
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	46 868	36 738	33 308	34 262
Wartości niematerialne	1 153	825	881	876
Przedpłała z tytułu wieczystego użytkowania	3 393	3 432	3 506	2 741
Nieruchomości inwestycyjne	95 892	113 270	78 802	10 040
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	2 979	2 517	2 228	1 749
Pozostałe należności długoterminowe	241	235	202	147
Pozostałe inwestycje długoterminowe	14 719	225	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 755	7 785	1 996	2 387
Aktywa trwałe razem	175 000	165 027	120 923	52 202
Aktywa obrotowe				
Zapasy	568 394	460 767	261 665	251 686
Inwestycje krótkoterminowe	-	-	1 734	2 493
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 131	1 328	1 678	4 277
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	42 868	35 488	49 910	27 733
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	5 842	3 235	3 045	2 624
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 439	15 080	27 620	17 187
Aktywa obrotowe razem	625 674	515 898	345 652	306 000
AKTYWA RAZEM	800 674	680 925	466 575	358 202
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	7 385	7 385	7 385	7 306
Kapitał zapasowy	11 734	10 292	10 292	5 900
Kapitał rezerwowy	35 911	23 117	3 248	-
Akcje własne	(240)	(8 740)	-	-
Zyski zatrzymane	146 917	158 205	126 199	96 658
Kapitał własny razem	201 707	190 259	147 124	109 864
Zobowiązania				

	na dzień 30 czerwca	na dzień 31 grudnia		
	2012	2011	2010	2009 ¹
	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)	(zbadane)
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	169 799	137 664	17 908	30 191
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 255	1 484	1 595	-
Pozostałe zobowiązania	1 742	1 839	1 722	1 958
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	23 731	22 140	7 482	8 284
Rezerwy	2 979	2 517	2 228	1 749
Zobowiązania z tytułu obligacji	138 504	174 390	87 588	-
Zobowiązania długoterminowe razem	338 010	340 034	118 523	42 182
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	17 355	13 161	30 426	57 764
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 171	1 626	949	308
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	198	449	473	3 775
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	93 903	75 508	94 224	109 637
Przychody przyszłych okresów	100 615	53 438	52 613	29 540
Rezerwy	7 001	4 516	4 402	5 132
Zobowiązania z tytułu obligacji	40 714	1 934	17 841	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem	260 957	150 632	200 928	206 156
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	598 967	490 666	319 451	248 338
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	800 674	680 925	466 575	358 202

¹dane przekształcone – opis przekształcenia wynikającego z korekty bilansu otwarcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 r. znajduje się w punkcie 2 a) informacji objaśniających do tego sprawozdania.

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta

Tabela: Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Emitenta za lata 2009-2011 oraz I półrocze 2012 r. i I półrocze 2011 r. (w tys. zł)

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2012	2011	2011	2010	2009 ¹
	(niezbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)	(zbadane)
Przychody ze sprzedaży	161 069	140 035	318 951	344 898	406 770
Pozostałe przychody operacyjne	5 438	53 231	57 217	5 256	8 208
Przychody razem	166 507	193 266	376 168	350 154	414 978
Amortyzacja	(1 570)	(1 432)	(2 923)	(2 840)	(2 530)
Zużycie materiałów i energii	(2 855)	(1 971)	(4 212)	(3 424)	(4 013)
Usługi obce	(27 271)	(24 176)	(78 238)	(81 292)	(220 852)
Koszty świadczeń pracowniczych	(8 814)	(8 369)	(16 998)	(15 087)	(17 454)
Wartość sprzedanych towarów i usług	(108 371)	(96 158)	(187 065)	(199 458)	(118 799)
Pozostałe koszty operacyjne	(7 680)	(13 532)	(27 993)	(9 914)	(16 405)
Zyski z inwestycji	369	3 175	11 393	4 705	189
Zysk na działalności operacyjnej	10 315	50 803	70 132	42 844	35 114
Koszty finansowe	(6 825)	(11 238)	(9 507)	(6 877)	(5 876)
Zysk przed opodatkowaniem	3 490	39 565	60 625	35 967	29 238
Podatek dochodowy	(1 984)	(5 252)	(11 560)	(6 426)	(4 740)
Zysk (strata) netto	1 506	34 313	49 065	29 541	24 498

¹dane przekształcone – opis przekształcenia wynikającego z korekty bilansu otwarcia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 r. znajduje się w punkcie 2 a) informacji objaśniających do tego sprawozdania.

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta

4 CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących akcji Spółki potencjalni inwestorzy powinni uwzględnić wymienione poniżej czynniki ryzyka i inne informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Rejestracyjnym. Każde z omówionych poniżej ryzyk może mieć istotnie negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta, a tym samym może mieć istotnie negatywny wpływ na cenę akcji Spółki lub prawa inwestorów wynikające z tych akcji, w wyniku czego inwestorzy mogą stracić część lub całość zainwestowanych środków finansowych.

Poniżej zostały opisane czynniki ryzyka specyficzne dla Emitenta oraz branży, w której prowadzi działalność. Są to czynniki ryzyka, które Emitentowi udało się zidentyfikować jako mogące mieć negatywny wpływ na jego działalność. Mogą istnieć jeszcze inne czynniki ryzyka, których Emitent obecnie nie zidentyfikował, a które mogłyby wywołać skutki, o których mowa powyżej.

4.1 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA

4.1.1 Ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego (m.in. w związku z zakupem gruntu) i są, ze swej istoty, obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami Grupy, (ii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (iii) wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (iv) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (v) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (vi) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (vii) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (viii) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, jak również (ix) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

4.1.2 Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych

Grupa zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa. Kwoty wynagrodzenia dla wykonawców i zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Grupę budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców i zleceniobiorców i jedynie za zgodą Grupy kwota wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej jednak koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, między innymi z uwagi na: (i) zmianę zakresu projektu 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 Grupy; (v) dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Grupy. Istnieje również ryzyko związane z utratą przez generalnych wykonawców płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą generalnego wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu deweloperskiego. Pomimo iż Grupa stara się ograniczać takie ryzyko poprzez utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych oraz posiada kadry przygotowane do przejęcia, w razie takiej konieczności, kompetencji generalnego wykonawcy, zagrożenie ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregośkolwiek z generalnych wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy.

4.1.3 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: (i) inflację; (ii) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych; (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. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

4.1.4 Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej Grupy na warszawskim rynku mieszkaniowym

Obecnie wszystkie projekty deweloperskie Grupy realizowane są w Warszawie. Emitent na bieżąco analizuje rynek działalności deweloperskiej w innych polskich miastach, jednakże korzyści płynące z ekspansji na inne rynki wydają się obecnie, w opinii Zarządu Emitenta, niewspółmierne do ryzyka związanego z tego typu decyzją. W celu zmniejszenia zależności od warszawskiego rynku mieszkaniowego Grupa planuje rozpocząć inwestycję deweloperską w Mikołajkach, jednak nadal w krótkim i średnim horyzoncie czasowym przychody i zyski generowane przez Grupę z działalności deweloperskiej będą uzależnione od sytuacji na warszawskim rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

4.1.5 Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz cenami lokali

Dalszy rozwój działalności deweloperskiej Grupy zależy w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania, a następnie od zdolności Grupy do sprzedaży na rynku wybudowanych mieszkań w odpowiednim terminie i z satysfakcjonującą marżą. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń wynika z kolei w znacznej mierze z kondycji rynku mieszkaniowego w Warszawie, na którym Grupa koncentruje swoją działalność.

Pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (i) silna konkurencja na rynku nieruchomości; (ii) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (iii) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz (iv) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą.

Rentowność działalności deweloperskiej Grupy 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. W przypadku spadku cen mieszkań Grupa nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających założoną przez Grupę rentowność.

Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

4.1.6 Ryzyko związane z roszczeniem wobec wykonawców oraz wobec Grupy z tytułu sprzedaży mieszkań

Grupa zawiera i w przyszłości będzie zawierać z wykonawcami robót budowlanych umowy o budowę w formule generalnego wykonawstwa. Zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją projektów deweloperskich mogą skutkować powstaniem roszczeń wobec nich z powodu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania takich zobowiązań. Pomimo iż wykonawcy robót budowlanych udzielają gwarancji dobrego wykonania, które pozwalają ograniczyć wpływ niewykonania przez nich zobowiązań, wejście w spór z wykonawcą może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu deweloperskiego lub do przekroczenia kosztów. Wykonawca może również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń Grupy. W konsekwencji Grupa, która jest bezpośrednio odpowiedzialna wobec nabywców mieszkań, może nie być w stanie zrekomensować sobie w pełni kosztów, jakie poniesie z tytułu niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji projektu, jak również usterek sprzedawanych lokali, co może w istotnie negatywny sposób wpłynąć na jej działalność i sytuację finansową. Wystąpienie w przyszłości przez klientów Grupy z tego typu roszczeniami może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

4.1.7 Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

Nabywając grunty pod nowe projekty deweloperskie, Grupa przeprowadza analizę geotechniczną pozyskiwanego gruntu. Ze względu na ograniczenia tej analizy nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu deweloperskiego Grupa 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 projektu deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

4.1.8 Ryzyko związane z nabywaniem nieruchomości o skomplikowanym stanie prawnym

Z uwagi na niewystarczającą podaż terenów nadających się pod duże inwestycje mieszkaniowe w niektórych przypadkach Grupa decyduje się na skup terenów od dużej grupy osób fizycznych w celu skomasowania terenu pod inwestycję. Niektóre działki ewidencyjne będące przedmiotem zainteresowania Grupy mają jednak nieuregulowany stan prawny i wymagają uprzedniego przeprowadzenia postępowania o zasiedzenie, postępowania spadkowego itp. Przykładem jest nabywanie nieruchomości w ramach przygotowania inwestycji „Apartamenty Mokotów Park” przy ul. Bernardyńskiej w Warszawie. Z uwagi na fakt, iż często Grupa zobowiązuje się bezwarunkowo do nabycia pozostałych działek położonych w rejonie planowanej inwestycji, istnieje ryzyko, iż pomimo znacznych nakładów na zakup gruntu Grupa nie nabeędzie wszystkich działek niezbędnych do jej realizacji zgodnie z założeniami. W takim przypadku Grupa będzie zmuszona zmienić plany inwestycyjne i zaprojektować budowę na mniejszym terenie, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

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

Niektóre inwestycje Grupy realizowane są na gruntach należących do Skarbu Państwa lub miasta stołecznego Warszawy oddanych Grupie 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 gruncie budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać m.in. termin rozpoczęcia i zakończenia robót oraz rodzaj budynków lub urządzeń, które mają zostać wybudowane. Grupa nabywa prawo użytkowania wieczystego przede wszystkim w celu wybudowania na gruncie budynków mieszkalnych, przy czym niektóre umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste mogą przewidywać inny sposób zabudowy niż zamierzony przez Grupę. W takich przypadkach Grupa podejmuje działania w celu zmiany przez właściciela gruntu 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.

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. W odniesieniu do niektórych praw użytkowania wieczystego nabytych przez Grupę określony w umowie termin wzniesienia określonych budynków lub urządzeń minął. W świetle właściwych przepisów termin ten może zostać przedłużony na wniosek użytkownika w przypadku, gdy termin zabudowy nie mógł zostać dotrzymany z przyczyn niezależnych od użytkownika. Istnieje jednak ryzyko, iż w przypadku niedotrzymania terminu określonego w umowach oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, umowy te mogą zostać rozwiązane, co mogłoby mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

4.1.10 Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia

Obiekty budowlane w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia zawieranych przez generalnych wykonawców Grupy. W przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Grupa może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, 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 Grupy z projektu deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami lokali. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia Grupa może utracić środki zainwestowane w projekt deweloperski dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu deweloperskiego. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

4.1.11 Ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego wykonawca robót budowlanych (generalny wykonawca), któremu Grupa zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Grupy 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 projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

4.1.12 Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi

Działalność w branży deweloperskiej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Grupa przy opracowywaniu harmonogramu realizacji projektów deweloperskich i budżetowaniu wyników finansowych zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Zazwyczaj najlepsze warunki do prowadzenia prac budowlanych istnieją w miesiącach letnich, natomiast znacznie pogarszają się w miesiącach zimowych, szczególnie podczas zalegania pokrywy śnieżnej i występowania mrozu (prowadzenie prac budowlanych przy projekcie deweloperskim zazwyczaj nie jest możliwe w okresie od grudnia do lutego). Również niestandardowe w danych okresach zjawiska pogodowe, w tym okresy ulewnych deszczy latem lub bardzo niskie temperatury ujemne w miesiącach zimowych zazwyczaj uniemożliwiają prowadzenie prac budowlanych i mogą utrudnić prace wykończeniowe.

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 istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy.

4.1.13 Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

Działalność Grupy jest zależna od członków kadry kierowniczej wyższego szczebla, w tym członków Zarządu Emitenta, jak również od pracowników zaangażowanych w realizację poszczególnych projektów deweloperskich. Odejście któregośkolwiek z członków Zarządu Emitenta bądź też zespołu fachowców zaangażowanych w realizację poszczególnych projektów deweloperskich może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

4.1.14 Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

W toku prowadzonej działalności Emitent, inne podmioty z Grupy oraz inne podmioty powiązane Emitenta 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) oraz inne transakcje, w tym mające na celu optymalizację podatkową 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 podatników 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 ustalone w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi Emitenta a Emitentem 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 zawyżenia), włączając w to także transakcje związane z realizacją praw z akcji Emitenta, innych uprawnień korporacyjnych lub sprzedaży aktywów, jest możliwe w przypadku, gdyby Emitent lub podmioty powiązane Emitenta 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 podatku dochodowym od osób prawnych). 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).

4.1.15 Ryzyko związane z awarią systemu informatycznego

Grupa nie jest uzależniona od systemów informatycznych, jednakże awaria wykorzystywanego przez nią systemu informatycznego, której skutkiem byłaby utrata danych może spowodować czasowe utrudnienia w prowadzonej działalności Grupy, w tym w szczególności w kontaktach z jej klientami. Grupa nie może zagwarantować, że wykorzystywane przez nią systemy informatyczne będą wystarczające dla jej przyszłych potrzeb. Wystąpienie awarii systemów informatycznych lub nie zaspokajanie przez nie przyszłych potrzeb Grupy mogłoby mieć negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy.

4.1.16 Ryzyko wynikające z załamania sprzedaży na rynku motoryzacyjnym

Rynek samochodów luksusowych na którym działa Grupa jest stosunkowo ograniczony jako zorientowany głównie na klientów zamożnych. Kryzys finansowy oraz niepewność co do poziomu koniunktury w gospodarce może spowodować zmniejszenie popytu na dobra luksusowe, w tym na oferowane przez Grupę samochody co może negatywnie wpłynąć na osiągnięte wyniki finansowe Grupy.

4.1.17 Ryzyko wynikające z opóźnień w dostawach pojazdów od producenta

Grupa będąca importerem samochodów marki Aston Martin, Caterham, Jaguar, Land Rover, Range Rover, i Lotus są uzależnione zarówno od dostawców z Wielkiej Brytanii, jak i od użytych środków transportu. Opóźnienia w dostawach samochodów i części do samochodów mogą negatywnie wpłynąć na poziom sprzedaży, wizerunek marki i osiągnięte wyniki finansowe.

4.1.18 Ryzyko związane ze wzrostem kosztów wynagrodzenia pracowników sieci myjni Robo Wash Center

Na polskim rynku obserwowany jest odpływ pracowników, którzy podejmują pracę poza granicami Polski w innych krajach europejskich zapewniających wyższe płace. Odpływ pracowników powoduje zwiększoną konkurencję między pracodawcami, a tym samym wpływa na wzrost płac, w szczególności na stanowiskach wymagających niższych kwalifikacji. Nie można wykluczyć, że wzrost kosztów płac pracowników może negatywnie wpłynąć na wyniki, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy, w szczególności w odniesieniu do możliwości zatrudniania pracowników o niższych kwalifikacjach w ramach prowadzonych przez Grupę myjni samochodowych. Nie można także wykluczyć, iż w wyniku wzrostu kosztów płac takich pracowników działalność Grupy w zakresie prowadzonych myjni Robo Wash Center wymagać będzie pewnej reorganizacji zmierzającej do zwiększenia automatyzacji realizacji usług lub zwiększenia samoobsługi, co może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy w ramach tej działalności.

4.1.19 Ryzyko związane z wpływem większościowego akcjonariusza na Emitenta

Na Dzień Dokumentu Rejestracyjnego Mariusz Wojciech Książek oraz Cosinda Holdings Limited, podmiot kontrolowany przez Mariusza Wojciecha Książek, posiadają łącznie 94,18% akcji Emitenta. Ponadto Mariusz Wojciech Książek posiada pewne uprawnienia w zakresie powoływania i odwoływania części członków organów Emitenta. Zgodnie z obecnie obowiązującym Statutem, uprawnienia osobiste Mariusza Wojciecha Książek do powoływania i odwoływania członków Zarządu i Rady Nadzorczej trwają tak długo jak Mariusz Wojciech Książek jest uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki. Zakres uprawnień osobistych przyznanych Mariuszowi Wojciechowi Książek 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 i wyniki Emitenta i Grupy. Opis uprawnień znajduje się w pkt 21.2.2 oraz 21.2.3 Dokumentu Rejestracyjnego. W przypadku dojścia do skutku emisji akcji niemych serii I, Emitent oraz Mariusz Wojciech Książek zamierzają dokonać zmiany Statutu w ten sposób, aby uprawnienia osobiste Mariusza Wojciecha Książek do powoływania i

odwoływania członków Zarządu i Rady Nadzorczej trwały tak długo jak Mariusz Wojciech Książek będzie uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki. Szczegółowy opis zamierzonej zmiany Statutu znajduje się w pkt 21.2.2 Dokumentu Rejestracyjnego.

4.1.20 Ryzyko związane z płynnością finansową oraz zakłóceń przepływów pieniężnych

Grupa finansuje swoją działalność w znacznym stopniu środkami pozyskanymi ze źródeł zewnętrznych, tj. zaciągniętymi kredytami oraz przez emisję obligacji. Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 5 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ponadto Grupa zawiera umowy z wykonawcami i zleceńbiorcami, dzięki czemu przepływy pieniężne na kolejne okresy są w Grupie z góry określone i pozwalają zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych. Istnieje jednak ryzyko, iż w przyszłości mogą wystąpić nieprzewidziane zmiany w stosunku do prognozowanych wartości przepływów pieniężnych, a Grupa nie będzie w stanie pozyskać środków finansowych ze źródeł zewnętrznych o odpowiedniej wartości i na akceptowanych dla Grupy warunkach, co mogłoby negatywnie wpłynąć na płynność Grupy i jej sytuację finansową.

4.2 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM GOSPODARCZYM I PRAWNYM EMITENTA

4.2.1 Ryzyko ekonomiczne i polityczne

Grupa prowadzi swoją działalność na terenie Polski, która uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach wyższego poziomu ryzyka natury ekonomicznej i politycznej, w porównaniu z rynkami rozwiniętymi. Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy, jest ściśle 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, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

4.2.2 Ryzyko związane z poziomem stóp procentowych

Inwestycje deweloperskie realizowane przez Grupę finansowane są w części ze środków pozyskanych z kredytów bankowych oraz obligacji Emitenta. 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 Grupę, co w konsekwencji może w znaczący sposób przyczynić się do pogorszenia wyników finansowych Grupy.

4.2.3 Ryzyko walutowe

Grupa ponosi ryzyko walutowe związane głównie z zakupami samochodów oraz części samochodowych. Waluty używane w tych transakcjach to euro i funty brytyjskie. Grupa na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową. Poza zabezpieczeniem w wybranych przypadkach samej marży realizowanej na kontraktach Grupa nie stosuje polityki zabezpieczeń. Wystąpienie znaczących wahań na rynku walutowym może mieć negatywny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe Grupy. Grupa stosuje kontrakty terminowe ściśle związane ze zobowiązaniami wobec dostawców, co w sposób zasadniczy ogranicza ryzyko kursowe.

4.2.4 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 Grupa może być zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Grupę. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.2.5 Ryzyko związane z infrastrukturą

Projekt deweloperski może być realizowany 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 projektu na danej działce będzie niemożliwa lub w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez Grupę zbyt droga. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Grupy, nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu deweloperskiego do użytkowania lub nieprzewidziany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury. Zdarzenia takie mogą mieć wpływ na rentowność projektu.

4.2.6 Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego

Znaczna część terenów na obszarze miasta stołecznego Warszawy nie jest objęta ważnymi planami zagospodarowania przestrzennego, co powoduje istotne utrudnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. W szczególności, w 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.

4.2.7 Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych

Istniejący obecnie w Polsce system ksiąg wieczystych jest nieefektywny, 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.

4.2.8 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 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.

4.2.9 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 Grupę z realizacji danego projektu inwestycyjnego, co negatywnie może wpłynąć na osiągnięte wyniki finansowe Grupy.

4.2.10 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, szczegółowych 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, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

4.2.11 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. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem 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 pozostające 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.

4.2.12 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 regulującej proces reprivatyzacji 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 projekty deweloperskie Spółki, 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 reprivatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo iż przed nabyciem nieruchomości Emitent bada 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 reprivatyzacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Grupę. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na Grupę. Może to spowodować wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

4.2.13 Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań

W dniu 29.04.2012 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.

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 ilości sprzedawanych mieszkań.

Dodatkowo w 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.

W chwili obecnej trudno oszacować w jakim stopniu poszczególne wymogi wprowadzone przez Ustawę o ochronie praw nabywców będą wpływać na działalność deweloperów, jednakże ich wprowadzenie niewątpliwie doprowadzi do wzrostu kosztów, w tym obsługi prawnej, finansowania, czy operacyjnych.

4.2.14 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% przychodu 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 na Grupę 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 Grupy za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie i nałożyć karę na Grupę, chociażby Grupa stosowała taką praktykę nieumyślnie. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów, stosowanych przez Grupę za klauzule niedozwolone. Zdecydowana większość umów zawieranych przez Grupę 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 Grupy postanowienia umowne stosowane przez 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 na Grupę karę. W celu ograniczenia niniejszego ryzyka Grupa konsultuje zapisy umów korzystając z usług niezależnych kancelarii prawnych.

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 Spółki w brzmieniu: Marvipol Spółka Akcyjna.

Firma skrócona: Marvipol S.A.

W obrocie handlowym Emitent może posługiwać się zarówno firmą w pełnym brzmieniu, jak też używać firmy (nazwy) skróconej.

5.1.2 Miejsce rejestracji Emitenta oraz jego numer rejestracyjny

Emitent jest zarejestrowany w:

- rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000250733,
- Krajowym rejestrze urzędowym podmiotów gospodarki narodowej REGON: 011927062,
- Urzędzie Skarbowym Warszawa Śródmieście NIP: 526-12-11-046.

5.1.3 Data utworzenia Emitenta oraz czas, na jaki został utworzony

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.

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

Firma:	Marvipol Spółka Akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Forma prawna:	spółka akcyjna
Adres:	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
Telefon:	(+48 22) 22 536-50-00
Adres strony internetowej:	www.marvipol.pl

Emitent działa na podstawie i zgodnie z przepisami prawa polskiego, w szczególności na podstawie KSH i zgodnie z KSH.

Emitent działa zgodnie z postanowieniami Statutu, przyjętego na mocy uchwały nr II Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 9 stycznia 2006 r., (akt notarialny rep. A 65/2006) w związku z przekształceniem Marvipol sp. z o.o. w Marvipol S.A., z uwzględnieniem zmian dokonanych na mocy uchwał Walnych Zgromadzeń Emitenta.

5.1.5 Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej Emitenta

Działalność gospodarcza pod firmą Marvipol prowadzona jest nieprzerwanie od 1996 r., początkowo w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, a po przekształceniu dokonanym w 2006 roku, w formie spółki akcyjnej. Od 2008 r. Emitent ma status spółki publicznej. Początkowo działalność jednostki dominującej koncentrowała się na realizacji usług związanych ze wstępnymi etapami procesu deweloperskiego. Od roku 2000 zakres działalności został rozszerzony i obejmuje całość procesu deweloperskiego – począwszy od pozyskania gruntów, aż do przekazania gotowych lokali klientom i następnie zarządzania obiektami.

Działalność poprzednika prawnego Emitenta, Marvipol Sp. z o.o. początkowo koncentrowała się na realizacji usług związanych ze wstępnymi etapami procesu deweloperskiego, tj. pozyskiwaniem gruntów pod budownictwo mieszkaniowe i komercyjne, przygotowaniem niezbędnej dokumentacji, a także szeroko rozumianym konsultingiem i pośrednictwem

w obrocie nieruchomościami. Jedynym udziałowcem spółki był Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu, w skład Zarządu wszedł także Andrzej Nizio - Wice Prezes Zarządu. Oprócz działalności deweloperskiej Spółka prowadziła również działalność związaną z rozwojem i zarządzaniem siecią myjni Robo Wash Center - w 1997 roku nastąpiło oddanie do użytku pierwszego z obiektów Robo Wash Center przy ul. Słomińskiego w Śródmieściu. W 1997 roku Spółka nabyła grunt przy ul. Stawki w Warszawie przeznaczony do realizacji projektu inwestycyjnego „Stawki Residence”.

Od 2000 roku Spółka realizuje własne projekty inwestycyjne w branży mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego, obejmujące całość procesu deweloperskiego - począwszy od pozyskania gruntów, poprzez projektowanie we współpracy z renomowanymi biurami architektonicznymi, uzyskanie prawomocnych zezwoleń na budowę, pozyskiwanie i nadzór nad wykonawcami budowlanymi, aż do przekazania gotowych mieszkań klientom i następnie zarządzanie obiektem. W 2002 roku nastąpiło oddanie do użytku budynku apartamentowego „Stawki Residence” oraz zakończenie budowy budynku „Dom pod Klonem”. W 2003 roku do użytku oddano budynek „Międzynarodowa Residence”, zaś Marvipol Sp. z o.o. została nominowana do Godła Promocyjnego „Teraz Polska”. W tym samym roku nastąpiło także nabycie większościowego udziału w spółce JLR Polska Sp. z o.o. będącej od czerwca 2004 roku importerską samochodów Land Rover a od kwietnia 2005 roku importerską samochodów marki Jaguar. Rok 2004 był kolejnym rokiem dynamicznego rozwoju Spółki: oddano do użytku budynek „Bielański Dom”, rozpoczęto prace budowlane przy inwestycji „Dom przy Agorze” oraz przy budynku apartamentowym „Kazimierzowska Residence”. Marvipol Sp. z o.o. nominowana została także do Godła Promocyjnego „Teraz Polska” oraz została wiceliderem w rankingu deweloperów opublikowanym przez tygodnik Wprost jako firma zasługująca na zaufanie klientów. Spółka zajęła też czołowe miejsca w ogólnopolskim rankingu firm deweloperskich „Z kim budować bezpiecznie” dziennika Rzeczpospolita w listopadzie 2004 roku oraz pierwsze miejsca w kategoriach „Rzetelność” oraz „Atrakcyjność Oferty” w plebiscybie Murator Expo opracowanym na podstawie badań Instytutu Badań Rynkowych Focus wśród mieszkańców nowych domów i osiedli. Ponadto, w 2004 roku Spółka nabyła większościowy udział w spółce JLR Centrum Sp. z o.o. (uprzednia nazwa Jaguar Poland Sp. z o.o., a następnie Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.) będącej do kwietnia 2005 importerską samochodów Jaguar a obecnie dealerem samochodów Jaguar i Land Rover. W 2005 roku Spółka rozpoczęła budowę kompleksu rezydencjalnego „Villa Marina” oraz sprzedaż inwestycji „Villa Cameratta”. W roku 2006 nastąpiło przekształcenie Marvipol Sp. z o.o. w spółkę akcyjną. W tym samym roku Spółka nabyła udziały w spółce Melody Park Sp. z o.o. oraz utworzyła spółkę Mokotów Park Sp. z o.o. W tym samym roku Spółka oddała do użytku budynek „Kazimierzowska Residence”, kolejny, szósty obiekt Robo Wash Center, rozpoczęto sprzedaż inwestycji „Mokotów Residence”, „Wiatraczna Residence”, „Melody Park”, „Prosta Tower” oraz „Osiedle Platany”. Ponadto, w 2006 roku Emitent został jednym z laureatów w III edycji „Plebiscytu Mieszkańców Nowych Domów i Mieszkań 2006” organizowanego przez Murator Expo, przeprowadzonego przez Instytut Badania Opinii GfK Polonia w kategorii „Atrakcyjność oferty”. W 2007 roku została podjęta decyzja o przeprowadzeniu pierwszej oferty publicznej akcji Spółki, zarejestrowane zostały spółki Marvipol Development Sp. z o.o. i JLR Gdańsk Sp. z o.o., została również podjęta decyzja o wyodrębnieniu działalności motoryzacyjnej. W 2007 roku oddano także do użytku kompleks rezydencjalny „Villa Marina” oraz inwestycję „Villa Cameratta”. Ponadto, Spółka zajęła III miejsce w IV edycji „Plebiscytu Mieszkańców Nowych Domów i Mieszkań 2007” organizowanego przez Murator Expo, przeprowadzonego przez Instytut Badania Opinii GfK w kategorii „Jakość obsługi klienta” wśród firm, które w latach 2004-2006 oddały do użytkowania powyżej 400 mieszkań. W 2007 roku Spółka 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. W 2007 roku zawiązana została także spółka zależna Trinity Development Sp. z o.o. (obecna nazwa „Prosta 32” Sp. z o.o.). W 2008 r. Emitent oddał do użytkowania inwestycje: „Mokotów Residence” i „Osiedle Platany”. Powołano spółkę zależną JLR Łódź Sp. z o.o. W 2008 roku Spółka otrzymała 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 2009 roku oddano do użytkowania inwestycje mieszkaniowe „Melody Park” oraz „Villa Avanti”, a we wrześniu zawiązana została spółka zależna Marvipol TM Sp. z o.o., prowadząca działalność profesjonalną, naukową i technologiczną. W 2009 roku powołane zostały spółki zależne Caterham Polska Sp. z o.o., AML Polska Sp. z o.o., dedykowane do samochodów marek Aston Martin oraz Caterham. W lutym 2010 roku powołana została spółka zależna M Automotive Sp. z o.o., która prowadzi działalność handlową w zakresie obrotu częściami zamiennymi i akcesoriami do samochodów. Ponadto, Spółka po raz kolejny została nagrodzona prestiżową nagrodą „Kryształowy Deweloper”. Tytuł i statuetka przyznane za działania w 2009 roku są potwierdzeniem wysokiej jakości pracy, reprezentowania najwyższych standardów rynkowych oraz transparentności działań. W 2010 roku ukończono proces budowlany i otrzymano pozwolenie na użytkowanie w inwestycji „Villa Cavaletti”. W 2011 r. ukończono proces budowlany i otrzymano pozwolenie na użytkowanie I etapu inwestycji „Apartamenty Mokotów Park” oraz inwestycji biurowo – mieszkaniowej „Prosta Tower”. W kwietniu 2011 roku zawiązana została spółka zależna Lotus Warszawa Sp. z o.o. będącą wyłącznym autoryzowanym dilerem i serwisem samochodów marki Lotus. Obecnie Emitent kontynuuje realizację wcześniej rozpoczętych mieszkaniowych projektów deweloperskich w Warszawie, tj. inwestycji „Osiedle Zielona Italia” (poprzez spółkę zależną: Zielona Italia Sp. z o.o.), II i III etap inwestycji „Apartamenty Mokotów Park”, I etap inwestycji Hill Park Apartments, a także inwestycję „Bielany Residence”. Rozpoczęto także realizację nowego projektu

deweloperskiego „ART ECO Rezydencja” przy ul. Jasnodorskiej 3A w Warszawie. W przyszłych okresach przewidywane jest realizowanie kolejnych projektów deweloperskich.

Do 2012 roku Emitent zrealizował łącznie szesnaście projektów inwestycyjnych, w tym piętnaście projektów rezydencjonalnych.

Emitent posiada Certyfikat Dewelopera i należy do Polskiego Związku Firm Deweloperskich, jest także laureatem wielu nagród i wyróżnień nadanych przez różnorodne instytucje.

5.2 Inwestycje

5.2.1 Opis głównych inwestycji Grupy za każdy rok obrotowy w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi do Daty Dokumentu Rejestacyjnego

Tabela: Inwestycje Grupy w latach 2009-2011 oraz w okresie od 1.01.2012 do Daty Dokumentu Rejestacyjnego (tys. zł)

	do Daty Dokumentu Rejestacyjnego	za okres 12 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia			
	2012 r.	2011 r.	2010 r.	2009 r.	
	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)	(zbadane)	
Wartości niematerialne, w tym:	382	20	78	100	
Wartość firmy jednostek zależnych	-	-	3	8	
Oprogramowanie	382	20	75	92	
Środki trwałe, w tym:	1 504	5 817	1 108	3 145	
Grunty	-	-	-	-	
Budynki i budowle	-	16	42	-	
Maszyny i urządzenia	505	271	133	434	
Środki transportu	-	107	0	83	
Meble i wyposażenie	323	214	271	1 432	
Środki trwałe w budowie	676	5 209	662	1 196	
Nakłady inwestycyjne razem	1 886	5 837	1 186	3 245	

Źródło: Emitent – dane na podstawie skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych

W latach 2009-2011 oraz od 1 stycznia 2012 r. do dnia zatwierdzenia Dokumentu Rejestacyjnego inwestycje Grupy w rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne obejmowały:

- Rozbudowę i modernizację myjni samochodowej w Warszawie przy ul. Słomińskiego. Łączne nakłady wyniosły 69 tys. zł.
- Rozbudowę serwisu samochodowego (hala naprawcza) w Warszawie przy ul. Waszyngtona. Łączne nakłady wyniosły 85 tys. zł.
- Rozbudowę i modernizację myjni samochodowej w Warszawie przy ul. Czarnomorskiej. Łączne nakłady wyniosły 114 tys. zł.
- Projekt nowej myjni samochodowej w Warszawie przy ul. Grochowskiej. Łączne nakłady wyniosły 72 tys. zł.
- Rozbudowy salonu sprzedaży w Warszawie przy ul. Witosa. Łączne nakłady wyniosły 246 tys. zł.
- Rozbudowy salonu sprzedaży w Warszawie przy ul. Waszyngtona. Łączne nakłady wyniosły 839 tys. zł.
- Rozbudowy pawilonu sprzedaży w Warszawie przy ul. Obywatelskiej. Łączne nakłady wyniosły 491 tys. zł.
- Budowy salonu samochodowego w Warszawie przy ul. Chodzonego. Łączne nakłady wyniosły 5 007 tys. zł.

Grupa poniosła również nakłady na środki transportu o łącznej wartości 190 tys. zł oraz maszyny i urządzenia o łącznej wartości 1 343 tys. zł.

5.2.2 Opis obecnie prowadzonych głównych inwestycji Grupy

Obecnie prowadzone inwestycje Grupy w rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne są finansowane z kredytów w rachunkach bieżących oraz ze środków własnych. Obejmują:

- Rozbudowę i modernizację myjni samochodowej w Warszawie przy ul. Słomińskiego. Inwestycja wieloletnia – z uwagi na wymogi rynku myjnia jest na bieżąco modernizowana. Koszt rozbudowy i modernizacji myjni zakładany jest na kilka tysięcy złotych rocznie.
- Projekt nowej myjni samochodowej w Warszawie przy ul. Grochowskiej. W 2013 roku zostanie podjęta decyzja co do dalszych planów związanych z tą inwestycją.
- Budowę salonu samochodowego w Warszawie przy ul. Chodzonego. Przewidywany termin zakończenia tej inwestycji to 2015 rok. Koszt realizacji inwestycji to około 22 000 tys. zł.

5.2.3 Informacje dotyczące głównych inwestycji Grupy w przyszłości, co do których jego organy zarządzające podjęły już wiążące zobowiązania

Grupa planuje rozbudowę posiadanej sieci myjni samochodowych ROBO WASH. W dniu 31.03.2012 r. zawarta została z siecią sklepów Kaufland umowa o współpracy, w ramach której zostanie uruchomiona stacja obsługi w Koninie.

Ponadto Grupa prowadzi negocjacje z dwiema sieciami handlowymi w sprawie uruchamiania w sąsiedztwie sklepów stacji mycia samochodów. Do końca 2013 r. Grupa zamierza uruchomić do kilkunastu myjni, jednak do Daty Dokumentu Rejestacyjnego nie zostały zawarte wiążące ustalenia lub umowy w tym zakresie.

Poza wymienionymi powyżej nie ma inwestycji co do których Emitent albo Grupa podjęły wiążące zobowiązania.

6 ZARYS OGÓLNY DZIAŁALNOŚCI

6.1 Działalność podstawowa

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

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.

Poniżej zaprezentowany podział przychodów ogółem Grupy według opisanych powyżej segmentów działalności w okresie objętym sprawozdaniami finansowymi zamieszczonymi w Dokumencie Rejestacyjnym.

Tabela: Przychody według segmentów działalności (w tys. zł)

Segment działalności	I-VI 2012 ¹	2011	2010	2009
	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)	(zbadane)
Działalność deweloperska	20 205	135 593	100 629	259 617
Najem powierzchni ¹	5 016	-	-	-
Sprzedaż samochodów	137 376	231 857	241 100	145 355
Myjnie	5 085	9 994	9 192	10 777
Eliminacje	(1 174)	(1 276)	(767)	(771)
Razem przychody	166 507	376 168	350 154	414 978

¹Segment najmu powierzchni został wyodrębniony po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2012 r. z uwagi na zwiększenie przychodów z tytułu najmu wynikające głównie z oddania do użytkowania biurowca Prosta Tower.

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta.

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:

Mieszkania popularne o podwyższonym standardzie

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, Marywilska.

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.

Proces realizacji projektów deweloperskich

Wieloletnie doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich na rynku warszawskim umożliwiło Grupie wypracowanie efektywnych procedur i stworzenie wydajnego modelu prowadzenia biznesu.

Identyfikacja gruntów pozyskiwanych pod projekty deweloperskie

Skuteczne pozyskanie odpowiednich gruntów pod zabudowę jest najważniejszym atutem Grupy determinującym jej dynamiczny rozwój. Zakupem gruntów przez Grupę zajmuje się Zarząd Emitenta (w zakresie podejmowania strategicznych decyzji oraz prowadzenia negocjacji) oraz dodatkowo dwóch specjalistów (pracowników Emitenta), posiadających bardzo dobre rozeznanie w zakresie gruntów inwestycyjnych w Warszawie, którzy są odpowiedzialni za bieżące działania w tym obszarze. Od chwili powstania Emitent zakupił grunty o znacznej wartości na terenie całej Warszawy.

Dzięki reputacji godnego zaufania nabywcy gruntów Emitent jest traktowany przez właścicieli gruntów jako wiarygodny i pożądaný partner w transakcji.

Emitent prowadzi stały monitoring sytuacji na warszawskim rynku gruntów inwestycyjnych oraz stara się aktywnie wyszukiwać potencjalnie atrakcyjne działki. Jednocześnie w zakresie identyfikacji atrakcyjnych działek dodatkowo korzysta z usług uznanych agencji nieruchomości (współpraca wyłącznie na zasadzie wynagrodzenia prowizyjnego od faktycznie zrealizowanych transakcji).

Emitent z reguły poddaje analizie kilkanaście działek miesięcznie, z czego dla kilku, co do których analizy wykazały zasadność dalszych działań, sporządzany jest wstępny biznesplan/studium wykonalności, na podstawie którego Zarząd 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.)

Przeciętnie około 5-8 działek rocznie przechodzi pozytywną weryfikację Emitenta, a w przypadku 2-3 z nich negocjacje warunków oraz ceny zakupu kończą się sukcesem i tym samym zakupem przez Grupę.

Ocena atrakcyjności gruntu w aspekcie realizacji projektu mieszkaniowego

Emitent każdorazowo przeprowadza badanie due diligence, które obejmuje analizę prawną, geologiczną i ocenę potrzeb w zakresie rozbudowy infrastruktury (czynniki te określają w dużym zakresie koszty realizacji projektu) przed zakupem danego gruntu. Zarząd, 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 projektu.

Podstawową zasadą Grupy jest realizacja projektów deweloperskich cechujących się dobrą lokalizacją, dobrym projektem architektonicznym oraz wysoką jakością wykończenia.

Zakup gruntu

Jeśli dana działka przejdzie pozytywnie wewnętrzną procedurę oceny, Emitent lub spółka z Grupy podpisuje przedwstępną umowę kupna/sprzedaży gruntu, która zawierana jest warunkowo, a jej realizacja uzależniona jest zazwyczaj od otrzymania zarówno warunków zabudowy, jak i satysfakcjonujących parametrów warunków zabudowy, które powinny co najmniej spełniać założenia przyjęte w analizach, na podstawie których Emitent podjął decyzję o zakupie gruntu. W wyniku stosunkowo słabego pokrycia obszaru Warszawy planami zagospodarowania przestrzennego wiele potencjalnie atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych ma nieuregulowany status w tym zakresie. W przypadku szczególnie atrakcyjnych działek możliwe jest zakupienie gruntu bez warunków zabudowy, jednak Emitent stara się unikać tego typu sytuacji.

Prace związane z projektem architektonicznym

Firma architektoniczna wybrana z grona sprawdzonych podmiotów do wykonania prac projektowych uwzględnia szczegółowe wskazówki udzielane jej przez Emitenta, określające kryteria dotyczące projektu, w tym liczbę mieszkań, powierzchnię i rozkład mieszkań, liczbę miejsc parkingowych oraz standardy w zakresie wykończenia. Przygotowywany jest szczegółowy plan wykorzystania działki, który obejmuje możliwości techniczne i architektoniczne. W tym okresie składane są wnioski o pozwolenie na budowę, w oparciu o wcześniej zatwierdzone założenia dotyczące warunków zabudowy. Proces prac projektowych kończy się w momencie otrzymania ostatecznego pozwolenia na budowę.

Budowa

Emitent dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze konkursu, a generalny wykonawca jest odpowiedzialny za całość prac budowlanych. Emitent w procesie wyboru wykonawców ocenia ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie. Ma to na celu zapewnienie realizacji kontraktu zgodnie z najwyższymi standardami. Emitent zawiera z wybraną firmą kontrakt budowlany, a następnie przekazuje jej plac budowy. Nadzór nad budową jest prowadzony przez pracowników Emitenta. Spółka, zarządzając całością projektu, 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 budowlanych. Kary umowne za jakiegokolwiek opóźnienia budowy lub odstąpienia od kontraktu zapewniają z reguły terminowe wykonanie wszystkich prac budowlanych. Emitent, 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.

Sprzedaż i marketing

Działania marketingowe związane z promocją nowego projektu budowlanego rozpoczynają się jeszcze przed otrzymaniem ostatecznego pozwolenia na budowę. Sprzedaż rozpoczyna się po otrzymaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, ale w uzasadnionych przypadkach może być rozpoczęta po uzyskaniu prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy. Zawierane przez Emitenta umowy sprzedaży zapewniają wnoszenie przez klientów wpłat w ratach proporcjonalnie do postępów prac w zakresie realizacji projektu.

Działania w zakresie sprzedaży i marketingu prowadzone są wyłącznie za pośrednictwem własnego działu sprzedaży. Działania marketingowe i promocyjne polegają na umieszczaniu reklam w prasie, uczestnictwie w targach mieszkaniowych oraz zamieszczaniu materiałów informacyjno-promocyjnych na stronie internetowej Emitenta oraz specjalistycznych serwisów internetowych poświęconych rynkowi nieruchomości. Marka i znak firmowy Emitenta i spółek z Grupy Emitenta reklamowane są na ogrodzeniach i billboardach na terenie budowy, co podnosi ich rozpoznawalność na rynku.

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

Obsługa klienta

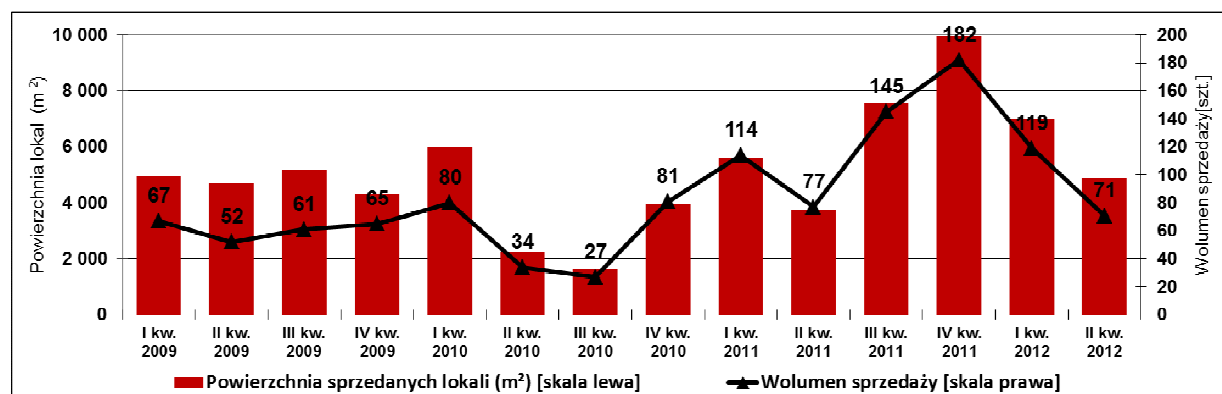
Podczas realizacji projektu każdy klient ma zapewnioną opiekę doradcy handlowego, który informuje go o postępie prac na budowie jego mieszkania oraz o stanie rozliczeń dokonywanych przez niego wpłat.

Obsługa klienta zwykle nie kończy się wraz z utworzeniem przez mieszkańców budynku wspólnoty mieszkaniowej. Emitent z reguły zarządza nieruchomością i pełni funkcję profesjonalnego administratora, działającego na zlecenie wspólnoty mieszkaniowej. Emitent oferuje usługi administrowania budynkami na zasadach rynkowych i zarządza nieruchomościami w okresie do trzech lat po zakończeniu budowy, jakkolwiek okres ten może zostać przedłużony na mocy kolejnej umowy lub skrócony w wyniku wypowiedzenia umowy przez wspólnotę mieszkaniową.

Ukończenie realizacji projektu i przekazanie do użytkowania

Po ukończeniu budowy następuje formalny odbiór przez Emitenta ukończonego budynku, poprzedzony przeprowadzeniem dokładnej kontroli wykonanych prac. Emitent przeprowadza dodatkową wewnętrzną kontrolę lokali. Ostateczny odbiór mieszkań następuje przy udziale pracowników Emitenta, specjalistów nadzoru, którzy nadzorowali na zlecenie Emitenta prace budowlane, przedstawicieli generalnego wykonawcy oraz klienta.

Wykres: Sprzedaż mieszkań i lokali¹



¹Sprzedaż mieszkań i lokali określona jako zawarcie przez Grupę umowy z nabywcami lokali. Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są

rozpoznawane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy, tj. w momencie wydania kluczy do mieszkania.

Źródło: Emitent

Obserwowane zmniejszenie sprzedaży mieszkań w II i III kwartale 2010 roku było konsekwencją stopniowej wyprzedaży lokali znajdujących się w ofercie i małej podaży mieszkań. Rozbudowa oferty pod koniec 2010 r. spowodowała skokowy wzrost sprzedaży, szczególnie w II półroczu 2011 roku.

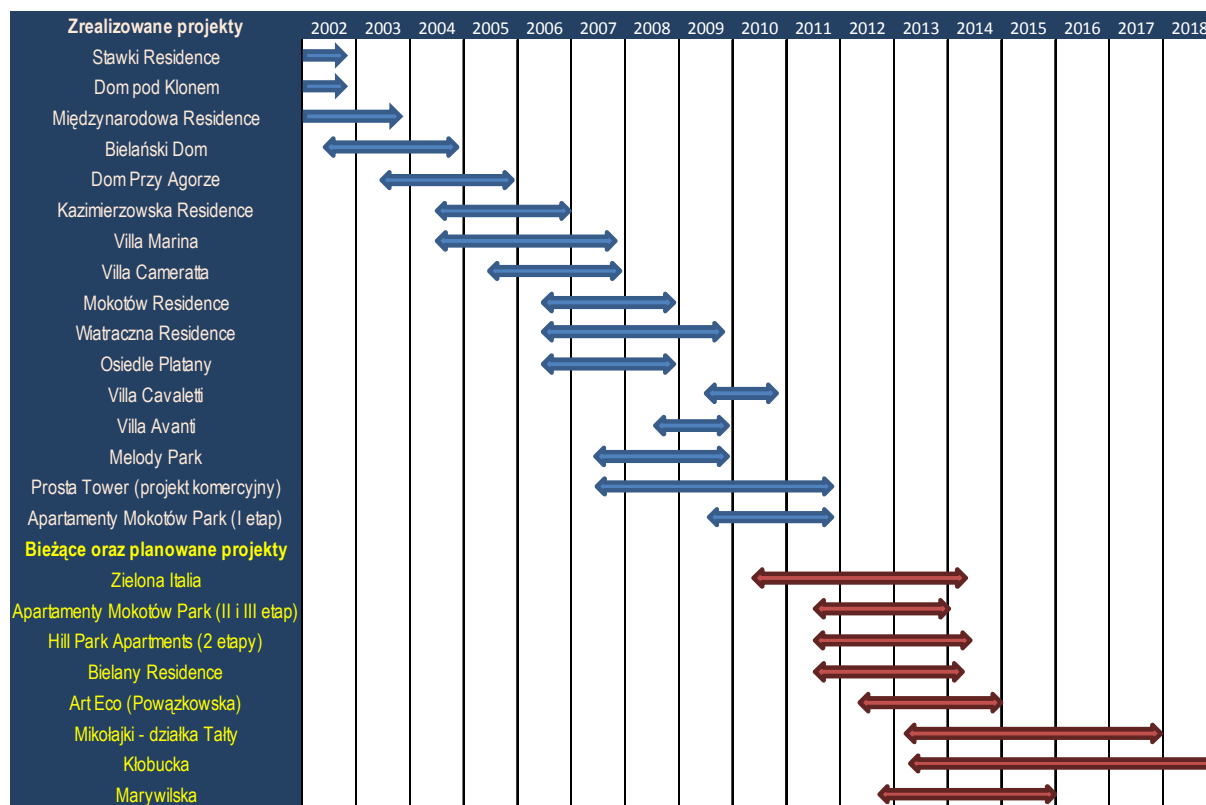
Poniższa tabela przedstawia podsumowanie liczby projektów ukończonych, obecnie realizowanych oraz planowanych przez Grupę do realizacji według stanu na dzień 28 sierpnia 2012 r.

Tabela: Liczba projektów ukończonych, w trakcie realizacji oraz planowanych

Stan zaawansowania projektu	Liczba projektów	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Liczba mieszkań i lokali użytkowych do sprzedania	Liczba mieszkań i lokali użytkowych do przekazania klientom
Projekty ukończone	16	1 929	1	7
Projekty obecnie realizowane	5 (w tym wieloetapowe)	1 984	1 228	756
Projekty planowane	3 (w tym wieloetapowe)	ok. 4 602	ok. 4 602	0
Ogółem	24	8 515	5 831	763

Źródło: Emitent

Rysunek: Harmonogram zrealizowanych i planowanych inwestycji deweloperskich¹



¹Jako termin rozpoczęcia inwestycji przyjęto rozpoczęcie prac budowlanych, natomiast zakończenie inwestycji to oddanie obiektu do użytkowania.

Źródło: Emitent

Grupa dotychczas oddała do użytku 16 inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych o łącznej powierzchni użytkowej ponad 130 tys. m².

Tabela: Zrealizowane przez Grupę projekty deweloperskie

Nazwa projektu	Dzielnica	Segment	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia mieszkań (m ²)	Rentowność projektu ²
Stawki Residence	Śródmieście	Apartamenty	II kw. 2002	49	4 307	41%
Dom Pod Klonem	Bielany	Popularny	III kw. 2002	123	5 018	41%
Międzynarodowa Residence	Praga-Południe	Apartamenty	IV kw. 2003	100	5 651	30%
Bieleński Dom	Bielany	Popularny	II kw. 2004	148	7 436	39%
Dom Przy Agorze	Bielany	Popularny	IV kw. 2005	144	8 142	24%
Kazimierzowska Residence	Mokotów	Apartamenty	III kw. 2006	118	10 982	38%
Villa Marina	Mokotów	Apartamenty	IV kw. 2006	75	5 849	27%
Villa Cameratta	Bemowo	Popularny	IV kw. 2007	55	3 353	12%
Mokotów Residence	Mokotów	Apartamenty	III kw. 2008	119	9 079	21%
Wiatraczna Residence	Praga-Południe	Popularny	II kw. 2009	166	10 515	18%
Osiedle Platany	Włochy-Ursus	Popularny	IV kw. 2008	316	18 451	14%
Villa Cavaletti	Mokotów	Popularny	IV kw. 2010	39	3 354	44%
Villa Avanti	Praga-Południe	Popularny	IV kw. 2009	39	2 914	5%
Melody Park	Mokotów	Apartamenty	IV kw. 2009	308	22 575	24%
Prosta Tower	Śródmieście	Biurowy	III kw. 2011	-	6 060 ¹	-
Apartamenty Mokotów Park etap I	Mokotów	Apartamenty	IV kw. 2011	130	9 110	28%
Ogółem				1 929	132 796	

¹całkowita powierzchnia biurowa²rentowność liczona jako przychody ze sprzedaży mieszkań minus koszty budowy mieszkań przypisane do inwestycji / przychody ze sprzedaży mieszkań przypisane do inwestycji

Źródło: Emitent

Opis zrealizowanych projektów

Stawki Residence

Kameralny budynek „Stawki Residence”, cechujący się spokojną, elegancją architekturą został oddany do użytku w II kwartale 2002 roku. Budynek położony jest w atrakcyjnej lokalizacji 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. Projekt obejmuje 48 apartamentów o łącznej powierzchni użytkowej 4 307 m² oraz jeden lokal komercyjny. W momencie zakończenia realizacji tego projektu był on jednym z najbardziej luksusowych budynków wielorodzinnych na rynku warszawskim. Lokale zlokalizowane w tym budynku zaliczane są do segmentu apartamentów.

Dom Pod Klonem

Inwestycję „Dom Pod Klonem” charakteryzuje elegancka architektura budynku, atrakcyjna lokalizacja w pobliżu terenów zielonych (Park Bielański), dogodna komunikacja (w tym także realizowana linia metra). Rozwiązania architektoniczne, wykończenie i rozkład wnętrz zapewniają komfortowe warunki mieszkaniowe. 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. Projekt 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 rozległą panoramę miasta. Lokale mieszkalne w tym budynku zaliczane są do segmentu apartamentów.

Bieleński Dom

Inwestycje cechuje dogodna lokalizacja w pobliżu Lasku Bieleńskiego (dzielnica Bielany). Budynek oddany do użytku w II kwartale 2004 roku posiada osiem kondygnacji naziemnych i dwie podziemne, wewnętrzne podwórkę 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 tym projekcie zaliczane są do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie.

Dom Przy Agorze

„Dom Przy Agorze” na warszawskich Bielanych cechuje lokalizacja w pobliżu terenów zielonych oraz dogodna komunikacja z centrum miasta. Wybudowany u zbiegu ulic Przy Agorze i Jana Kasprzowicza 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 tym projekcie zaliczane są do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie.

Kazimierzowska Residence

Niezwykle komfortowy, dziesięciopiętrowy budynek zlokalizowany przy ulicach Różanej i Kazimierzowskiej na obszarze Starego Mokotowa, będącym obecnie jedną z najbardziej prestiżowych lokalizacji dla budownictwa apartamentowo-rezydencjalnego. W budynku nawiązującym do tradycji okolicy, a jednocześnie 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. Projekt obejmuje 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 Ruchu Ludowego) na warszawskim Mokotowie przy Al. Wilanowskiej. Obiekty odznaczają się oryginalną architekturą. Projekt obejmuje 75 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5 849 m². Ze względu na jakość zastosowanych rozwiązań architektonicznych, standard wykończenia oraz atrakcyjną lokalizację lokale w tym projekcie należy zaliczyć do segmentu apartamentów.

Villa Cameratta

„Villa Cameratta” to nowoczesny, wyróżniający się elegancją i kameralnym klimatem 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, funkcjonalne, starannie zaplanowane wykonane wnętrza, balkony lub loggie. Budynek wyposażony jest w nowoczesną infrastrukturę techniczną. 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, jednakże użyte do jego wykończenia materiały, jakość rozwiązań architektonicznych zbliżają go w wielu obszarach do budynków obejmujących lokale zaliczane do segmentu apartamentów.

Mokotów Residence

„Mokotów Residence” to budynek o efektownej architekturze zlokalizowany 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 tym projekcie zaliczane są do segmentu apartamentów.

Wiatraczna Residence

„Wiatraczna Residence” to sześciopiętrowy budynek mieszkalny zlokalizowany w dzielnicy Praga-Południe. W budynku zaplanowano 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.

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. Dla zwiększenia komfortu mieszkańców zrezygnowano z naziemnych miejsc parkingowych. Bezpieczeństwo zapewniają pracownicy ochrony oraz najnowsze systemy monitoringu zainstalowane w budynkach.

Budynek został oddany do użytkowania w IV kwartale 2008 roku. Projekt obejmuje 307 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 18 451 m² oraz 9 lokali użytkowych. 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.

Villa Cavaletti

„Villa Cavaletti” to sześciokondygnacyjny, kameralny budynek usytuowany przy Al. Wyścigowej na Mokotowie o zróżnicowanej powierzchni mieszkań od 48 do 165 m². Budynek oddany do użytkowania w IV kwartale 2010 roku posiada 39 lokali mieszkalnych o 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.

Villa Avanti

„Villa Avanti” to budynek mieszkalny z funkcjonalnie i komfortowo zaplanowanymi lokalami o metrażach od 50 do 120 m². Budynek składa się z dwóch części – część pierwsza wzdłuż ul. Grenadierów w postaci bryły o dwóch nadziemnych poziomach 11- i 6-kondygnacyjnym oraz część druga wzdłuż ul. Fundamentowej w formie 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. Starannie dopracowywany dobór materiałów wykończeniowych elewacji, zarówno pod kątem estetycznym, jak i funkcjonalnym podkreśla komfortowy charakter projektu. Budynki oddano do użytkowania w IV kwartale 2009 roku. Projekt obejmuje 37 lokali mieszkalnych o powierzchni 2 906 m² oraz 2 lokale komercyjne. Lokale w tym projekcie 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. Projekt położony jest w Parku Doliny Służewieckiej na warszawskim Mokotowie. Projekt graniczy z terenami zielonymi położonymi wzdłuż Doliny Potoku Służewieckiego. Wiele lokali ma przestronne balkony i loggie, zaś apartamenty na ostatnich kondygnacjach wyposażone są w przestronne 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.

Prosta Tower

„Prosta Tower” to budynek biurowy klasy A znajdujący się w centrum Warszawy przy ul. Prostej 32, w pobliżu Dworca Kolejowego Warszawa Centralna, Hotelu Hilton i Intercontinental oraz Pałacu Kultury i Nauki. Pod budynkiem znajduje się pięciopiętrowy parking podziemny. Budynek jest dedykowany przede wszystkim dla najemców poszukujących przestrzeni biurowych o powierzchni od 150 do 600 m² zlokalizowanych w centrum miasta. Budynek został oddany do użytku w III kwartale 2011 roku.

Apartamenty Mokotów Park etap I

Pierwszy z budynków zespołu zlokalizowanego na Dolnym Mokotowie nosi nazwę Villa Solar. Jest to budynek, w którym zaprojektowano sześć kondygnacji luksusowych apartamentów oraz dwa poziomy podziemnych garaży i schowków. Kameralny charakter budynku podkreśla zagospodarowanie wolnej przestrzeni zielenią oraz ogródkami, jak również własne jezioro o powierzchni około 2 500 m², wokół którego znajdują się ścieżki spacerowe, do joggingu, przybrzeżne strefy zieleni jeziornej oraz bogato wyposażony plac zabaw dla dzieci. Prestiż inwestycji podkreślają takie elementy jak ciekawy projekt, wykończenie elewacji piaskowcem, drewnem oraz metalem. Budowę apartamentowca rozpoczęto na przełomie 2009 i 2010 roku, a oddano do użytkowania 2011 roku. Projekt obejmuje 123 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 9 110 m² oraz 7 lokali użytkowych.

Tabela: Projekty deweloperskie w trakcie realizacji

Nazwa projektu	Dzielnica	Segment	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia mieszkań (m ²)
Osiedle Zielona Italia	Włochy	Popularny	IV kw. 2010	IV kw. 2012 ¹	870	53 441
Apartamenty Mokotów Park etap II i III	Mokotów	Apartamenty	IV kw. 2011	III kw. 2013	302	21 355
Hill Park Apartments I etap	Bielany	Apartamenty	III kw. 2011	III kw. 2013	52	9 356

Nazwa projektu	Dzielnica	Segment	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia mieszkań (m ²)
Hill Park Apartments II etap	Bielany	Apartamenty	II kw. 2013	IV kw. 2014	59	6 918
Bielany Residence	Bielany	Popularny	IV kw. 2011	I kw. 2014	396	22 751
Rezydencja Art Eco	Żoliborz	Apartamenty	I kw. 2012	II kw. 2014	304	18 482
Ogółem					1 983	132 303

¹planowane zakończenie budowy i oddanie do użytkowania dwóch pierwszych budynków w inwestycji

Źródło: Emitent

Opis projektów deweloperskich w trakcie realizacji

Osiedle Zielona Italia

„Osiedle Zielona Italia” położone jest w administracyjnym rejonie Nowe Włochy w Warszawie, w trójkącie ulic: Obywatelskiej, Świerszcza i Chrościckiego. W ramach projektu na terenie sześciu hektarów powstanie kompleks w którym znajdzie się dziewięć budynków, rynek główny, place, własne ulice oraz place zabaw i miejsca uprawiania sportu (kort tenisowy, boiska, ścieżki do biegania). W obrębie kompleksu będzie dostępnych wiele punktów usługowych i handlowych. Teren Osiedla został podzielony na dwie strefy. W pierwszej znajdować się będą wyłącznie budynki o funkcji mieszkalnej, place zabaw, zielone skwery oraz ciągi komunikacyjne, natomiast w drugiej znajdować się będą budynki o funkcji mieszkalno-usługowej, centralny rynek, wieża zegarowa przy rynku oraz przedszkole. Projekt obejmuje 844 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 53 441 m² oraz 26 lokali komercyjnych.

Apartamenty Mokotów Park etap II i III

W ramach II i III etapu inwestycji powstaną dwa budynki noszące nazwę odpowiednio: Villa Ventus i Villa Aqua. Pięciokondygnacyjne budynki o podwyższonym standardzie wykończone elewacjami z płyt z piaskowca i drewna oraz blachy. Powierzchnie wspólne wyłożone zostały kamieniem oraz wykładziną dywanową. Villa Ventus obejmuje 146 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10 697 m² oraz 5 lokali usługowych, natomiast Villa Aqua obejmuje 147 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10 658 m² oraz 4 lokale usługowe.

Hill Park Apartments etap I i II

Hill Park Apartments to luksusowe, czteroapartamentowe domy na rozłożystej, zielonej działce z bogatą infrastrukturą towarzyszącą dla mieszkańców. Projekt powstaje na działce o powierzchni 38 395 m², na której wzniesionych zostanie 25 budynków o zróżnicowanych kształtach, kubaturze i odmiennych planach pięter oraz apartamentów. Budynki to luksusowe domy, z drewniano-kamienną elewacją miejscami łączoną ze szkłem. Część budynków to obiekty dwu i pół kondygnacyjne. Pozostałe to trzy i pół kondygnacyjne. Wszystkie budynki to domy czteroapartamentowe, z lokalami o powierzchniach od 70 do 220 m². Apartamenty na niskich kondygnacjach korzystają z sąsiadujących ogródków, zaś te położone na kondygnacjach wysokich posiadają obszerne tarasy. Ruch kołowy po terenie Hill Park Apartments, będzie odbywał się wyłącznie pod ziemią, w tym również pomiędzy budynkami, a w skład infrastruktury towarzyszącej będzie wchodził obiekt handlowo-biurowy, basen dla mieszkańców oraz sala bankietowa i pomieszczenia administracyjne. Projekt położony 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. I etap inwestycji obejmuje 13 budynków z 52 apartamentami o łącznej powierzchni 9 356 m², natomiast w II etapie wybudowanych zostanie 12 budynków z 48 apartamentami o łącznej powierzchni 6 918 m² oraz 11 lokali usługowych.

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, z doskonałą komunikacją do Centrum miasta. Nowoczesna bryła architektoniczna, nowoczesne materiały oraz techniczne udogodnienia to główne wyznaczniki projektu. Dziesięciopiętrowa, narożna część budynku góruje nad niższymi, siedmio- i ośmio- piętrowymi częściami budynku, które otaczają wewnętrzny dziedziniec z bogatą strefą zieleni i placem zabaw. Prestiżu projektowi nadawać będzie reprezentacyjne wejście przez główną recepcję, z poczekalnią dla gości oraz recepcjonistą kontrolującym dostęp do części prywatnej. Projekt obejmuje również strefę fitness & Spa, która została ulokowana na niskich kondygnacjach budynku. Na parterze budynku zlokalizowanych będzie 18 lokali handlowo-usługowych. Projekt obejmuje 378 apartamentów i mieszkań o podwyższonym standardzie o powierzchni od 30 do 130 m² i liczbie pokoi od jednego do pięciu. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi 22 751 m². Pod budynkiem zaprojektowany został dwupoziomowy podziemny garaż dla pięciuset samochodów. Inwestycja zlokalizowana jest na działce o powierzchni całkowitej 11 350 m².

Rezydencja Art Eco

„Rezydencja Art Eco” położona przy ul. Jasnodorskiej 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 strefę sportowo-rekreacyjną, między innymi z kortem tenisowym. Inwestycja obejmuje 291 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 18 482 m² oraz 13 lokali usługowych.

Tabela: Planowane projekty deweloperskie

Nazwa projektu	Dzielnica	Segment	Termin rozpoczęcia budowy	Termin zakończenia budowy	Liczba mieszkań i lokali użytkowych	Powierzchnia mieszkań (m ²)
Kłobucka	Ursynów	Popularny	I kw. 2013	IV kw. 2015 ¹	ok. 2 500	ok. 126 206
Marywilska	Białoleka	Popularny	IV kw. 2012	IV kw. 2014 ¹	ok. 1 200	ok. 70 200
Mikołajki – działka Tałty		Aparthotel	I kw. 2013	IV kw. 2015 ¹	902	ok. 22 550
Ogółem					4 602	218 956

¹planowane zakończenie budowy i oddanie do użytkowania I etapu inwestycji

Źródło: Emitent

Opis planowanych projektów deweloperskich*Kłobucka*

Inwestycja Kłobucka będzie zespołem budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu wokół budynków, z zielenią, małą architekturą i niezbędną infrastrukturą na terenie działki zawartej między ul. Kłobucką, ul. Projektowaną oraz na przedłużeniu ul. Łączyny. Teren wewnątrz zespołu budynków przewidywany jest jako obszar z dużą przewagą niskiej zieleni (dach „zielony” na stropie) z niezbędnym minimum utwardzonych dojazdów zapewniających komunikację po całym terenie. Wewnątrz działki przy każdym zespole budynków w poszczególnych etapach przewidywany jest plac zabaw dla dzieci, oraz plac zabaw na niepogodę – zadaszony. Przy wewnętrznych ciągach komunikacyjnych przewidziano miejsca wypoczynku dla osób starszych, oddzielone zielenią i zadaszone. Przewidywane są również mini place sportowe z miejscem na boisko do siatkówki i koszykówki.

Marywilska

W dniu 5 lipca 2012 roku Emitent zawarł przedwstępną umowę sprzedaży, której przedmiotem jest nabycie przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, w rejonie ul. Marywilskiej o powierzchni 7,63 ha wraz z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy nieruchomości na ca. 70 tys. m² PUM oraz prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę dla I etapu inwestycji. Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie do 21 grudnia 2012 roku w przypadku spełnienia się określonych w umowie warunków. Podjęcie decyzji co do konkretnych rozwiązań w kwestii przedmiotowego projektu nastąpi po zawarciu umowy przyrzeczonej. Emitent objął wnioskiem o zwolnienie z obowiązku publikacji informacji dot. problemów z realizacją przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 5 lipca 2012 r. Realizacja ww. inwestycji uzależniona jest od nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości gruntowej.

Mikołajki – działka Tałty

W Mikołajkach projektowany jest zespół zabudowy hotelowej z zapleczem usługowym – ośrodek turystyczno-rekreacyjno-sportowy dostosowany do funkcji konferencyjnych. Przewidywana jest budowa łącznie 25 budynków hotelowych usytuowanych w czterech kompleksach w obrębie działki i 5 budynków o funkcji usługowej. Obsługę zabudowy hotelowej zapewnią następujące obiekty: bosmanat z restauracjami, budynek biurowo-socjalny, budynek konferencyjny, obiekt basenów: wewnętrznego i zewnętrznego oraz pawilon wjazdowy. W granicach jeziora przewidziana jest budowa przystani śródlądowej dla jachtów.

Strategia rozwoju w obszarze działalności deweloperskiej

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

- dalsze rozszerzanie zakresu prowadzonej działalności i umacnianie pozycji na rynku warszawskim, jako najzamożniejszym rynku mieszkaniowym, biurowym oraz powierzchni komercyjnych w Polsce;
- konsekwentne zwiększanie ilości sprzedawanych lokali przy zachowaniu dotychczasowej rentowności prowadzonej działalności;
- dywersyfikacja prowadzonych projektów deweloperskich w szczególności pod kątem realizacji inwestycji o charakterze biurowo-mieszkaniowym, biurowym, a także powierzchni komercyjnych;
- dostosowanie harmonogramu realizacji kolejnych projektów do bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Grupę nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności;
- dążenie do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich;
- racjonalna maksymalizacja rentowności projektów w ramach posiadanego przez Grupę banku gruntów;
- dostosowanie zaplecza organizacyjno-technicznego, w tym przewidywanych zakupów gruntów pod nowe projekty, do poziomu aktywności gospodarczej;
- konsekwentne prowadzenie polityki sprzedażowej ukierunkowanej na potrzeby klientów Grupy, w tym udzielanie pomocy w zakresie współpracy klientów z kredytującymi ich bankami.

Istotna część projektów deweloperskich będzie realizowana w ramach spółek celowych.

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.

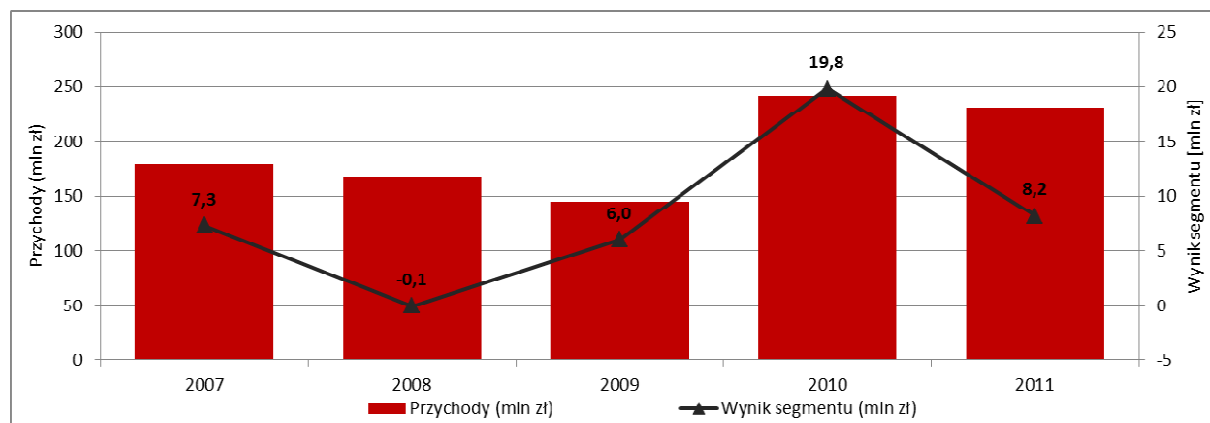
Działalność w zakresie wynajmu nieruchomości nie jest działalnością podstawową Grupy. Grupa w najbliższym czasie nie planuje zwiększenia udziałów przychodów z tej działalności w przychodach ogółem.

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.

Wykres: Przychody i wyniki segmentu sprzedaży samochodów



Źródło: Emitent

Spadek zysku na sprzedaży samochodów odnotowany w 2011 r. ma bezpośredni związek z wprowadzeniem w II połowie 2011 r. nowego mechanizmu ustalania cen i wprowadzeniem rekomendowanego cennika detalicznego w złotych polskich.

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.

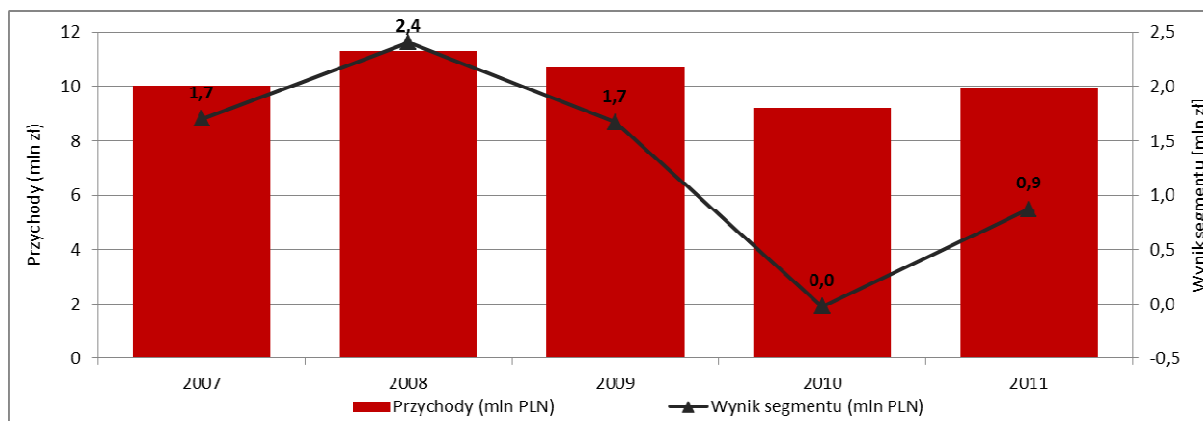
Strategia rozwoju spółek motoryzacyjnych Grupy zakłada dążenie do:

- 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; Śródmieście, ul. Słomińskiego 4; 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.

Wykres: Przychody i wyniki segmentu sieci myjni Robo Wash Center

Źródło: Emitent.

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 do blisko 10%.

Emitent prowadzi obecnie rozmowy z dwiema sieciami handlowymi obejmującymi zasięgiem cały kraj w sprawie uruchamiania w sąsiedztwie sklepów stacji mycia samochodów Robo Wash Center oraz samoobsługowych myjni pod marką Robo Wash Express.

Strategia Grupy w zakresie usług myjni samochodowych zakłada umacnianie pozycji na dotychczasowym rynku działalności, aby Grupa nadal pozostawała liderem tego rynku. W 2012 roku Grupa rozszerzając zakres świadczonych usług uruchomiła pierwszą myjnię poza Warszawą i jest w trakcie uruchamiania nowych stacji mycia samochodów w sąsiedztwie sklepów sieci Kaufland. Grupa konsekwentnie będzie koncentrować się na promowaniu usług mycia pojazdów, również w zakresie obsługi flotowej oraz na poszukiwaniu możliwości dalszego rozwoju działalności, w tym poprzez analizowanie nowych lokalizacji pod kolejne myjnie Robo Wash Center oraz myjnie samoobsługowe pod marką Robo Wash Express.

6.1.2 Nowe produkty i usługi

W III kwartale 2011 r. Grupa oddała do użytkowania projekt biurowy „Prosta Tower”. Z uwagi na zwiększenie przychodów z tytułu najmu nieruchomości Grupa w sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2012 r. wyodrębniła po raz pierwszy segment najmu powierzchni biurowych.

Poza powyższym Emitent ani inne podmioty z Grupy nie wprowadzały nowych istotnych produktów lub usług, nie prowadziły i nie planują obecnie prowadzenie prac nad opracowaniem takich produktów lub usług.

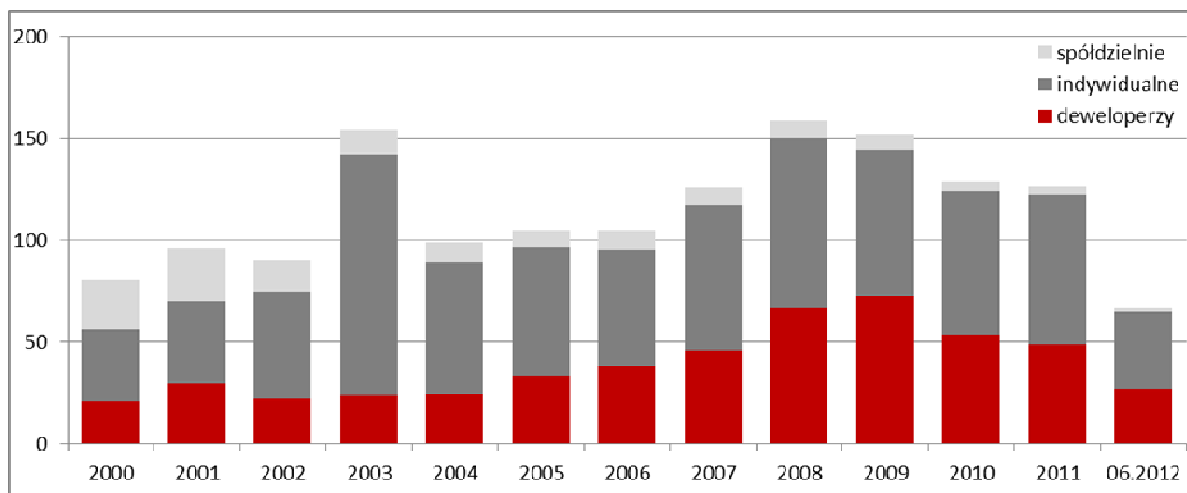
6.2 Główne rynki

Grupa koncentruje swoją działalność gospodarczą w trzech obszarach biznesowych – jako deweloper przede wszystkim na warszawskim rynku mieszkaniowym, na rynku sprzedaży samochodów luksusowych oraz prowadzi sieć myjni samochodowych.

Rynek mieszkaniowy

Rynek mieszkaniowy po 1989 r. początkowo zdominowany był przez budownictwo spółdzielcze, które szybko ustąpiło miejsca budownictwu indywidualnemu. Udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem przekroczył 10% dopiero w 1998 r., gdy osiągnął 11,1% i rósł przez kolejne trzy lata do poziomu 27,7% w 2001 r. Do budownictwa przeznaczonego na sprzedaż lub wynajem GUS zalicza budownictwo realizowane w celu osiągnięcia zysku zarówno przez deweloperów, jak i inne podmioty. W dalszej części opisu pojęcia „budownictwo na sprzedaż lub wynajem” i „budownictwo deweloperów” będą stosowane zamiennie.

W kolejnych trzech latach udział deweloperów w liczbie oddanych mieszkań spadł zdecydowanie, by dopiero w 2005 r. osiągnąć wartość 29,0%. W latach 2006-2011 nastąpił gwałtowny wzrost oferty i znaczenia branży deweloperskiej, udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem nie spadał poniżej 33%, a w rekordowym 2009 r. deweloperzy oddali 45,2% z wszystkich przekazanych do użytkowania 160 tys. mieszkań. Co drugie mieszkanie oddane do użytkowania (z niewielkimi wahaniami) pochodziło z budownictwa indywidualnego (za wyjątkiem 2009 r., gdy inwestorzy indywidualni oddali do użytkowania nieznacznie mniej mieszkań, niż deweloperzy).

Wykres: Liczba mieszkań oddanych do użytkowania (tys. sztuk)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Głównymi czynnikami, powodującymi wzrost cen mieszkań w okresie po akcesji do Unii Europejskiej, były czynniki popytowe: dobra koniunktura gospodarcza w kraju (malejące bezrobocie, rosnące płace, szybkie tempo wzrostu PKB), wejście roczników wyżu demograficznego w okres kupowania mieszkań, migracja do miast, gwałtowny wzrost dostępności kredytów mieszkaniowych oraz spadek ich oprocentowania, a także rosnący popyt inwestycyjny i spekulacyjny na rynku nieruchomości (w tym zagraniczny). Wysoki popyt przy krótkookresowo sztywnej podaży powodował wzrost cen bieżącej oferty i wprowadzanie nowej, zwiększonej oferty deweloperskiej po wyższych cenach.

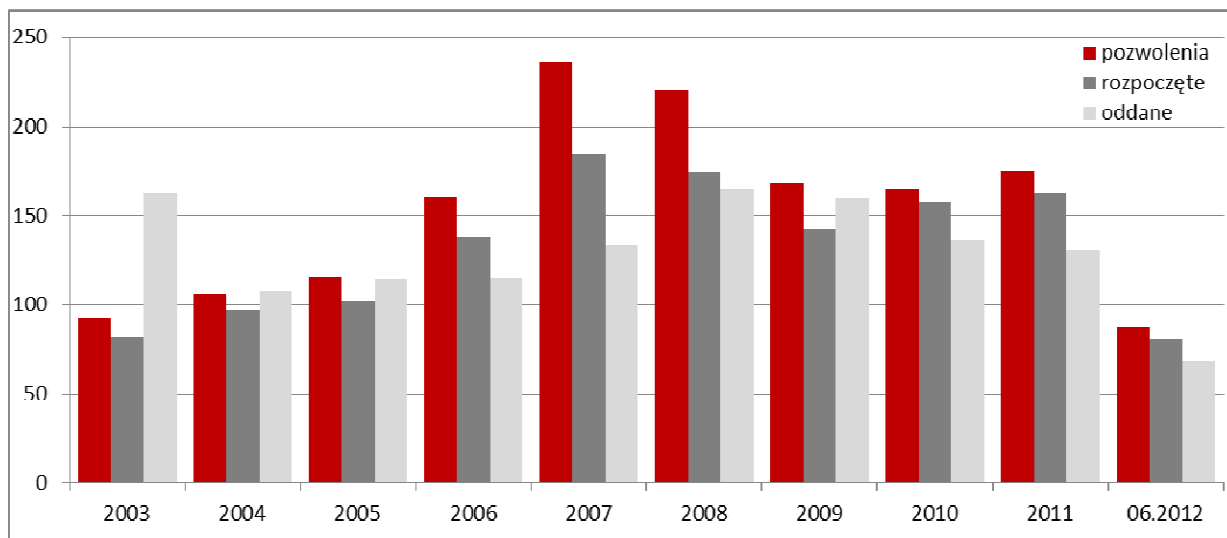
Druga połowa 2008 r. w efekcie kryzysu na rynkach finansowych przyniosła ograniczenie wzrostów: ujawniło się ryzyko walutowe, wzrosły wymagania stawiane przez banki odnośnie zdolności kredytowej, wysokości wkładu własnego, podwyższone zostały marże, a niektóre banki całkowicie zrezygnowały z udzielania kredytów w niskooprocentowanym, popularnym wcześniej franku szwajcarskim. Dodatkowo niepewność na rynku finansowym oraz rynku pracy skłoniła część potencjalnych nabywców do wstrzymania transakcji zakupu mieszkania. W tych warunkach wzrostowi podaży mieszkań deweloperskich na rynku towarzyszył spadek liczby transakcji oraz spadek cen.

Dostosowując podaż do nowych warunków, wielu deweloperów wstrzymało rozpoczęte lub zaniechało wprowadzania nowych projektów na rynek. Dodatkowo przyczyniła się do tego restrykcyjna polityka sektora bankowego wobec firm deweloperskich. Skutki kryzysu dla branży deweloperskiej złagodziło działanie rządowego programu „Rodzina na swoim”, umożliwiającego zaciągnięcie preferencyjnie oprocentowanego kredytu na zakup mieszkania o określonych parametrach. Znaczne podniesienie limitu cen za m² mieszkania, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym, spowodowało, że w 2009 r. i 2010 r. około 20-25%, a w niektórych miastach nawet 30% kredytów (wartościowo) udzielone zostało w ramach rządowego programu, podtrzymując spadający popyt na mieszkania.

W 2010 r. w całym kraju oddano do użytkowania 135,8 tys. mieszkań (tj. zarówno mieszkań w budynkach wielorodzinnych jak i domów), z czego inwestorzy indywidualni wybudowali 51,9%, natomiast na sprzedaż lub wynajem wybudowano 39,4% ogółu mieszkań, tj. 53,5 tys. W stosunku do rekordowego 2009 r. (160 tys. mieszkań) spadek liczby mieszkań w skali całego kraju wyniósł prawie 15%, przy czym najgłębiej zaznaczył się w grupie mieszkań na potrzeby spółdzielców (69,6% poziomu z 2009 r.) i deweloperskich (74% poziomu z 2009 r., co oznacza mniej o ponad 18,8 tys. lokali).

Stosunkowo wysokie marże, pomimo spadku ceny mieszkań, zachęciły deweloperów do uruchomienia (ewentualnie po przeprojektowaniu) większej liczby wstrzymanych lub nowych projektów, w tym na nowych, taniej nabytych gruntach. Przy dalszej restrykcyjnej polityce kredytowej banków wzrosło zadłużenie deweloperów z tytułu dłużnych papierów wartościowych oraz zaliczek od klientów.

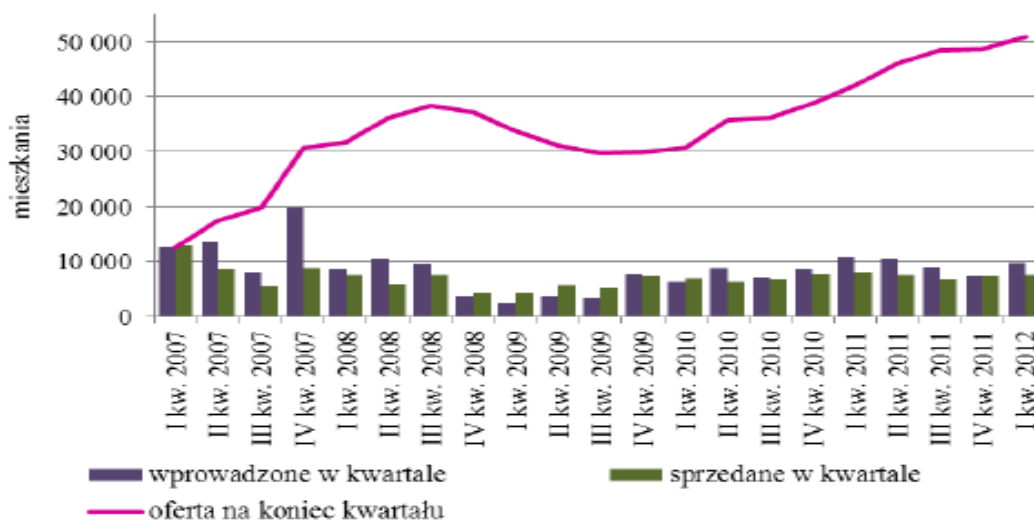
W 2011 r. oddano do użytkowania 131,0 tys. mieszkań, co oznacza spadek o ponad 3,7% w stosunku do 2010 roku. Inwestorzy indywidualni wybudowali 56,2% mieszkań i domów, podczas gdy deweloperzy zapewnili 37,3% podaży tj. 48,8 tys. lokali. Stopniowo zwiększała się liczba wydanych pozwoleń na budowę i rozpoczętych budów nowych mieszkań.

Wykres: Rozwój podaży na rynku mieszkaniowym (tys. sztuk)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Według danych GUS gospodarka nadal nie osiągnęła poziomu z lat 2007-2008 w zakresie mieszkań, na które wydano pozwolenie na budowę, jednakże dane za 2011 r. kształtują się odpowiednio powyżej tych z 2006, 2009 i 2010 r.

W I i II kwartale 2012 r. nasiliła się obserwowana od połowy 2010 r. nierównowaga na rynku mieszkań deweloperskich w największych miastach Polski, gdzie liczba mieszkań wprowadzonych przez deweloperów do sprzedaży była większa od liczby mieszkań sprzedanych w danym okresie.

Wykres: Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych miastach Polski

Źródło: „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2012 r.” - raport NBP.

Rynek mieszkań z natury rzeczy funkcjonuje jako szereg lokalnych rynków geograficznych, z czego dla deweloperów najważniejsze są rynki dużych i średnich miast, z czego na rynek województwa mazowieckiego w tym głównie Warszawy przypadało 19,2% mieszkań oddanych do użytku ogółem w kraju. W całej Europie od wielu lat trwa migracja do największych ośrodków. Polska w ocenie specjalistów jest dopiero na początku tego procesu i główne aglomeracje będą się nadal szybko rozrastały, pociągając za tym wzrost liczby mieszkań.

Rynek warszawski, na którym koncentruje swoją działalność Grupa, jest zdecydowanie największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Obszar miasta Warszawy zamieszkuje około 1,7 mln mieszkańców, a obszar aglomeracji warszawskiej szacowany jest od 2,2 do 2,7 mln osób. Poza stałymi mieszkańcami stolica jest największym w Polsce

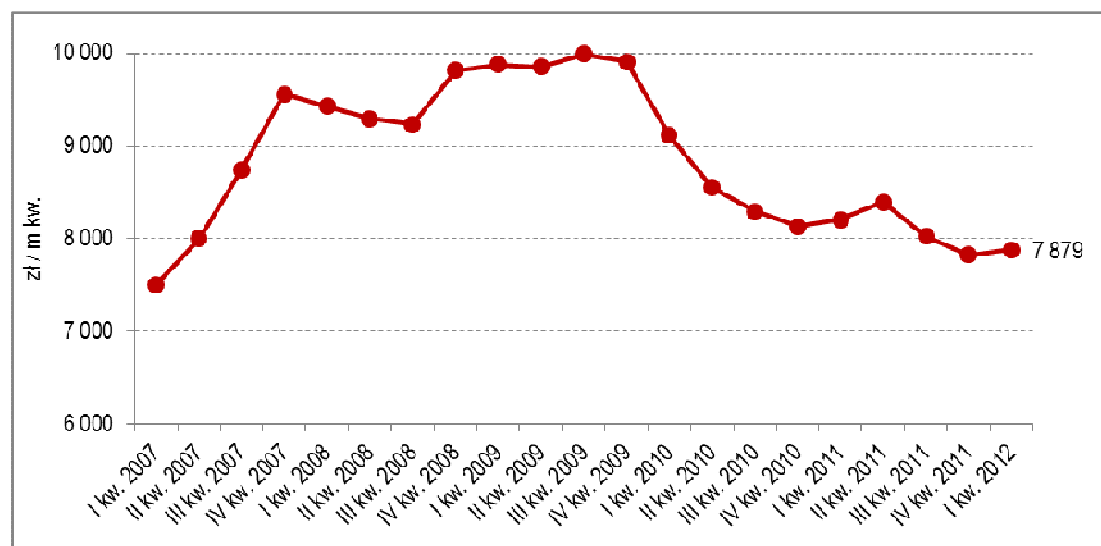
ośrodkiem akademickim, gdzie uczy się ponad 240 tys. studentów. Dodatkowo Warszawa, jako największy ośrodek gospodarczo-ekonomiczny, jest celem migracji wielu mieszkańców Polski.

Wg danych REAS, sprzedaż mieszkań w 2011 r. na warszawskim rynku pierwotnym wyniosła 11,6 tys. lokali, co jest zbliżone do średniej ukształtowanej w okresie 10-letnim. W wyniku rozbudowy infrastruktury drogowej, handlowej i edukacyjnej pewne obszary stają się bardziej niż dotychczas atrakcyjne dla deweloperów, zwłaszcza jeżeli w parze z powyższymi zmianami idzie zwiększona dostępność gruntów pod budownictwo wielorodzinne.

Pomimo znaczącej przewagi podaży lokali mieszkalnych nad ich sprzedażą, deweloperzy nie zmniejszyli liczby inwestycji wprowadzanych do sprzedaży, co spowodowało, że na koniec 2011 roku liczba dostępnych do sprzedaży mieszkań w Warszawie przekroczyła 16 000.

W sierpniu 2011 roku zaczęła obowiązywać znowelizowana ustawa regulująca rządowy program „Rodzina na Swoim”, której celem jest stopniowe wycofywanie programu i jego ostateczne zakończenie w grudniu 2012 roku. Główna zmiana dotyczyła obniżenia wskaźników obliczeniowych umożliwiający skorzystanie z programu, co w konsekwencji spowodowało znaczące zmniejszenie liczby mieszkań kwalifikujących się do otrzymania rządowego dofinansowania.

Wykres: Średnie ofertowe ceny m kw. mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP.

W 2011 roku nastąpił spadek średniej ofertowej ceny mieszkań na rynku warszawskim. W segmencie budownictwa popularnego odnotowano w 2011 roku spadek cen o 4,1%, natomiast koszt mieszkań o podwyższonym standardzie utrzymał się na poziomie zbliżonym do końca 2010 roku. Stopniowa wyprzedaż najdroższych apartamentów, które były dotychczas dostępne w ofercie warszawskich deweloperów spowodowała znaczny spadek średniej ceny w segmencie budownictwa o wysokim standardzie, jednak w związku z planowanym wprowadzeniem na rynek nowych projektów, przewiduje się, że w 2012 roku średnia cena apartamentów wzrośnie.

Tabela: Średnie ofertowe ceny mieszkań na rynku warszawskim wg stanu na koniec 2011 r.

Segment	Średnia cena netto (zł / m ²)	Zmiana ceny w stosunku do IV kw. 2010 r.	Udział segmentu w ofercie rynkowej
Budownictwo „popularne”	6 950	-4,1%	58%
Budownictwo o podwyższonym standardzie	8 800	+1,1%	38%
Budownictwo apartamentowe	16 200	-7,7%	4%

Źródło: Raport Knight Frank „Rynek Mieszkaniowy w Warszawie i Krakowie w 2012 r.”.

Sytuacja demograficzna w Warszawie sprzyja wzrostowi popytu na mieszkania. W życie zawodowe wkraczą co roku kolejne roczniki młodych warszawiaków z drugiego wyżu demograficznego. Grupę potencjalnych nabywców powiększają także osoby przenoszące się do Warszawy w poszukiwaniu zatrudnienia.

Rynek powierzchni biurowych w Warszawie

Według stanu na koniec 30 czerwca 2012 r. zasób nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie szacowany jest na około 3,69 mln m², z czego 33% zlokalizowanych jest w centrum stolicy. Większość zakończonych w ostatnim czasie projektów biurowych zlokalizowana jest w centrum lub w południowej części Warszawy. Ze względu na duże zainteresowanie ze strony najemców zwiększa się liczba projektów biurowych będących w budowie. Obecnie powierzchnia projektów w trakcie realizacji wynosi około 700 tys. m², co stanowi blisko 20% istniejącego zasobu. W dłuższym okresie rosnąca liczba dostępnej powierzchni biurowej może wywierać presję na obniżenie przeciętnych stawek czynszowych.

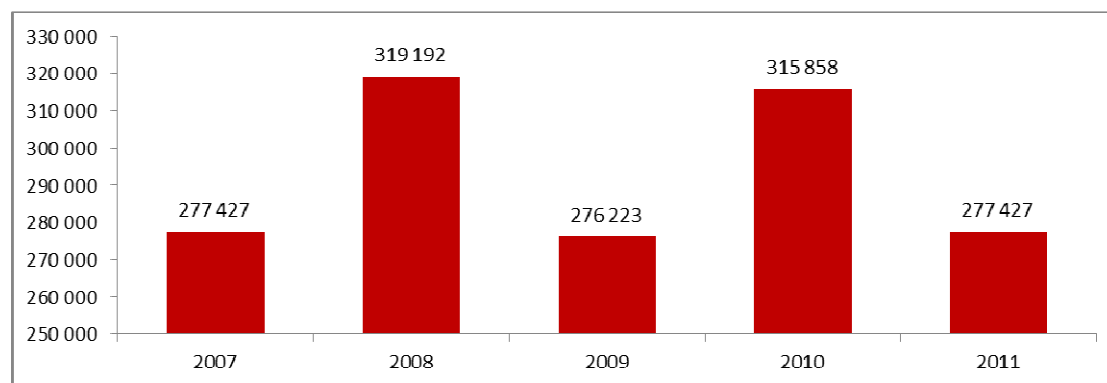
Wskaźnik powierzchni niewynajętej w Warszawie na 30 czerwca 2012 r. wyniósł 7,4%. Większość niewynajętej powierzchni dostępna jest w strefie południowej oraz na obrzeżach centrum.

Średnie stawki czynszu za powierzchnię biurową w I półroczu 2012 r. pozostawały stabilne i wynosiły 22,2 euro za m² dla powierzchni zlokalizowanych w centrum oraz 12-17 euro za m² miesięcznie dla obiektów położonych poza centrum.

Rynek sprzedaży nowych samochodów

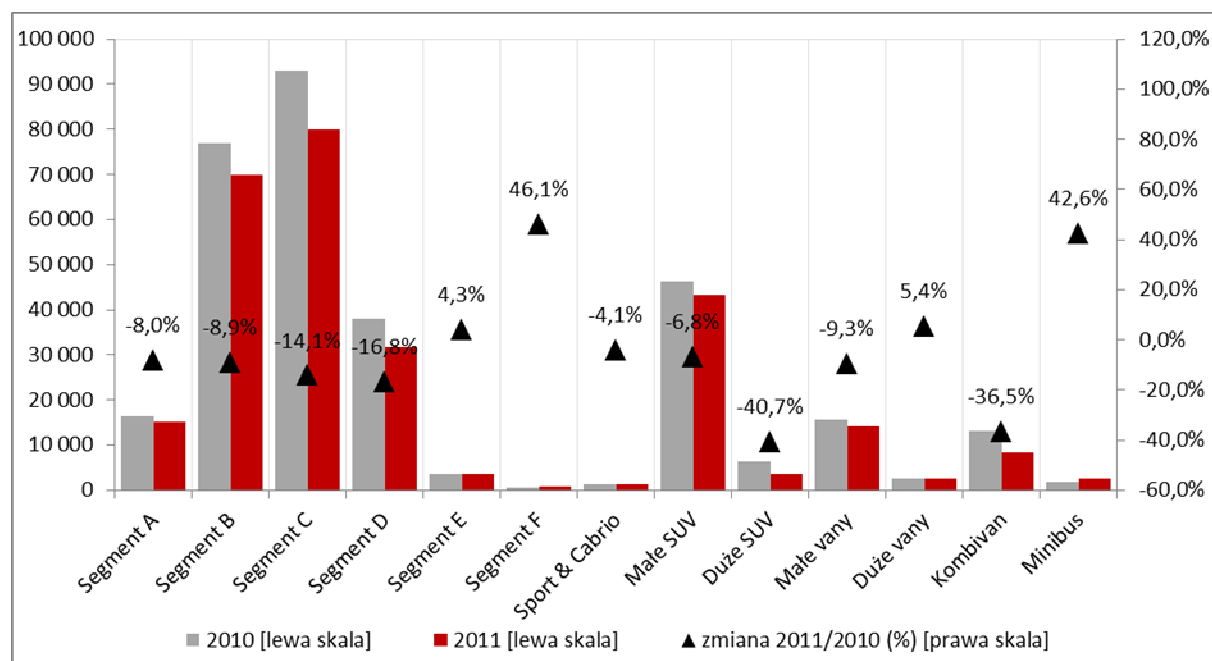
Według danych Centralnej Ewidencji Pojazdów, w 2011 roku zarejestrowano w Polsce 227,4 tys. nowych samochodów osobowych (z homologacją osobową i ciężarową) tj. o 12,2% mniej niż rok wcześniej. Spadek sprzedaży był rezultatem zaniku kategorii samochodów osobowych z homologacją ciężarową, których rejestracje zmniejszyły się o 96,8% do 3 090 aut. Natomiast samochody osobowe z homologacją osobową cieszyły się dużym zainteresowaniem. Liczba rejestracji takich pojazdów zwiększyła się w 2011 roku o 24,6% w stosunku do 2010 roku.

Wykres: Pierwsze rejestracje nowych samochodów osobowych



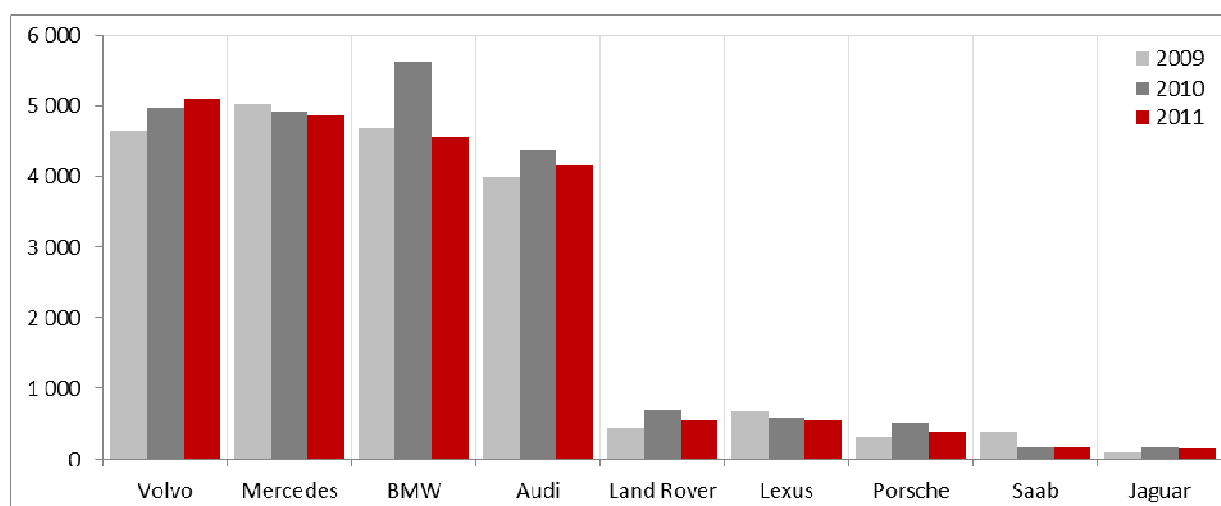
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PZPM/CEP.

Jednym z głównych czynników zmniejszenia sprzedaży nowych samochodów w 2011 roku był postrzegany przez konsumentów stan koniunktury gospodarczej, niejasne perspektywy rozwoju w przyszłości oraz brak stabilnej polityki państwa w zakresie użytkowników flotowych. Ponadto do zmniejszenia sprzedaży przyczyniło się zniesienie możliwości odliczania podatku VAT od samochodów osobowych z homologacją ciężarową, a także rosnące ceny paliw.

Wykres: Rejestracja nowych samochodów według segmentu pojazdów w 2010 i 2011 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PZPM/CEP.

Sprzedaż luksusowych samochodów z segmentów E oraz F w 2011 roku zwiększyła się w stosunku do 2010 roku o odpowiednio 4,3% i 46,1% przy jednoczesnym zmniejszeniu sprzedaży nowych samochodów z segmentów popularnych (A, B, C i D) gdzie produkty marek reprezentowanych przez spółki Grupy nie są obecne.

Wykres: Rejestracja nowych samochodów wybranych marek samochodów segmentu premium w latach 2009-2011

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PZPM/CEP.

Pomimo spowolnienia gospodarczego i zmniejszenia liczby sprzedaży nowych samochodów, rynek samochodów segmentu premium oraz luksusowych (tzw. HLS-High Luxury Segment) rozwija się, co daje dobre podstawy do dalszego wzrostu sprzedaży przy poprawie otoczenia gospodarczego. Dzięki sprawnemu zarządzaniu oraz wysokiej renomie marek samochodów oferowanych przez spółki Grupy, istnieją dobre podstawy do rozwoju sprzedaży na polskim rynku samochodów tych marek. Jednakże rynek nowych samochodów w Polsce jest wysoce konkurencyjny i wymagający, tym samym utrzymywanie rentowności biznesu zorientowanego na zamożnych klientów oraz jego rozwój wymaga z jednej strony nakładów w zakresie rozwoju sieci sprzedaży oraz serwisowej na terenie kraju, z drugiej zaś ponoszenia stosunkowo wysokich kosztów działań marketingowo-promocyjnych będących elementem umacniania wizerunku marek oferowanych przez spółki Grupy.

W zakresie działalności związanej z importem i sprzedażą na rynku polskim samochodów luksusowych i sportowych, wśród podstawowych konkurentów Grupy należy wymienić generalnych importerów oraz dilerów reprezentujących na polskim rynku producentów samochodów marek: Mercedes, BMW, Audi, Lexus, Porsche etc.

Rynek usług związanych z działalnością myjni samochodowych

Rynek usług związanych z działalnością myjni samochodowych jest rynkiem o bardzo dużym stopniu rozdrobnienia i przez to bardzo konkurencyjnym. Charakter świadczonych usług powoduje, iż nie można rynku warszawskiego traktować jako całości. Podzielony jest on na szereg rynków lokalnych w granicach dzielnic lub nawet poszczególnych osiedli mieszkaniowych. Wynika to z faktu, iż usługobiorcami pozostają w ogromnej większości klienci indywidualni, którzy w przypadku Robo Wash Center stanowią około 95% klientów dla których kryteria wyboru usług poszczególnych myjni to między innymi lokalizacja np. blisko miejsca zamieszkania lub miejsca pracy, czas otwarcia, a także kryterium ceny.

Na rynku warszawskim nie istnieją zorganizowane, autonomiczne sieci myjni samochodowych takie jak Robo Wash Center, istnieje natomiast konkurencja obiektów tego typu zlokalizowanych przy stacjach paliwowych, z reguły firmowanych przez duże koncerny oraz funkcjonujące w ramach sieciowych warsztatów samochodowych. Warto zwrócić uwagę, że oferowanie usług myjni automatycznych obecnie stanowi niezbędny element konkurencji dla nowo otwieranych stacji benzynowych należących do dużych sieci. Poza wspomnianymi istnieje również wiele pojedynczych samodzielnych obiektów zarządzanych np. przez małe firmy rodzinne.

Rynek przedmiotowych usług cechuje się dużą stabilnością popytu oraz oferuje atrakcyjne możliwości ekspansji, jednak realizacja wzrostu przychodów może być osiągnięta praktycznie wyłącznie poprzez rozwój ilościowy sieci myjni, co z kolei wymaga ponoszenia stosunkowo dużych nakładów inwestycyjnych, szczególnie w odniesieniu do dużych obiektów świadczących szeroki zakres usług.

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

W latach 2008-2011 na działalność Grupy nie miały wpływu żadne czynniki nadzwyczajne.

Na rynki zbytu Grupy w latach 2008-2011 miał wpływ ogólnosiwiatowy kryzys finansowy, m.in. powodując osłabienie siły nabywczej nabywców mieszkań oraz wywołując szereg regulacji instytucji nadzorczych, zmniejszających dostępność kredytów mieszkaniowych.

6.4 Uzależnienie Emitenta od patentów, licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych, albo od nowych procesów produkcyjnych

W działalności Emitenta nie występuje uzależnienie Emitenta od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych, albo od nowych procesów produkcyjnych, które byłyby istotne z punktu widzenia działalności lub rentowności Emitenta.

Poniżej w pkt. 6.5 Dokumentu Rejestracyjnego przedstawiono informacje o umowach, które Emitent uznaje za istotne, zawieranych w normalnym toku działalności.

Za umowy istotne Emitent uważa umowy zawarte w okresie od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia zatwierdzenia Dokumentu Rejestracyjnego oraz umowy zawarte przed dniem 1 stycznia 2009 roku, lecz realizowane na dzień zatwierdzenia Dokumentu Rejestracyjnego, których wartość przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta na dzień 30 czerwca 2012 r. tj. kwotę 17 mln zł, z wyłączeniem umów zawartych pomiędzy podmiotami z Grupy Marvipol. Wartość umów zawartych na czas określony jest ustalana na podstawie szacunkowych obrotów wynikających z tych umów, oszacowanych dla całego okresu ich obowiązywania. Wartość umów zawartych na czas nieokreślony jest ustalana na podstawie szacunkowych obrotów wynikających z tych umów, oszacowanych dla okresu 5 lat.

6.5 Umowy istotne zawierane w normalnym toku działalności Emitenta

6.5.1 Umowy o wykonanie robót budowlanych

Marvipol S.A z siedzibą w Warszawie

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Kontrahent	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Wartość umowy netto	Uwagi i inne ważne postanowienia
1.	Umowa o wykonanie robót budowlanych	9.09.2009 r.	WARBUD S.A. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca)	Wykonanie robót budowlanych wykończeniowych budynku z wyłączeniem konstrukcji budynku, w tym konstrukcji części nadziemnej, w inwestycji przy ul. Prostej w Warszawie	Termin rozpoczęcia robót: 15.01.2010 r. Planowany termin zakończenia robót: 30.04.2011 r. (termin dochowany)	32.940.000,00 zł	• gwarancja na prace objęte umową na okres 36 miesięcy • kary umowne przewidziane w umowie nie przekraczają 10% wartości umowy • zabezpieczenie roszczeń Zamawiającego z tytułu wad wykonania przedmiotu umowy stanowi bezwarunkowa, nieodwoływalna i płatna na pierwsze żądanie gwarancja bankowa
2.	Umowa o wykonanie robót budowlanych	28.10.2009 r.	EIFFAGE Budownictwo MITEX S.A. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca)	Realizacja w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Bernardyńskiej	Termin rozpoczęcia robót: 1.12.2009 r. Planowany termin zakończenia robót: 15.07.2011 r. (termin dochowany)	32.356.000,00 zł	• gwarancja na prace objęte umową na okres 36 miesięcy • kary umowne przewidziane w umowie nie przekraczają 10% wartości umowy • zabezpieczenie roszczeń Zamawiającego z tytułu wad wykonania przedmiotu umowy stanowi gwarancja bankowa
3.	Umowa o wykonanie robót budowlanych	16.06.2011 r.	Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych „POL-AQUA” S.A. z siedzibą w Piasecznie (Wykonawca)	Roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa polegające na kompleksowej realizacji usługi budowlanej oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie: Zespołu Zabudowy Mieszkalno – Usługowej „New Hill Park” z garażami podziemnymi, podstawowymi usługami oraz infrastrukturą techniczną w Warszawie przy ul. Pasymskiej, Encyklopedycznej i Pułkowej	Termin rozpoczęcia robót: 1.07.2011 r. Planowany termin zakończenia robót: 28.02.2013 r.	39.800.000,00 zł	• gwarancja na prace objęte umową na okres 36 miesięcy • kary umowne przewidziane w umowie nie przekraczają 10% wartości umowy • zabezpieczenie roszczeń Zamawiającego z tytułu wad wykonania przedmiotu umowy stanowi gwarancja bankowa

4.	Umowa o wykonanie robót budowlanych	26.09.2011 r.	WARBUD S.A. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca)	Usługa budowlana polegająca na realizacji w systemie generalnego wykonawstwa: dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi w Warszawie przy ul. Bernardyńskiej.	Termin rozpoczęcia robót: 1.11.2011 r. Planowany termin zakończenia robót: 31.08.2013 r.	87.700.000,00 zł	• gwarancja na prace objęte umową na okres 36 miesięcy • kary umowne przewidziane w umowie nie przekraczają 10% wartości umowy • zabezpieczenie roszczeń Zamawiającego z tytułu wad wykonania przedmiotu umowy stanowi bezwarunkowa gwarancja bankowa
5.	Umowa o wykonanie robót budowlanych	20.10.2011 r.	Strabag Sp. z o. o. z siedzibą w Pruszkowie (Wykonawca)	Realizacja inwestycji Bielany Residence w systemie generalnego wykonawstwa.	Termin rozpoczęcia robót: 02.11.2011 r. Planowany termin zakończenia robót: 30.09.2013 r.	85.550.000,00 zł	• gwarancja na wykonane roboty na okres 36 miesięcy • kary umowne przewidziane w umowie nie przekraczają 10% wartości umowy • zabezpieczenie prawidłowego i terminowego wykonania robót stanowi gwarancja dobrego wykonania umowy
6.	Umowa o wykonanie robót budowlanych	05.04.2012 r.	EIFFAGE Budownictwo Mitex S.A. (Wykonawca)	Realizacja w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi w Warszawie przy ul. Powązkowskiej 46/50 oraz infrastruktury technicznej.	Termin rozpoczęcia robót: 25.04.2012 r. Planowany termin zakończenia robót: 28.02.2014 r.	85.700.000,00 zł	• gwarancja na prace objęte umową na okres 36 miesięcy, przy czym na elementy konstrukcji oraz izolacje przeciwwodne – na okres 10 lat • kary umowne przewidziane w umowie nie przekraczają 10% wartości umowy • zabezpieczenie roszczeń z tytułu wad wykonania przedmiotu umowy stanowi gwarancja bankowa

Źródło: Emitent

6.5.2 Umowy o ustanowieniu inwestora zastępczego

Zielona Italia Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Kontrahent	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Wartość umowy netto	Uwagi i inne ważne postanowienia
1.	Umowa o ustanowieniu i zakresie obowiązków Inwestora Zastępczego	11.11.2010 r.	Mostostal Warszawa S.A. (Wykonawca)	Inwestorstwo zastępcze polegające na wykonaniu projektu wykonawczego na podstawie przekazanej dokumentacji kontraktowej, realizacji oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie: zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, podstawowymi usługami oraz infrastrukturą techniczną pod nazwą Zielona Italia w Warszawie u zbiegu ulic Obywatelskiej i Świerszcza	Termin rozpoczęcia realizacji inwestycji: - 17.11.2010 r. w zakresie budynków C i D oraz zagospodarowania terenu - 17.11.2011 r. w pozostałym zakresie Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji; - 30.11.2012 r. w zakresie budynków C i D - 28.02.2014 r. w pozostałym zakresie	157.849.161,00zł	• gwarancja na prace objęte umową na okres 36 miesięcy • kary umowne przewidziane w umowie nie przekraczają 10% wartości umowy • zabezpieczenie roszczeń Zamawiającego z tytułu wad wykonania przedmiotu umowy stanowi bezwarunkowa gwarancja bankowa

Źródło: Emitent

6.5.3 Umowy nabycia nieruchomości

Marvipol S.A z siedzibą w Warszawie

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy netto	Uwagi i inne ważne postanowienia
1.	Umowa sprzedaży nieruchomości	01.12.2010 r.	VEOLIA TRANSPORT Sp. z o. o. z siedzibą w Toruniu (Sprzedawca)	Sprzedaż na rzecz Marvipol SA nieruchomości gruntowej położonej w województwie mazowieckim, w Warszawie, przy ul. Sokratesa nr 9, stanowiącej działki z obrębu 7-08-01 oznaczone numerami ewidencyjnymi: 247, 244, 245, 249, 250, 329, 333 o łącznej powierzchni 11351 m2, objęte KW nr WA1M/00218560/8	20.000.000,00 zł	- umowa zawarta w wykonaniu postanowień umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 28 września 2010 r. - nieruchomość wydana w dniu 01 grudnia 2010 r.
2.	Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego	09.12.2010 r.	„CIECH” S.A. z siedzibą w Warszawie (Sprzedawca)	Sprzedaż na rzecz Marvipol S.A.: (i) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w województwie mazowieckim w Warszawie przy ul. Powązkowskiej, stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 41 z obrębu 7-02-09, objętej KW nr WA1M/00174094/9; (ii) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w województwie mazowieckim w Warszawie przy ul. Powązkowskiej, stanowiącej działki z obrębu 7-02-09 oznaczone numerami ewidencyjnymi: 38,42,43,44,19/8 położone przy ul. Powązkowskiej oraz działki o nr ew. 45/4 położonej przy ul. Elbląskiej, objętej KW nr WA1M/00223524/2	23.794.000,00 zł	- umowa zawarta w wykonaniu postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 27 sierpnia 2010 r. - nieruchomość wydana w dniu 9 grudnia 2010 r.
3.	Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości	05.07.2012 r.	BORDERS A-R Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie (Sprzedawca)	Zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży, mocą której spółka BORDERS A-R Sp. z o. o. sprzeda Emitentowi prawo użytkowania wieczystego działek z obrębu 4-07-02 przy ul. Marywilskiej w Warszawie o numerach ewidencyjnych: 11/18, 11/17, 11/19, 11/20, objętych KW nr WA3M/00166649/0	37.000.000,00 zł	- strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie 30 dni licząc od dnia (i) doręczenia BORDERS A-R oświadczenia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o tym, że nie wykonują on przysługującego gminie prawa pierwokupu stosownie do treści art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, lub (ii) upływu trzydziestu dni, w ciągu których gminie przysługiwało prawo do wykonywania pierwokupu - strony uzgodniły, że umowa przyrzeczona zawarta zostanie najpóźniej do dnia 21 grudnia 2012 r. po spełnieniu się warunku polegającego na tym, że w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej Nieruchomość będzie stanowiła niezabudowaną nieruchomość gruntową w rozumieniu art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami - Emitent objął wnioskiem o zwolnienie z obowiązku publikacji informacji dot. problemów z realizacją przedwstępnej umowy

						sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 5.07.2012 r.
--	--	--	--	--	--	---

Źródło: Emitent

Zielona Italia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dawniej: Melody Park Sp. z o.o.)

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Kontrahent	Przedmiot umowy	Wartość umowy netto	Uwagi i inne ważne postanowienia
1.	Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego	11.10.2010 r.	„SALWATOR WŁOCHY” Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie (Sprzedawca)	Przeniesienie przez „SALWATOR WŁOCHY” Sp. z o. o. na Melody Park Sp. z o. o. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w województwie mazowieckim, w Warszawie, przy ulicach Chrościckiego i Obywatelskiej, stanowiącej działki z obrębu 2-09-10 oznaczone numerami ewidencyjnymi: 11/1, 15/1 i 16/6 o łącznej powierzchni 5,7406 ha, objętej KW nr WA1M/00453311/7	40.000.000,00 zł	- umowa zawarta w wykonaniu postanowień warunkowej umowy sprzedaży z dnia 6 września 2010 r. - nieruchomość wydana w dniu 11 października 2010 r.

Źródło: Emitent

6.5.4 Umowy dotyczące importu aut oraz umowy dealerskie

JLR Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Kontrahent	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Uwagi i inne ważne postanowienia
1.	Umowa ustanawiająca JLR Polska Sp. z o.o. autoryzowanym importerem aut marki Land Rover	01.06.2004 r.	Land Rover Exports Ltd. z siedzibą w Warwick, Wielka Brytania (Eksporter)	Ustanowienie JLR Polska Sp. z o.o. autoryzowanym importerem samochodów marki Land Rover w Rzeczypospolitej Polskiej	umowa zawarta na czas nieokreślony	- umowa podlega prawu angielskiemu, a spory mogące powstać w związku z jej wykonywaniem – jurysdykcji sądów angielskich - każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem, - wartość szacunkowa umowy w okresie pięciu lat przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta
2.	Umowa ustanawiająca JLR Polska Sp. z o.o. autoryzowanym importerem aut marki Jaguar	01.06.2004 r.	Jaguar Land Rover Ltd (dawniej: Jaguar Cars Exports Ltd. z siedzibą w Coventry, Wielka Brytania (Eksporter)	Ustanowienie JLR Polska Sp. z o.o. autoryzowanym importerem samochodów marki Jaguar w Rzeczypospolitej Polskiej	umowa zawarta na czas nieokreślony	- umowa podlega prawu angielskiemu, a spory mogące powstać w związku z jej wykonywaniem – jurysdykcji sądów angielskich - każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem - wartość szacunkowa umowy w okresie pięciu lat przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta
3.	Umowa z dealerem aut marki Land Rover	20.04.2006 r.	Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe ANNDORA Sp. z o.o., z siedzibą w Bukowinie Tatrzańskiej (Dealer)	Prowadzenie przez Dealera działalności jako autoryzowany dealer samochodów marki Land Rover i określenie warunków współpracy	umowa zawarta na czas nieokreślony	- każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem - wartość szacunkowa umowy w okresie pięciu lat przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta - kara umowna w przypadku naruszenia przez Dealera postanowień umowy
4.	Umowa z dealerem aut marki Land Rover	04.02.2005 r.	English Cars Center Adam Czeladzi, Jolanta Czeladzka, Jacek Marszał Spółka Jawna, z siedzibą w Starych Babicach (Dealer)	Prowadzenie przez Dealera działalności jako autoryzowany dealer samochodów marki Land Rover i określenie warunków współpracy	umowa zawarta na czas nieokreślony	- każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem - wartość szacunkowa umowy w okresie pięciu lat przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta - kara umowna w przypadku naruszenia przez Dealera postanowień umowy

5.	Umowa z dealerem aut marki Land Rover	20.06.2005 r.	R. Karlik Spółka Komandytowa, z siedzibą w Poznaniu (Dealer)	Prowadzenie przez Dealera działalności jako autoryzowany dealer samochodów marki Land Rover i określenie warunków współpracy	umowa zawarta na czas nieokreślony	• każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem • wartość szacunkowa umowy w okresie pięciu lat przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta • kara umowna w przypadku naruszenia przez Dealera postanowień umowy
6.	Umowa z dealerem aut marki Land Rover	17.05.2006 r.	TEAM Marek Pasierbski, z siedzibą we Wrocławiu (Dealer)	Prowadzenie przez Dealera działalności jako autoryzowany dealer samochodów marki Land Rover i określenie warunków współpracy	Umowa zawarta na czas nieokreślony	• każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem • wartość szacunkowa umowy w okresie pięciu lat przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta • kara umowna w przypadku naruszenia przez Dealera postanowień umowy
7.	Umowa z dealerem pojazdów Land Rover	13.12.2010 r.	MM Cars Sp. z o. o. z siedzibą w Katowicach	Prowadzenie przez Dealera działalności jako autoryzowany dealer samochodów marki Land Rover i określenie warunków współpracy	Umowa zawarta na czas nieokreślony	• wartość szacunkowa umowy w okresie pięciu lat przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta • każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem • kara umowna w przypadku naruszenia przez Dealera postanowień umowy
8.	Umowa z dealerem pojazdów marki Jaguar	13.12.2010 r.	MM Cars Sp. z o. o. z siedzibą w Katowicach	Prowadzenie przez Dealera działalności jako autoryzowany dealer samochodów marki Jaguar i określenie warunków współpracy	Umowa zawarta na czas nieokreślony	• wartość szacunkowa umowy w okresie pięciu lat przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta • każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem • kara umowna w przypadku naruszenia przez Dealera postanowień umowy
9.	Umowa z dealerem pojazdów Land Rover	27.02.2012 r.	CAR – MASTER Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie	Prowadzenie przez Dealera działalności jako autoryzowany dealer samochodów marki Land Rover i określenie warunków współpracy	Umowa zawarta na czas określony do dnia 31 maja 2016 r.	• wartość szacunkowa umowy w okresie pięciu lat przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta • kara umowna w przypadku naruszenia przez Dealera postanowień
10.	Umowa z dealerem pojazdów marki Jaguar	27.02.2012 r.	CAR – MASTER Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie	Prowadzenie przez Dealera działalności jako autoryzowany dealer samochodów marki Jaguar i określenie warunków współpracy	Umowa zawarta na czas określony do dnia 31 maja 2016 r.	• wartość szacunkowa umowy w okresie pięciu lat przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta • kara umowna w przypadku naruszenia przez Dealera postanowień umowy

11.	Umowa z dealerem pojazdów Land Rover	01.03.2012 r.	Auto Centrum Sp. z o. o. z siedzibą w Rzeszowie (Dealer)	Prowadzenie przez Dealera działalności jako autoryzowany dealer samochodów marki Land Rover i określenie warunków współpracy	Umowa zawarta na czas określony do dnia 31 maja 2016 r.	- wartość szacunkowa umowy w okresie pięciu lat przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta - kara umowna w przypadku naruszenia przez Dealera postanowień
12.	Umowa z dealerem pojazdów marki Jaguar	01.03.2012 r.	Auto Centrum Sp. z o. o. z siedzibą w Rzeszowie (Dealer)	Prowadzenie przez Dealera działalności jako autoryzowany dealer samochodów marki Jaguar i określenie warunków współpracy	Umowa zawarta na czas określony do dnia 31 maja 2016 r.	- wartość szacunkowa umowy w okresie pięciu lat przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta - kara umowna w przypadku naruszenia przez Dealera postanowień umowy

Źródło: Emitent

AML Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Kontrahent	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Uwagi i inne ważne postanowienia
1.	Umowa ustanawiająca AML Polska Sp. z o.o. autoryzowanym dealerem aut marki Aston Martin	01.10.2009 r.	Aston Martin Lagonda Ltd. z siedzibą w Warwick, Wielka Brytania (Sprzedawca)	Ustanowienie AML Polska Sp. z o.o. autoryzowanym dealerem samochodów marki Aston Martin	Umowa zawarta na czas nieokreślony	- umowa podlega prawu angielskiemu, a spory mogące powstać w związku z jej wykonywaniem – jurysdykcji sądów angielskich - każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem - Szacunkowa wartość umowy w okresie pięciu lat przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta
2.	Umowa świadczenia przez AML Polska Sp. z o.o. usług naprawczych samochodów marki Aston Martin	01.10.2009 r.	Aston Martin Lagonda Ltd. z siedzibą w Warwick, Wielka Brytania (Eksporter)	Prowadzenie przez AML Polska Sp. z o.o. autoryzowanego serwisu samochodów marki Aston Martin	Umowa zawarta na czas nieokreślony	- na mocy umowy AML Polska Sp. z o.o. została wyznaczona na Autoryzowany Serwis spółki Aston Martin Lagonda Ltd. - umowa podlega prawu angielskiemu, a spory mogące powstać w związku z jej wykonywaniem – jurysdykcji sądów angielskich - każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem - szacunkowa wartość umowy w okresie pięciu lat przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta

Źródło: Emitent

Caterham Polska Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Kontrahent	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Uwagi i inne ważne postanowienia
1.	Umowa dealerska	6.05.2009 r.	Caterham Cars Ltd. z siedzibą w Londynie, Wielka Brytania (Producent)	Ustanowienie Caterham Polska Sp. z o. o. dealerem samochodów i części marki Caterham i określenie zasad współpracy	Umowa zawarta na czas nieokreślony	- umowa podlega prawu angielskiemu, a spory mogące powstać w związku z jej wykonywaniem – jurysdykcji sądów angielskich - szacunkowa wartość umowy w okresie pięciu lat przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta

Źródło: Emitent

Lotus Warszawa Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Kontrahent	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Uwagi i inne ważne postanowienia
1.	Umowa dealerska	12.08.2011 r.	Lotus Cars Ltd. z siedzibą w Norfolk (Producent), Wielka Brytania oraz Group Lotus Plc z siedzibą w Norfolk, Wielka Brytania (Licencjodawca znaków towarowych)	Ustanowienie Lotus Warszawa Sp. z o. o. dealerem samochodów i części marki Lotus i określenie zasad współpracy	Umowa zawarta na czas nieokreślony	- umowa podlega prawu angielskiemu, a spory mogące powstać w związku z jej wykonywaniem – jurysdykcji sądów angielskich - wartość szacunkowa umowy w okresie pięciu lat przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta - każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem

Źródło: Emitent

6.6 Założenia wszelkich oświadczeń Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej

Grupa swoje oświadczenia w odniesieniu do otoczenia rynkowego i pozycji konkurencyjnej opiera na informacjach zawartych w następujących źródłach:

- Dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego;
- Raport NBP „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2012 r.”;
- Raport REAS „Rynek Mieszkaniowy w Polsce w II kwartale 2012 r.”;
- Raport Knight Frank „Rynek Mieszkaniowy w Warszawie i Krakowie w 2012 r.”;
- CBRE „MarketView Warsaw Office H1 2012”;
- Colliers International Polska „Przegląd Rynku Nieruchomości – I połowa 2012”;
- Polski Związek Przemysłu Motoryzacyjnego „Branża motoryzacyjna – Raport 2012 r.”;
- Polski Związek Przemysłu Motoryzacyjnego „Branża motoryzacyjna – Raport 2011 r.”;
- Polski Związek Przemysłu Motoryzacyjnego „Branża motoryzacyjna – Raport 2010 r.”;
- Informacja prasowa Europejskiego Stowarzyszenia Producentów Samochodów ACEA dotycząca poziomu sprzedaży nowych samochodów w I półroczu 2012 r.
(http://www.acea.be/index.php/news/news_detail/passenger_car_registrations_-6.8_in_first_half-year_-2.8_in_june).

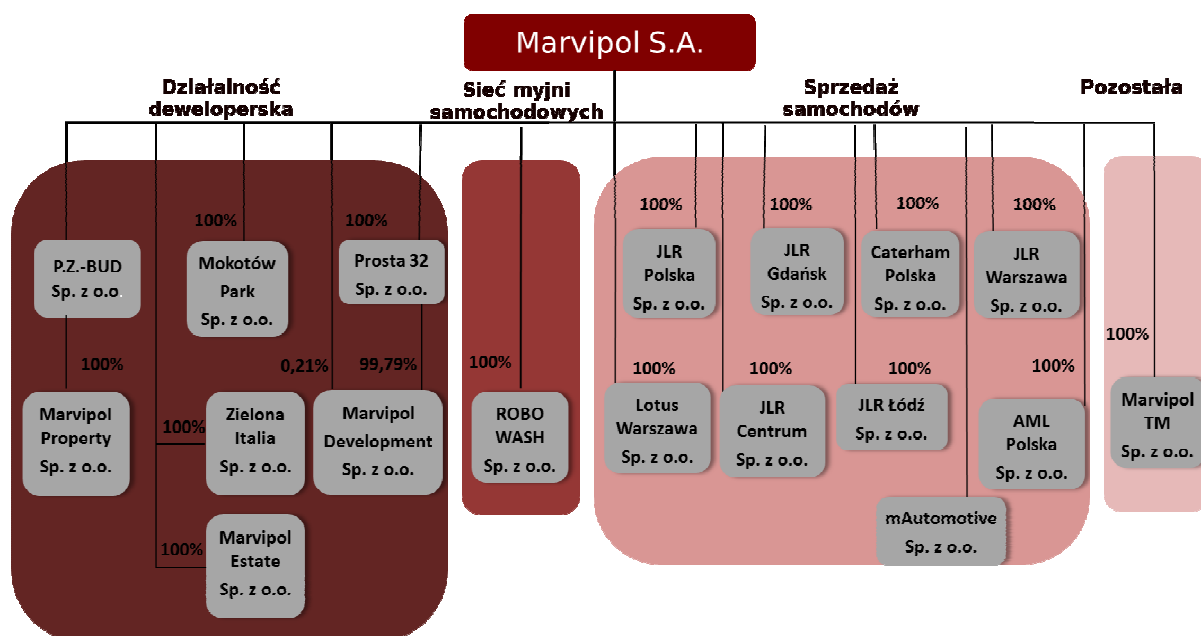
7 STRUKTURA ORGANIZACYJNA

7.1 Opis Grupy Kapitałowej Emitenta oraz miejsce Emitenta w tej Grupie

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 18 spółek zależnych przedstawionych poniżej. Z wyjątkiem Marvipol Development Sp. z o.o. oraz Marvipol Property Sp. z o.o., 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 Marvipol Property Sp. z o.o. 100% udziałów posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Jednostka zależna Marvipol Property Sp. z o.o. 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.

Poniżej przedstawiono schemat graficzny obrazujący zaangażowanie kapitałowe Emitenta w podmiotach zależnych:

Schemat Grupy Kapitałowej Emitenta:



7.2 Wykaz istotnych podmiotów zależnych Emitenta

Podmioty zależne od Emitenta zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Tabela: Podmioty zależne Emitenta

Lp.	Firma spółki Siedziba i adres Kraj siedziby	Kapitał zakładowy	Liczba posiadanych udziałów	Łączna wartość nominalna posiadanych udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego i udziału w głosach na zgromadzeniu wspólników
1.	Zielona Italia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą PHU Mokotów Sp. z o.o., następnie - Melody Park Sp. z o.o.), ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa, Polska	13.000.000,00 zł	13.000	13.000.000,00 zł	100%
2.	Marvipol Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa, Polska	70.150.000,00 zł	300 (bezpośrednio)	150.000,00 zł (bezpośrednio)	0,21% (bezpośrednio)
			140.000 (za pośrednictwem Prosta 32)	70.000.000,00 zł (za pośrednictwem Prosta 32)	99,79% (za pośrednictwem Prosta 32)
3.	Prosta 32 Sp. z o.o. (poprzednio działająca pod firmą Residence Development Sp. z o.o., a następnie pod firmą: Trinity Development Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa, Polska	7.795.000,00 zł	15.590	7.795.000,00 zł	100%
4.	JLR Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Jaguar Poland Sp. z o.o. a następnie pod firmą Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.) ul. Waszyngtona 50, 03-910 Warszawa, Polska	4.200.000,00 zł	8.400	4.200.000 zł	100%
5.	JLR Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Szyszkowa 35/37, 02-285 Warszawa, Polska	2.000.000 zł	4.000	2.000.000 zł	100%
6.	JLR Gdańsk Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Waszyngtona 50, 03-910 Warszawa, Polska	3.220.000,00 zł	100	3.220.000,00 zł	100%
7.	JLR Warszawa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Szyszkowa 35/37, 02-285 Warszawa, Polska	700.000,00 zł	80	700.000,00	100%
8.	JLR Łódź Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Waszyngtona 50, 03-910 Warszawa, Polska	6.468.000,00 zł	3.234	6.468.000,00 zł	100%

9.	Caterham Polska Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie ul. Szyszkowa 35/37, 02-285 Warszawa, Polska	475.000,00 zł	950	475.000,00	100%
10.	AML Polska Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie ul. Szyszkowa 35/37, 02-285 Warszawa, Polska	2.500.000,00 zł	5.000	2.500.000,00 zł	100%
11.	Lotus Warszawa Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie ul. Szyszkowa 35/37, 02-285 Warszawa, Polska	500.000,00 zł	1.000	500.000,00 zł	100%
12.	P.Z. – BUD Sp. z o. o. (dawniej: Przedsiębiorstwo Zaopatrzenia Budownictwa P.Z-Bud Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa, Polska	650.000,00 zł	6.500	650.000,00 zł	100%
13.	Robo Wash Sp. z o. o. (dawniej: Marvipol Capital Sp. z o. o.) z siedzibą w Warszawie ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa, Polska	200.000,00 zł	2.000	200.000,00 zł	100%
14.	Mokotów Park Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa, Polska	270.000,00 zł	540	270.000,00 zł	100%
15.	Marvipol TM Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa, Polska	103.821.000,00 zł	2.076.420	103.821.000,00 zł	100%
16.	M Automotive Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie ul. Szyszkowa 35/37, 02-285 Warszawa, Polska	800.000,00 zł	1.600	800.000,00 zł	100%
17.	Marvipol Property Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa, Polska	50.000,00 zł	500 (za pośrednictwem P.Z.-BUD)	50.000,00 zł (za pośrednictwem P.Z.-BUD)	100% (za pośrednictwem P.Z.-BUD)
18.	Marvipol Estate Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa, Polska	5.000,00 zł	100	5.000,00 zł	100%

Źródło: Emitent

8 ŚRODKI TRWAŁE EMITENTA

8.1 Informacje dotyczące istniejących znaczących rzeczowych aktywów trwałych

Przez znaczące rzeczowe aktywa trwałe, Emitent uważa aktywa trwałe, których wartość przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta na dzień 30 czerwca 2012 r. tj. kwotę 17 mln zł.

Emitent ani spółki z jego Grupy nie posiadają środków trwałych o wartości jednostkowej przekraczającej 10% kapitałów własnych Emitenta.

W poniższej tabeli zamieszczono informację na temat rzeczowych aktywów trwałych Grupy wedle stanu na dzień 30 czerwca 2012 roku zgodnie z MSSF:

L.p.	Rzeczowe aktywa trwałe	Wartość (tys. zł)
1.	Środki trwałe	41 580
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 455
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	33 117
c)	urządzenia techniczne i maszyny	3 301
d)	środki transportu	1 018
e)	inne środki trwałe	2 689
2.	Środki trwałe w budowie	5 288
Razem		46 868

Źródło: Emitent

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

Grunty:

- Grunt al. Krakowska 287, położony w Warszawie – Włochach przy al. Krakowskiej 287, o powierzchni 814m², stanowiący grunt pod budynek usługowy, własność Emitenta;
- Grunt al. Krakowska 289, położony w Warszawie – Włochach przy al. Krakowskiej 289, o powierzchni 814m², stanowiący grunt pod budynek usługowy, własność Emitenta;
- Grunt ul. Modlińska 148, położony w Warszawie przy ulicy Modlińskiej 148, o powierzchni 1678m², stanowiący grunt pod budynek usługowy, własność Emitenta;
- Grunt ul. Wysockiego 15, położony w Warszawie przy ulicy Wysockiego 15, o powierzchni 1538m², stanowiący grunt pod budynek usługowy, własność Emitenta.

Budynki i budowle:

- Lokal użytkowy – Stawki 3A, położony w Warszawie, przy ulicy Stawki 3A, o powierzchni użytkowej 522,50 m², przeznaczony na działalność biurową, odrębna własność lokalu Emitenta;
- Budynek Myjni Czarnomorska, położony w Warszawie, przy ulicy Czarnomorskiej 18, o powierzchni użytkowej 396 m², przeznaczony na działalność usługową, własność Emitenta;
- Budynek Myjni Górczewska, położony w Warszawie przy ul. Górczewskiej 56/60 o powierzchni użytkowej 360 m², wyposażony w maszyny myjące, przeznaczony na działalność usługową, własność Emitenta;
- Budynek Myjni Krakowska, położony w Warszawie przy Al. Krakowskiej 287/289 o powierzchni użytkowej 502 m², wyposażony w maszyny myjące, przeznaczony na działalność usługową, własność Emitenta;
- Budynek Myjni Modlińska, położony w Warszawie przy ulicy Modlińskiej 148, o powierzchni użytkowej 507 m², przeznaczony na działalność usługową, własność Emitenta;
- Budynek Myjni Słomińskiego, położony w Warszawie przy ulicy Słomińskiego, o powierzchni użytkowej 366 m², przeznaczony na działalność usługową, własność Emitenta;
- Budynek Myjni Wysockiego, położony w Warszawie przy ulicy Wysockiego 15, o powierzchni użytkowej 481 m², przeznaczony na działalność usługową, własność Emitenta;
- Część budynku biurowego „Prosta Tower” z garażem podziemnym, położonego w Warszawie przy ulicy Prostej 32, wykorzystywana na potrzeby własne Emitenta – o powierzchni 1 248 m². Całkowita powierzchnia użytkowa w/w budynku wynosi 10 752 m², z czego część budynku przeznaczona na wynajem jest prezentowana, jako nieruchomość inwestycyjna. Prawo wieczystego użytkowania gruntu i własność budynku przysługuje Marvipol Development Sp. z o. o.
- Budynki salonu, serwisu i magazynu, położone w Warszawie-Pradze Południe przy ul. Waszyngtona 50, o powierzchni użytkowej 1 741 m², przeznaczone na salon, magazyn części zamiennych i serwis, prawo wieczystego użytkowania gruntu i własność budynku przysługuje JLR Centrum Sp. z o.o.;

- Budynek salonu samochodowego, położony w Łodzi przy ul. Przybyszewskiego 176/178 o łącznej powierzchni użytkowej 725 m², przeznaczony na działalność dealera samochodowego, budynek składa się z hal serwisu samochodowego, salonu sprzedaży samochodów a także pomieszczeń biurowych, prawo wieczystego użytkowania gruntu i własność budynku przysługuje JLR Łódź Sp. z o. o.

Urządzenia techniczne i maszyny:

- Myjnie tunelowe -5 szt. stanowiące wyposażenie następujących myjni: przy ul. Słomińskiego, ul. Wysockiego, ul. Czarnomorskiej, ul. Modlińskiej i al. Krakowskiej;
- Myjnia bezdotykowa 4-stanowiskowa stanowiąca wyposażenie myjni w Koninie przy ul. Spółdzielców 4;
- Wyposażenie serwisów w narzędzia specjalistyczne do napraw samochodów i komputery specjalistyczne do diagnostyki aut.

Środki transportu:

Środki transportu uwzględnione w tabeli „rzeczowe aktywa trwałe” stanowi flota samochodów będących bądź własnością Grupy (17 szt.), bądź też będących przedmiotem leasingu (14 szt.), a także 3 pojazdy pomocnicze typu quad, 1 wózek widłowy i 1 przyczepka.

Inne środki trwałe:

Pozostałe środki trwałe to głównie: wyposażenie biur w meble, sprzęt komputerowy i elektroniczny, elementy reklamy wizualnej, pawilon handlowy.

Na środki trwałe w budowie składają się następujące inwestycje:

- inwestycja polegająca na budowie salonu i serwisu w Warszawie przy ulicy Chodzonego w kwocie 5 007 tys. zł;
- rozbudowa i modernizacji myjni samochodowej w Warszawie przy ulicy Słomińskiego 69 tys. zł;
- projekt nowej myjni przy ul. Grochowskiej 73 tys. zł;
- pozostałe nakłady w kwocie 139 tys. zł dotyczące nakładów na wyposażenie biur.

Środki trwałe własne Grupy mają wartość bilansową 44 939 tys. zł (95,88%), a środki trwałe w leasingu mają wartość bilansową 1 929 tys. zł (4,12%).

Środki trwałe wykorzystywane przez Emitenta na podstawie leasingu są następujące:

- środki transportu – samochody o wartości bilansowej netto 983 tys. zł
- pozostałe środki trwałe:
 - o maszyny myjniowe – 2 szt. o wartości bilansowej 720 tys. zł,
 - o pozostałe maszyny i urządzenia o wartości bilansowej 226 tys. zł.

Informacje na temat istotnych obciążeń na środkach trwałych będących nieruchomościami Grupy zostały przedstawione w pkt. 8.3 „Nieruchomości”.

Na pozostałych środkach trwałych Grupy ustanowiono następujące istotne obciążenia:

- przywłaszczenie maszyn i urządzeń myjni przy al. Krakowskiej 287/289 o łącznej wartości min. 400 tys. zł w związku z umową kredytową a Bankiem BISE S.A. (obecnie Bank DnB Nord Polska S.A.) o kredyt inwestycyjny nr 1015063965 z dnia 5 października 2006 roku;
- użytkowane przez Grupę w ramach leasingu finansowego środki trwałe stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu tegoż leasingu.

Emitent oświadcza, że w okresie od 30 czerwca 2012 do Daty Dokumentu Rejestracyjnego nie zaszły żadne istotne zmiany w zakresie informacji dot. znaczących rzeczowych aktywów trwałych.

8.2 Planowane nabycie znaczących rzeczowych aktywów trwałych

Z uwagi na prowadzona działalność gospodarczą, intencją Emitenta jest nabywanie w przyszłości środków trwałych. Jednak na dzień zatwierdzenia Dokumentu Rejestracyjnego, Emitent ani spółki z jego Grupy nie planują nabycia żadnych skonkretyzowanych znaczących rzeczowych aktywów trwałych.

8.3 Nieruchomości

Nieruchomości posiadane przez Emitenta oraz jego podmioty zależne, 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 Emitenta oraz jego podmiotów zależnych, istotne z punktu widzenia prowadzonej działalności.

Nieruchomości, których właścicielem/użytkownikiem wieczystym jest Emitent

I.p.	Nr Księgi Wieczystej oraz tytuł prawny	Położenie	Obszar	Przeznaczenie	Obciążenia
1.	WA1M/00030843/4 własność	Warszawa, Al. Krakowska 287	0,0814	Nieruchomość gruntowa zabudowana, na nieruchomości znajduje się myjnia samochodowa. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako środek trwały.	- hipoteka umowna łączna zwykła do kwoty 1.935.200,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A. III Oddział w Warszawie (obecnie: Bank DnB NORD Polska S.A) tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 1015063965 z dnia 5 października 2006 r. - hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 1.000.000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A. III Oddział w Warszawie (obecnie: Bank DnB NORD Polska S.A) tytułem zabezpieczenia spłaty odsetek, prowizji i innych kosztów od kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 1015063965 z dnia 5 października 2006 r.
2.	WA1M/00174252/5 własność	Warszawa, Al. Krakowska 289	0,0814	Nieruchomość gruntowa zabudowana, na nieruchomości znajduje się znajduje się myjnia samochodowa. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako środek trwały.	- hipoteka umowna łączna zwykła do kwoty 1.935.200,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A. II Oddział w Warszawie (obecnie: Bank DnB NORD Polska S.A) tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu nr 1015063965 udzielonego na podstawie umowy z dnia 05 października 2006 r. - hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 1.000.000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A. III Oddział w Warszawie (obecnie: Bank DnB NORD Polska S.A) tytułem zabezpieczenia spłaty odsetek, prowizji, innych kosztów i należności ubocznych od kredytu 1015063965 udzielonego na podstawie umowy z dnia 05 października 2006 r.
3.	WA4M/00306197/7 własność	Warszawa, ul. Koszykowa 59	0,0152	Nieruchomość lokalowa, wynajmowana pod księgarnię. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	- hipoteka umowna zwykła do kwoty 1.160.000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A. III Oddział w Warszawie (obecnie: Bank DnB NORD Polska S.A) tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 1015063967 z dnia 5 października 2006 r. - hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 700.000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-

					Ekonomicznych S.A. III Oddział w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty odsetek, prowizji, innych kosztów i należności ubocznych od kredytu 1015063967 udzielonego na podstawie umowy z dnia 05 października 2006 r. - hipoteka umowna łączna do kwoty 22.500.000,00 zł ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A., Oddział Korporacyjny Warszawa w Warszawie (obecnie: Bank DnB NORD Polska S.A) tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu (wraz z odsetkami i należnościami ubocznymi) udzielonego na podstawie umowy kredytu nr 02/430/10/Z/OB z dnia 27 października 2010 r. ze zm. oraz umowy kredytu nr 02/316/06/Z/VV z dnia 17 lipca 2006 r. ze zm. - najemcą lokalu jest obecnie Piotr Marzec oraz Tomasz Szura działający pod firmą – Firma Księgarska Bonus z siedzibą w Częstochowie (umowa z dnia 23 września 2002 r., aneksowana w dniu 06 sierpnia 2007 r., zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2012 r.
4.	WA3M/00138598/2 własność	Warszawa, ul. Modlińska 148	0,1624	Nieruchomość zabudowana, na nieruchomości znajduje się znajduje się myjnia samochodowa. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako środek trwały.	- hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 6.800.000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Millennium S.A. w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 1788/10/400/04 z dnia 08 listopada 2010 r.
5.	OL1M/00023863/5 własność	Mikołajki, ul. Leśna, ul. Spacerowa	0,7728	Nieruchomość gruntowa niezabudowana. Nieruchomość ujmowana w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	- hipoteka umowna łączna do kwoty 22.500.000,00 zł ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A. w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu nr 02/430/10/Z/OB z dnia 27 października 2010 r. ze zm., na kwotę 5.000.000,00 zł, oraz umowy kredytu nr 02/316/06/Z/VV z dnia 17 lipca 2006 r. ze zm., na kwotę 10.000.000,00 zł.
6.	OL1M/00023864/2 własność	Mikołajki, Tałty	32,2873	Nieruchomość gruntowa niezabudowana Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako zapasy.	- hipoteka umowna łączna do kwoty 22.500.000,00 zł ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A. w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu nr 02/430/10/Z/OB z dnia 27 października 2010 r. ze zm., na kwotę 5.000.000,00 zł, oraz umowy kredytu nr 02/316/06/Z/VV z dnia 17 lipca 2006 r. ze zm., na kwotę 10.000.000,00 zł.
7.	OL1M/00024154/9 własność	Mikołajki, ul. Leśna, ul. Spacerowa	0,6632	Nieruchomość gruntowa zabudowana domkiem letniskowym oraz budynkiem gospodarczym, które przeznaczone są do likwidacji. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako	- hipoteka umowna łączna do kwoty 22.500.000,00 zł ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A. w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu nr 02/430/10/Z/OB z dnia 27 października 2010 r. ze zm., na kwotę 5.000.000,00 zł, oraz umowy kredytu nr 02/316/06/Z/VV z dnia 17 lipca 2006 r. ze zm., na kwotę 10.000.000,00 zł.

				nieruchomość inwestycyjna.	
--	--	--	--	-------------------------------	--

8.	WA4M/00307106/0 własność	Warszawa, ul. Stawki 3A	0,05225	Nieruchomość lokalowa przeznaczona pod działalność biurową. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	- hipoteka umowna łączna do kwoty 22.500.000,00 zł ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A. Oddział Korporacyjny Warszawa w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu nr 02/430/10/Z/OB z dnia 27 października 2010 r. ze zm. oraz umowy kredytu nr 02/316/06/Z/VV z dnia 17 lipca 2006 r. ze zm. - roszczenie o przeniesienie własności lokalu nieruchomości lokalowej na rzecz spółki TUF Real Estate Gruppe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 19.04.2012 r. zawartej pomiędzy Emitentem a TUF Real Estate Gruppe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA
9.	WA3M/00393940/0 użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynku	Warszawa, ul. Wysockiego 15	0,1538	Nieruchomość zabudowana, na nieruchomości znajduje się znajduje się myjnia samochodowa. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako środek trwały.	- hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 6.800.000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Millennium S.A. w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 1788/10/400/04 z dnia 08 listopada 2010 r.
10.	WA1M/00457499/6 własność	Warszawa, ul. Pasymaska i Pułkowa	3,8399	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski: Apartamenty Hill Park Apartments. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie w pozycji zapasy.	- nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności przesyłu ustanowione na rzecz RWE Stoen Operator S.A. - Emitent złożył oświadczenie o ustanowieniu hipoteki do maksymalnej kwoty 40.000.000 PLN na rzecz obligatariuszy obligacji zwykłych na okaziciela serii MVP310713OD01 bez imiennego ich wskazywania. Obligacje serii MVP310713OD01 zostały wyemitowane przez Emitenta w dniu 31 października 2012 r. o łącznej wartości nominalnej 16.020.000 PLN. Na Datę Dokumentu Rejestracyjnego, hipoteka nie została wpisana do księgi wieczystej.
11.	WA1M/0218560/8 własność	Warszawa, ul. Sokratesa	1,1351	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski: Bielany Residence. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie w pozycji zapasy.	- hipoteka umowna do kwoty 68.000.000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Millennium S.A. w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu (wraz z odsetkami i innymi kosztami) udzielonego na podstawie umowy nr 3104/11/409/04 z dnia 27 września 2011 r. - 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 o zawarcie przyrzeczonych umów sprzedaży

					lokali mieszkalnych - roszczenia o zawarcie przyrzeczonych umów ustanowienia odrębnej własności lokalu - roszczenia z umów deweloperskich
12.	WA5M/00461451/7 własność	Warszawa, ul. Chodzoneg o	0,7012	Nieruchomość gruntowa przeznaczona pod budowę salonu samochodowego i stacji obsługi samochodów, nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako środek trwały w budowie.	- hipoteka umowna do kwoty 4.250.000,00 zł na rzecz Banku Millennium S.A. w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 2860/11/406/04 z dnia 21 lipca 2011 r. - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. w Warszawie
13.	WA2M/00171660/4 użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynku	Warszawa, ul. Bernardyńska	4,4853	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski: Apartamenty Mokotów Park, I etap zakończony, etap II i III w budowie. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie w pozycji zapasy.	- hipoteka umowna zwykła do kwoty 39.922.220,00 zł ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A. Oddział Korporacyjny Warszawa w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 02/289/06/Z/OB z dnia 17 lipca 2006 r. ze zm. - hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 3.500.000,00 zł ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A. Oddział Korporacyjny Warszawa w Warszawie tytułem spłaty odsetek i kosztów obsługi kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 02/289/06/Z/OB z dnia 17 lipca 2006 r. ze zm. - hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 41.250.000,00 zł ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A. Oddział Korporacyjny Warszawa w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 02/579/10/LF z dnia 17 grudnia 2010 r. ze zm. - nieodpłatne i nieograniczone w czasie służebności przesyłu na rzecz RWE Stoen Operator S.A., Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A., Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A.
14.	WA1M/00174094/9 użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynku	Warszawa, ul. Powązkowska	0,6531	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski: Art Eco Rezydencja. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie w pozycji zapasy.	- hipoteka umowna łączna do kwoty 50.250.000,00 zł ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A. w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu odnawialnego udzielonego na podstawie umowy nr 02/204/12/Z/LF z dnia 31 maja 2012 r.
15.	WA1M/00223524/2 użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynku	Warszawa, ul. Powązkowska 46/50	0,5345	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski: Art Eco Rezydencja. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako w bilansie w pozycji zapasy.	- hipoteka umowna łączna do kwoty 50.250.000,00 zł ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A. w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu odnawialnego udzielonego na podstawie umowy nr 02/204/12/LF z dnia 31 maja 2012 r. - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebności przesyłu na rzecz Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A.

					- nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz RWE Stoen Operator Sp. z o. o.
--	--	--	--	--	---

Źródło: Emitent

Nieruchomości, których właścicielem/użytkownikiem wieczystym jest Marvipol Development Sp. z o. o.

I.p.	Nr Księgi Wieczystej oraz tytuł prawny	Położenie	Obszar w ha	Przeznaczenie	Obciążenia
1.	WA4M/00094445/1 użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynku	Warszawa, ul. Prosta 32	0,0921	Nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym Całkowita powierzchnia użytkowa budynku wynosi 10 752 m ² . Część budynku o powierzchni 1 248 m ² jest wykorzystywana na potrzeby własne Emitenta i prezentowana jako środek trwały. Pozostała część budynku jest przeznaczona na wynajem i jest prezentowana jako nieruchomość inwestycyjna.	- hipoteka umowna do kwoty 48.228.750,00 zł ustanowiona na rzecz BRE Bank Spółka Akcyjna oddział Korporacyjny w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 02/105/11/Z/FA z dnia 10 marca 2011 r. i podwyższonego na podstawie aneksu nr 1 do w/w umowy zawartego w dniu 21 listopada 2011 r. - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz RWE Stoen Operator Sp. z o. o. - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu na rzecz Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. - nieruchomość jest przedmiotem następujących umów najmu: • umowy z dnia 31 lipca 2011 r. zawartej z Salad Story Sp. z o. o. Sp. komandytowa z siedzibą w Warszawie na czas określony do dnia 02 listopada 2016 r. • umowy najmu z dnia 26 sierpnia 2011 r. zawartej z Bartłojem Fabiańskim, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „Bartłoj Fabiański” na czas określony do dnia 03 października 2016 r. • umowy najmu z dnia 16 grudnia 2011 r. zawartej z Vredestein Polska Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie na czas oznaczony do dnia 31 stycznia 2017 r. wynajmujący może wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym w określonych w umowie przypadkach naruszenia jej postanowień • umowy najmu z dnia 19 grudnia 2011 r. zawartej z Mariuszem Wiewiór prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Vimar Office z siedzibą w Goszczynie na czas określony do dnia 31 maja 2022 r. • umowy z dnia 28 grudnia 2011 r. zawartej z Grupą Obrotu Energią Elektryczną Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie na czas określony do dnia 31 stycznia 2014 r. • umowy najmu z dnia 9 stycznia 2012 r. zawartej z W. Investment S.A. z siedzibą w Warszawie na czas oznaczony do dnia 28 lutego 2014 r.; wynajmujący może wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym w określonych w umowie przypadkach naruszenia jej postanowień • umowy z dnia 10 stycznia 2012 r. zawartej z SIX PAY S.A. z siedzibą w Luksemburgu na czas określony do dnia 2 marca 2015 r. • umowy z dnia 2 marca 2012 r. zawarta z Janem Jodłowskim prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Kancelaria Notarialna Jan Jodłowski w Warszawie na czas określony do dnia 30 czerwca 2017 r. • umowy z dnia 26 marca 2012 r. zawartej z Saurus Grow Sp. z o. o. z siedzibą we Wrocławiu na czas określony do dnia 28 kwietnia 2017 r. • umowy najmu z dnia 13 czerwca 2012 r. zawartej z Felson Limited Sp. z o. o. Oddział w Polsce

					z siedzibą w Warszawie na czas określony do dnia 31 sierpnia 2014 r. - umowy najmu z dnia 06 kwietnia 2012 r. zawartej z Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie na czas określony do dnia 30 kwietnia 2032 r. (na mocy umów podnajmu zawartych w dniu 30 kwietnia 2012 r. z lokali korzystają: Prosta 32 Sp. z o. o., P.Z. – BUD Sp. z o. o., Robo Wash Sp. z o. o., Zielona Italia Sp. z o. o., Andrzej Nizio prowadzący działalność gospodarczą na podstawie wpisu do ewidencji pod nr 408293, Marvipol Property Sp. z o. o., Marvipol TM Sp. z o. o., Mariusz Wojciech Książek prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą BILION na podstawie wpisu do ewidencji pod nr 161730, Mokotów Park Sp. z o. o., MWK Polska Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, - umowy z dnia 16 kwietnia 2012 r. zawartej z Kopatir Sp. z o. o. z siedzibą w Kaniach na czas określony do dnia 30 czerwca 2014 r.; aktualnie na mocy umowy cesji z dnia 25 czerwca 2012 r. najemcą jest Kinsley Investments Sp. z o. o. SKA z siedzibą w Warszawie - Umowy najmu z dnia 16 kwietnia 2012 r. zawartej z Pawłem Chodaczek prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Paweł Chodaczek „AdPilot” z siedzibą w Kobylce na czas określony do dnia 30 czerwca 2014 r.
--	--	--	--	--	--

Źródło: Emitent

Nieruchomości, których właścicielem/użytkownikiem wieczystym jest JLR Łódź Sp. z o. o.

I.p.	Nr Księgi Wieczystej oraz tytuł prawny	Położenie	Obszar	Przeznaczenie	Obciążenia
1.	LD1M/00109007/7 użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynku	Łódź, ul. Przybyszewski ego	0,3795	Nieruchomość zabudowana, na nieruchomości znajduje się salon oraz serwis Jaguar & Land Rover Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako środek trwały	- hipoteka umowna zwykła do kwoty 3.750.000,00 zł ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A. w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 02/047/Z/IN/08 z dnia 3 marca 2008 r. - hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 300.000,00 zł ustanowiona na rzecz BRE Bank S.A. w Warszawie tytułem spłaty odsetek od kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 02/047/Z/IN/08 z dnia 3 marca 2008 r. - odpłatna, na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz PGE Dystrybucja S.A.

Źródło: Emitent

Nieruchomości, których użytkownikiem wieczystym jest JLR Centrum Sp. z o. o.

I.p.	Nr Księgi Wieczystej oraz tytuł prawny	Położenie	Obszar	Przeznaczenie	Obciążenia
1.	WA6M/00034204/6 użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynków	Warszawa, ul. Waszyngtona 50	0,3523	Nieruchomość zabudowana, na nieruchomości znajduje się salon oraz serwis Aston Martin, Jaguar & Land Rover Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako środek trwały.	- hipoteka umowna do kwoty 10.430.000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku BPH S.A. w Krakowie tytułem spłaty kredytu (wraz z odsetkami i innymi kosztami) udzielonego na podstawie umowy nr 14769059/144/2011 z dnia 28 lipca 2011 r. oraz umowy nr 14769059/143/2011 z dnia 28 lipca 2011 r.

Źródło: Emitent

Nieruchomości, których właścicielem/użytkownikiem wieczystym jest Zielona Italia Sp. z o. o.

I.p.	Nr Księgi Wieczystej oraz tytuł prawny	Położenie	Obszar	Przeznaczenie	Obciążenia
1.	WA1M/0453311/7 użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynków	Warszawa, ul. Chrościckiego	5,7589	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski: Osiedle Zielona Italia Nieruchomość ujmowana jest w bilansie w pozycji zapasy.	- hipoteka umowna do kwoty 42.500.000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Millennium S.A. w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu (wraz z odsetkami i innymi kosztami) udzielonego na podstawie umowy nr 2129/11/408/04 z dnia 03 marca 2011 r. - nieodpłatna, nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na: prawie przeprowadzania kanalizacji sanitarnej, prawie przeprowadzania kanalizacji deszczowej, prawie umieszczania na terenie działki oznaczonej nr 15/1 zbiornika retencyjnego oraz prawie podłączenia się do sieci kanalizacji budynku zrealizowanego na działkach nr 15/3,15/4 oraz 16/4, jak również prawie ich eksploatacji, w tym przeprowadzania napraw, modernizacji i rozbudowy sieci kanalizacji, - roszczenia wynikające z przedwstępnych umów sprzedaży lokali, - roszczenia wynikające z umów deweloperskich

Źródło: Emitent

Nieruchomości, których właścicielem/użytkownikiem wieczystym jest PZ Bud Sp. z o. o.

I.p.	Nr Księgi Wieczystej oraz tytuł prawny	Położenie	Obszar	Przeznaczenie	Obciążenia
1.	WA2M/00141164/8 użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynków	Warszawa, ul. Kłobucka 8	11,1123	Nieruchomość przeznaczona pod projekt deweloperski. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie w pozycji zapasy.	- hipoteka umowna łączna do kwoty 87.457.500,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Ochrony Środowiska S.A. w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 17 czerwca 2011 r.

Źródło: Emitent

Nieruchomości najmowane/dzierżawione przez JLR CENTRUM Sp. z o. o.**1. umowa najmu z dnia 14 lipca 2009 r. zawarta z ZSW „Arka – Mega” Sp. z o. o. z siedzibą w Kołobrzegu**

Na mocy umowy JLR CENTRUM Sp. z o. o. (najemca) korzysta z lokalu nr 7 zlokalizowanego na parterze o powierzchni 289,50 m², w budynku C.H. PANORAMA przy Al. Witosa 31 w Warszawie, z przeznaczeniem na salon samochodowy. Umowa została zawarta na czas określony 36 miesięcy tj. od dnia 01 października 2009 r. do 30 września 2012 r. z możliwością jej przedłużenia na mocy obopólnej woli stron wyrażonej w terminie 3 miesięcy przed upływem okresu obowiązywania umowy.

2. Umowa dzierżawy z dnia 23 czerwca 2010 r. zawarta pomiędzy m.st. Warszawa a JLR CENTRUM Sp. z o. o.

Na mocy umowy JLR CENTRUM Sp. z o. o. (dzierżawca) korzysta z gruntu o powierzchni 1200 m², stanowiącego własność m.st. Warszawy, położonego w dzielnicy Praga południe, przy ul. Międzynarodowej, oznaczonego w ewidencji gruntów jako część działki ewidencyjnej nr 2 z obrębu 3-01-11, z przeznaczeniem pod miejsca postojowe – teren niezbędny do obsługi salonu samochodowego zlokalizowanego na działce przy ul. Waszyngtona 50. Umowa została zawarta na czas oznaczony

od dnia 1 lipca 2010 r. do 30 czerwca 2013 r., z możliwością przedłużenia na wniosek dzierżawcy złożony w terminie 3 miesięcy przed datą zakończenia umowy.

Nieruchomości najmowane/dzierżawione przez JLR Gdańsk Sp. z o. o.

1. Umowa najmu z dnia 3 września 2009 r. zawarta z Polskim Związkiem Motorowym OZDG Sp. z o. o. z siedzibą w Gdyni

Na mocy umowy JLR Gdańsk Sp. z o. o. (najemca) korzysta z: (i) stacji obsługi samochodów z zapleczem socjalnym i sanitarnym o łącznej powierzchni 355,33 m² w pawilonie handlowo – usługowym PZM w Gdańsku – Oliwie przy ul. Abrahama 7, (ii) powierzchni terenów zielonych przy ul. Abrahama (z przeznaczeniem na miejsca parkingowe), (iii) powierzchni 1.000,00 m² na plac manewrowy. Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 3 września 2009 r. do 31 sierpnia 2012 r. z możliwością przedłużenia.

2. Umowa dzierżawy z dnia 14 czerwca 2007 r. zawarta z Ryszardem i Barbarą małżonkami Mizera, prowadzącymi działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Usługowo – Handlowe MIZERA z siedzibą w Pruszczu Gdańskim.

Na mocy umowy JLR Gdańsk Sp. z o. o. (dzierżawca) korzysta z nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Abrahama 5, oznaczonej w ewidencji gruntu jako działka 248/1 o łącznej powierzchni 1.990 m², dla której prowadzona jest Księga Wieczysta KW nr 115202 oraz z wybudowanego na nieruchomości budynku o powierzchni użytkowej 608,2 m² wraz z infrastrukturą, z przeznaczeniem na prowadzenie autoryzowanego salonu sprzedaży samochodów części i akcesoriów i serwisu naprawczego. Umowa została zawarta na czas oznaczony 10 lat. Dzierżawcy przysługuje prawo pierwszeństwa w zawarciu umowy dzierżawy na dalszy, uzgodniony przez strony okres. Dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości przez czas dzierżawy i 1 rok po jej zakończeniu.

Nieruchomości najmowane/dzierżawione przez JLR Polska Sp. z o. o.

1. Umowa najmu z dnia 15 lipca 2010 r. zawarta z Buzzard Duo Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie

Na mocy umowy JLR Polska Sp. z o. o. (najemca) korzysta z: (i) Powierzchni Magazynowej o pow. 593,47 m² oraz (ii) Powierzchni Biurowej o pow. 107,53 m², znajdujących się na nieruchomości położonej przy ul. Szyszkowej 35/37 składającej się z działek ewidencyjnych nr 32, nr 15/8, nr 15/7 i nr 15/6 z obrębu 2-07-15 objętych księgą wieczystą KW nr WA1M/00153140/4. Umowa została zawarta na czas oznaczony 3 lat począwszy od dnia 1 sierpnia 2010 r.

8.4 Opis zagadnień i wymogów związanych z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta rzeczowych aktywów trwałych

W ocenie Spółki nie występują istotne zagadnienia związane z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta lub jego podmioty zależne istotnych rzeczowych aktywów trwałych. Tym niemniej, Spółka i inne podmioty z Grupy, 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.2008.25.150 j.t.) ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku - Prawo wodne (Dz.U.2012.145 j.t.), ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz.U.2009.151.1220 j.t.), ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2004 roku Nr 121, poz. 1266). W szczególności w zakresie prowadzenia działalności deweloperskiej, w zależności od charakteru inwestycji, lokalizacji oraz rodzaju gruntów, na których realizowana jest dana inwestycja, Spółka jest zobowiązana uzyskać m.in. następujące decyzje i pozwolenia:

- zezwolenie na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej;
- zezwolenie na usunięcie drzew i krzewów;
- pozwolenie wodno-prawne np. na odprowadzanie wód z wykopów budowlanych do wód powierzchniowych.

W wielu przypadkach na Spółkę zostaje 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 może zostać zobowiązana 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 Spółki w ramach swoich obowiązków dokonują segregacji odpadów. Ponadto, Spółka stosuje technologie i materiały ograniczające ilość wytwarzanych odpadów.

W przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby na terenie inwestycji, Spółka jako władający powierzchnią ziemi będzie zobowiązana do przywrócenia do stanu zgodnego ze standardami jakości gleby i ziemi. Proces oczyszczania gleby może być bardzo kosztowny i czasochłonny. Przed zakupem gruntu Spółka dokonuje wstępnej analizy środowiskowej, w szczególności w celu ustalenia czy nie doszło do zanieczyszczenia gleby przez poprzednich władających.

Spółka spełnia wymagania dotyczące korzystania ze środowiska w procesie inwestycyjnym i nie są jej znane żadne istotne naruszenia przepisów z zakresu ochrony środowiska.

9 PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ

Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Emitenta został sporządzony na podstawie zbadanych przez niezależnego biegłego rewidenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata obrotowe 2009, 2010 i 2011 sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonymi przez UE oraz śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2012 r., które poddane zostały przeglądowi przez biegłego rewidenta.

9.1 Sytuacja finansowa

Tabela: Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów Emitenta za lata 2009-2011 oraz I półrocze 2012 r. i I półrocze 2011 r. (w tys. zł)

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2012 (niezbadane)	2011 (niezbadane)	2011 (zbadane)	2010 (zbadane)	2009 ¹ (zbadane)
Przychody ze sprzedaży	161 069	140 035	318 951	344 898	406 770
Pozostałe przychody operacyjne	5 438	53 231	57 217	5 256	8 208
Przychody razem	166 507	193 266	376 168	350 154	414 978
Amortyzacja	(1 570)	(1 432)	(2 923)	(2 840)	(2 530)
Zużycie materiałów i energii	(2 855)	(1 971)	(4 212)	(3 424)	(4 013)
Usługi obce	(27 272)	(24 176)	(78 238)	(81 292)	(220 852)
Koszty świadczeń pracowniczych	(8 814)	(8 369)	(16 998)	(15 087)	(17 454)
Wartość sprzedanych towarów i usług	(108 371)	(96 158)	(187 065)	(199 458)	(118 799)
Pozostałe koszty operacyjne	(7 680)	(13 532)	(27 993)	(9 914)	(16 405)
Zyski z inwestycji	369	3 175	11 393	4 705	189
Zysk na działalności operacyjnej	10 315	50 803	70 132	42 844	35 114
Koszty finansowe	(6 825)	(11 238)	(9 507)	(6 877)	(5 876)
Zysk przed opodatkowaniem	3 490	39 565	60 625	35 967	29 238
Podatek dochodowy	(1 984)	(5 252)	(11 560)	(6 426)	(4 740)
Zysk (strata) netto	1 506	34 313	49 065	29 541	24 498

¹dane przekształcone

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta.

W 2009 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 406 770 tys. zł, z czego 250 738 tys. zł stanowiły przychody ze sprzedaży mieszkań, 135 370 tys. zł to przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych, a 20 662 tys. zł to przychody ze świadczenia usług. Dodatkowo pozostałe przychody operacyjne wyniosły 8 208 tys. zł i składały się głównie z przychodów z tytułu odszkodowań i kar umownych w wysokości 4 938 tys. zł. Zysk z działalności operacyjnej wyniósł 35 114 tys. zł, a zysk netto 24 498 tys. zł.

W 2010 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 344 898 tys. zł, z czego 80 010 tys. zł stanowiły przychody ze sprzedaży mieszkań, 228 100 tys. zł to przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych, 20 917 tys. zł przychody ze świadczenia usług oraz 15 871 tys. zł jako wynik na reklasyfikacji inwestycji „Prosta Tower” z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych. Zysk z działalności operacyjnej wyniósł 42 844 tys. zł i był wyższy o 22,0% od wyniku w 2009 r. Zysk netto w 2010 r. wyniósł 29 541 tys. zł.

W 2011 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 318 951 tys. zł, z czego 77 094 tys. zł stanowiły przychody ze sprzedaży mieszkań, 214 619 tys. zł przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych, a 26 960 tys. zł to przychody ze świadczenia usług m.in. napraw samochodów, usług myjni, usług zarządzania nieruchomościami, sprzedaży usług księgowych i kadrowych oraz wynajmu powierzchni biurowych. Ponadto w 2011 r. Grupa rozpoznała 57 217 tys. zł pozostałych przychodów operacyjnych, w tym 49 959 tys. zł to zysk na okazjonalnym nabyciu Przedsiębiorstwa Zaopatrzenia Budownictwa P.Z. – Bud Sp. z o.o. Dodatkowo Grupa rozpoznała zysk z inwestycji w kwocie 11 393 tys. zł, w tym, 10 582 tys. zł stanowił zysk z tytułu przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnej. Zysk na działalności operacyjnej wyniósł 70 132 tys. zł i był wyższy o 63,7% w stosunku do 2010 r. Zysk netto w 2011 r. wyniósł 49 065 tys. zł.

W I półroczu 2012 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 161 069 tys. zł, z czego 17 995 tys. zł stanowiły przychody ze sprzedaży mieszkań, 127 775 tys. zł przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych, 4 994 tys. zł przychody usług świadczonych przez myjni samochodowe, a 3 861 tys. zł przychody z tytułu najmu nieruchomości, w tym głównie powierzchni biurowej w biurowcu „Prosta Tower”. Wzrost poziomu przychodów ze sprzedaży w I półroczu 2012 r. w stosunku do I półrocza 2011 r. jest rezultatem zwiększenia przychodów segmentu sprzedaży samochodów o 17,5% przy jednoczesnym zmniejszeniu poziomu przychodów działalności deweloperskiej o 11,0% i zmniejszeniu przychodów myjni samochodowych o 9,0%. Zysk z działalności operacyjnej wyniósł 10 315 tys. zł, a zysk netto 1 506 tys. zł. Zmniejszenie poziomu zysku jest rezultatem stopniowego wyczerpywania liczby mieszkań oferowanych do sprzedaży, przy jednoczesnym prowadzeniu 5 inwestycji deweloperskich, z których żadna nie została zakończona w okresie pierwszych 6 miesięcy 2012 r. Jednocześnie w tym okresie brak było znaczących zdarzeń jednorazowych wpływających na osiągane wyniki finansowe Grupy.

9.1.1 Ocena rentowności

Przy ocenie rentowności Grupy wykorzystano następujące wskaźniki:

Rentowność EBITDA – zysk z działalności operacyjnej + amortyzacja / przychody ze sprzedaży + pozostałe przychody operacyjne,

Rentowność operacyjna – zysk z działalności operacyjnej / przychody ze sprzedaży + pozostałe przychody operacyjne,

Rentowność netto – zysk netto / przychody ze sprzedaży + pozostałe przychody operacyjne,

Rentowność aktywów – zysk netto w okresie / aktywa na koniec okresu,

Rentowność kapitału własnego – zysk netto w okresie / kapitał własny na koniec okresu.

Tabela: Wskaźniki rentowności Grupy w latach 2009-2011 oraz I półroczu 2012 r. i I półroczu 2011 r.

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2012	2011	2011	2010	2009
Wskaźniki rentowności	(niezbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)	(zbadane)
Rentowność EBITDA	5,3%	27,0%	19,4%	13,0%	9,1%
Rentowność operacyjna	6,2%	26,3%	18,6%	12,2%	8,5%
Rentowność netto	0,9%	17,8%	13,0%	8,4%	5,9%
Rentowność aktywów	0,2%	5,2%	7,2%	6,3%	6,8%
Rentowność kapitału własnego	0,7%	19,3%	25,8%	20,1%	22,3%

Źródło: Obliczenia własne na podstawie skonsolidowanych sprawozdań finansowe Emitenta.

We wszystkich okresach objętych historycznymi i śródrocznymi informacjami finansowymi działalność prowadzona przez Grupę była rentowna. Wszystkie segmenty działalności w latach 2009-2011 charakteryzowały się dodatnią rentownością, z wyjątkiem myjni samochodowych, które w 2010 r. zanotowały wynik ujemny na poziomie 17 tys. zł. Najwyższym poziomem rentowności w tym okresie charakteryzowała się działalność deweloperska.

W I półroczu 2012 r. wszystkie wskaźniki rentowności były dodatnie, jednak ich wartość uległa pogorszeniu. Zmniejszenie poziomu rentowności w tym okresie jest rezultatem ujemnej rentowności działalności deweloperskiej wynikającej ze stopniowego ograniczania liczby mieszkań przekazywanych nabywcą oraz kontynuowaniem 5 projektów deweloperskich z których, żaden nie został zakończony w I półroczu 2012 r.

9.1.2 Ocena sprawności zarządzania

Przy ocenie sprawności zarządzania Grupy wykorzystano następujące wskaźniki:

Cykl rotacji zapasów (działalność deweloperska) – zapasy (mieszkania gotowe i w budowie) na koniec okresu x 365 dni (182 dni w przypadku wskaźników za I półrocze) / przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej;

Cykl rotacji zapasów (sprzedaż samochodów) – zapasy (samochody i części) na koniec okresu x 365 dni (182 dni w przypadku wskaźników za I półrocze) / przychody ze sprzedaży z segmentu sprzedaży samochodów;

Cykl inkasa należności z tytułu dostaw i usług – należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu x 365 dni (182 dni w przypadku wskaźników za I półrocze) / przychody ze sprzedaży;

Cykl spłaty zobowiązań z tytułu dostaw i usług – zobowiązania z tytułu dostaw i usług na koniec okresu x 365 (182 dni w przypadku wskaźników za I półrocze) / przychody ze sprzedaży.

Tabela: Wskaźniki sprawności zarządzania Grupy w latach 2009-2011 oraz I półroczu 2012 r. i I półroczu 2011 r.

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2012	2011	2011	2010	2009
Wskaźniki sprawności zarządzania (w dniach)	(niezbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)	(zbadane)
Cykl rotacji zapasów (działalność deweloperska)	4 814	3 341	1 789	1 039	284
Cykl rotacji zapasów (sprzedaż samochodów)	107	81	92	47	186
Cykl inkasa należności z tytułu dostaw i usług	33	45	30	32	20
Cykl spłaty zobowiązań z tytułu dostaw i usług	106	112	86	100	98

Źródło: Obliczenia własne na podstawie skonsolidowanych sprawozdań finansowe Emitenta.

Grupa jako zapasy klasyfikuje:

- nakłady na realizowane projekty deweloperskie – produkty w toku stanowią realizowane mieszkania i lokale (działalność deweloperska);
- gotowe mieszkania i lokale – produkty gotowe (działalność deweloperska);
- samochody przeznaczone do sprzedaży i części samochodowe – towary (segment sprzedaży samochodów).

Cykl rotacji zapasów z działalności deweloperskiej, ze względu na specyfikę tego segmentu, utrzymywał się w całym omawianym okresie na wysokim poziomie. Cykl rotacji zapasów wzrósł z 284 dni w 2009 r. do 1 789 dni w 2011 r. i 4 814 dni w I półroczu 2012 r. Głównym czynnikiem wydłużenia cyklu rotacji zapasów związanych z działalnością deweloperską jest zwiększenie poziomu zapasów związane z rozpoczęciem realizacji kolejnych projektów inwestycyjnych i kontynuacją obecnie prowadzonych projektów, przy jednoczesnym zmniejszeniu przychodów ze sprzedaży z działalności deweloperskiej spowodowane ograniczoną ofertą gotowych lokali. W 2011 r. w rozpoczęcie realizacji inwestycji „Kłobucka” zwiększyło poziom zapasów o 142 807 tys. zł, kontynuacja projektu „Zielona Italia” zwiększyła poziom zapasów z 40 430 tys. zł do 76 596 tys. zł.

Cykl rotacji zapasów z segmentu sprzedaży samochodów zmniejszył się z poziomu 186 dni w 2009 r. do 47 dni w 2010 r. i 92 dni w 2011 r. oraz 107 dni w I półroczu 2012 r. Stosunkowo długi cykl rotacji zapasów w 2009 r. był rezultatem zmniejszenia sprzedaży samochodów spowodowane kryzysem na rynkach finansowych i jednoczesnym wzrostem liczby niesprzedanych pojazdów.

Cykl rotacji należności utrzymuje się na niskim poziomie od 20 dni w 2009 r. do 45 dni na dzień 30.06.2011 r., z uwagi na to, iż głównymi odbiorcami mieszkań są osoby fizyczne, opłacające na bieżąco należności za kolejne etapy realizacji budowy oraz stosowanych krótkich terminów płatności w przypadku sprzedaży samochodów.

Cykl spłaty zobowiązań w utrzymywał się w latach 2009-2011 oraz I półroczu 2012 r. i I półroczu 2011 r. na stabilnym poziomie od 86 dni do 112 dni.

9.2 Wynik operacyjny

9.2.1 Istotne czynniki mające wpływ na wyniki działalności operacyjnej

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 zapasów 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 przejścia 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 Grupa przekazała nabywcom 84 lokale mieszkalne, a w I półroczu 2012 r. kolejnych 30 mieszkań. Przychody ze sprzedaży zrealizowane w IV kwartale 2011 r. i I półroczu 2012 r. wyniosły 79,4 mln zł, przy szacowanej rentowności projektu wynoszącej około 30%.

9.2.2 Przyczyny znaczących zmian w sprzedaży netto lub przychodach netto Grupy

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.

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%.

Przychody z działalności myjni samochodowych w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi pozostawały na stabilnym poziomie wynoszącym 9,2-10,8 mln zł.

9.2.3 Informacje dotyczące jakichkolwiek elementów polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej i monetarnej oraz czynników, które miały istotny wpływ lub które mogłyby bezpośrednio lub pośrednio mieć istotny wpływ na działalność operacyjną Grupy

W opinii Zarządu, do głównych zewnętrznych czynników wpływających na działalność operacyjną Grupy należy zaliczyć:

- dynamikę PKB oraz poziom zamożności i dochodów rozporządzalnych społeczeństwa w Polsce, które wpływają na wielkość popytu na produkty i usługi oferowane przez Grupę oraz wartość przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych oraz samochodów z oferty Grupy;
- dostępność na rynku finansowania zewnętrznego dla podmiotów gospodarczych na akceptowalnych warunkach, która wpływa m.in. na koszt pozyskania finansowania zewnętrznego przez Grupę. Ograniczenie dostępności finansowania zewnętrznego lub wzrost kosztów jego pozyskania może negatywnie wpłynąć na rentowność działalności Grupy;
- dostępność produktów finansowych dla końcowych odbiorców produktów oferowanych przez spółki Grupy, a w szczególności ich dostosowanie do wszystkich potencjalnych grup klientów. Znaczna część mieszkań nabywanych jest z wykorzystaniem kredytów bankowych. Ograniczenia w dostępności kredytów dla potencjalnych klientów Grupy może negatywnie wpłynąć na wielkość sprzedaży oraz rentowność Grupy;
- koniunktura na rynku kapitałowym i stabilna sytuacja na rynku pieniężnym. Niestabilna sytuacja na rynku kapitałowym lub rynku pieniężnym może spowodować wzrost kosztów pozyskania finansowania przez Grupę co może mieć negatywny wpływ na działalność operacyjną oraz rentowność Grupy;
- zmiany w przepisach prawnych, w tym podatkowych, wpływające, w nieprzewidywalny z właściwym wyprzedzeniem sposób, na popyt na produkty oferowane przez spółki Grupy może negatywnie wpływać na wielkość przychodów ze sprzedaży oraz rentowność Grupy;

- polityka samorządów w zakresie udzielania pozwoleń na budowę oraz uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nieuzyskanie wymaganych zezwoleń, zgód lub pozwoleń, nieuzyskanie ich w planowanym terminie lub ich wzruszenie może negatywnie wpłynąć na prowadzone lub planowane inwestycje deweloperskie, co może mieć negatywny wpływ na prowadzoną działalność i sytuację finansową Grupy,
- przewidywalna, zgodna z ustalonymi harmonogramami i terminowa realizacja podpisanych przez spółki Grupy umów, w tym na prace budowlane przez firmy budowlane realizujące w systemie generalnego wykonawstwa poszczególne inwestycje Grupy oraz producentów samochodów dystrybuowanych na terenie Polski przez spółki Grupy. Opóźnienia w realizacji projektów deweloperskich lub w dostawach samochodów oferowanych przez Grupę może negatywnie wpłynąć na prowadzoną działalność oraz sytuację finansową Grupy.

Grupa nie jest w stanie przewidzieć zmian w polityce gospodarczej, fiskalnej, czy też monetarnej. Grupa na bieżąco reaguje na zmiany w otoczeniu zewnętrznym, tak aby ograniczyć ryzyko ich negatywnego wpływu na pozycję i wyniki finansowe Grupy.

Ponadto informacje dotyczące elementów polityki gospodarczej, fiskalnej, monetarnej i politycznej oraz czynników, które miały istotny wpływ lub które mogłyby bezpośrednio lub pośrednio mieć istotny wpływ na działalność operacyjną Grupy zostały przedstawione w punkcie 4 oraz w punkcie 6.3 Dokumentu Rejestracyjnego.

10 ZASOBY KAPITAŁOWE

Analiza zasobów kapitałowych Grupy została sporządzona na podstawie zbadanych przez niezależnego biegłego rewidenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych za lata obrotowe 2009, 2010 i 2011 sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, zatwierdzonymi przez UE oraz śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2012 r., które poddane zostały przeglądowi przez biegłego rewidenta.

10.1 Informacje dotyczące źródeł kapitału Grupy

Poniższa tabela przedstawia wartość i strukturę pasywów Grupy w latach 2009-2011 oraz na dzień 30 czerwca 2012 r.

Tabela: Wybrane skonsolidowane dane bilansowe Emitenta za lata 2009-2011 oraz na dzień 30 czerwca 2012 r. (w tys. zł)

	na dzień 30 czerwca		na dzień 31 grudnia					
	2012		2011		2010		2009 ¹	
	(niezbadane)		(zbadane)		(zbadane)		(zbadane)	
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
Kapitał własny								
Kapitał zakładowy	7 385	0,9%	7 385	1,1%	7 385	1,6%	7 306	2,0%
Kapitał zapasowy	11 734	1,5%	10 292	1,5%	10 292	2,2%	5 900	1,7%
Kapitał rezerwowy	35 911	4,5%	23 117	3,4%	3 248	0,7%	-	-
Akcje własne	-240	0,0%	(8 740)	(1,3%)	-	-	-	-
Zyski zatrzymane	146 917	18,3%	158 205	23,2%	126 199	27,0%	96 658	27,0%
Kapitał własny razem	201 707	25,2%	190 259	27,9%	147 124	31,5%	109 864	30,7%
Zobowiązania								
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	169 799	21,2%	137 664	20,2%	17 908	3,8%	30 191	8,4%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 255	0,1%	1 484	0,2%	1 595	0,3%	-	-
Pozostałe zobowiązania	1 742	0,2%	1 839	0,3%	1 722	0,4%	1 958	0,6%
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	23 731	3,0%	22 140	3,3%	7 482	1,6%	8 284	2,3%
Rezerwy	2 979	0,4%	2 517	0,4%	2 228	0,5%	1 749	0,5%
Zobowiązania z tytułu obligacji	138 504	17,3%	174 390	25,6%	87 588	18,8%	-	-
Zobowiązania długoterminowe razem	338 010	42,2%	340 034	50,0%	118 523	25,4%	42 182	11,8%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	17 355	2,2%	13 161	1,9%	30 426	6,5%	57 764	16,1%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 171	0,1%	1 626	0,2%	949	0,2%	308	0,1%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	198	0,0%	449	0,1%	473	0,1%	3 775	1,1%

	na dzień 30 czerwca		na dzień 31 grudnia					
	2012		2011		2010		2009 ¹	
	(niezbadane)		(zbadane)		(zbadane)		(zbadane)	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	93 903	11,7%	75 508	11,1%	94 224	20,2%	109 637	30,6%
Przychody przyszłych okresów	100 615	12,6%	53 438	7,8%	52 613	11,3%	29 540	8,2%
Rezerwy	7 001	0,9%	4 516	0,7%	4 402	1,0%	5 132	1,4%
Zobowiązania z tytułu obligacji	40 714	5,1%	1 934	0,3%	17 841	3,8%	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem	260 957	32,6%	150 632	22,1%	200 928	43,1%	206 156	57,5%
ZOBOWIĄZANIA RAZEM	598 967	74,8%	490 666	72,1%	319 451	68,5%	248 338	69,3%
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA RAZEM	800 674	100,0%	680 925	100,0%	466 575	100,0%	358 202	100,0%

¹dane przekształcone

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta, obliczenia własne.

Tabela: Kredyty i pożyczki Grupy o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty w latach 2009-2011 oraz na dzień 30.06.2012 r. (w tys. zł)

	na dzień 30 czerwca		na dzień 31 grudnia	
	2012		2011	
	(niezbadane)		(zbadane)	
do 12 miesięcy	8 707	13 161	30 426	57 764
powyżej 1 roku do 3 lat	86 591	42 719	15 219	26 005
powyżej 3 do 5 lat	90 842	89 645	2 557	3 238
powyżej 5 lat	1 014	5 300	132	948
kredyty i pożyczki razem	187 154	150 825	48 334	87 955

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta, Emitent.

Tabela: Kredyty i pożyczki Grupy według waluty w latach 2009-2011 oraz na dzień 30.06.2012 r. (w tys. zł)

	na dzień 30 czerwca		na dzień 31 grudnia	
	2012		2011	
	(niezbadane)		(zbadane)	
w walucie polskiej	161 404	132 150	44 013	87 955
w walutach obcych	25 750	18 675	4 321	0
kredyty i pożyczki razem	187 154	150 825	48 334	87 955

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta, Emitent.

Tabela: Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w walucie polskiej Grupy w latach 2009-2011 oraz na dzień 30.06.2012 r.

	na dzień 30 czerwca		na dzień 31 grudnia	
	2012		2011	
	(niezbadane)		(zbadane)	
zakres oprocentowania dla kredytów w PLN	7,11-8,63%	6,97-8,49%	5,86-7,58%	5,96-6,76%

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta, Emitent.

Tabela: Dłużne instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta wg stanu dzień 30.06.2012 r.

	Wartość nominalna (w tys. zł)	Warunki oprocentowania	Gwarancje / zabezpieczenia
Obligacje zamienne serii B	39 400	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone
Obligacje zwykłe serii C	14 450	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone
Obligacje zwykłe serii F	30 000	stałe	blokada finansowa na 5 mln szt. Akcji Marvipol S.A.
Obligacje zwykłe serii G	10 000	stałe	blokada finansowa na 1,66 mln szt. Akcji Marvipol S.A.
Obligacje zwykłe serii H	20 000	stałe	blokada finansowa na 3,32 mln szt. Akcji Marvipol S.A.
Obligacje zwykłe serii I	39 062	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone
Obligacje zamienne serii D	30 791	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za I półrocze 2012 r., Emitent.

Tabela: Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty pozostałym od dnia bilansowego w latach 2009-2011 oraz na dzień 30.06.2012 r. (w tys. zł)

	na dzień 30 czerwca	na dzień 31 grudnia		
	2012	2011	2010	2009
	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)	(zbadane)
do 12 miesięcy	40 714	1 934	17 841	-
powyżej 1 roku do 3 lat	138 504	135 328	77 580	-
powyżej 3 do 5 lat	-	39 062	10 008	-
powyżej 5 lat	-	-	-	-
zobowiązania z tytułu obligacji razem	179 218	176 324	105 429	0

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta, Emitent.

Tabela: Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego wg terminu spłaty pozostałym od dnia bilansowego w latach 2009-2011 oraz na dzień 30.06.2012 r. (w tys. zł)

	na dzień 30 czerwca	na dzień 31 grudnia		
	2012	2011	2010	2009
	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)	(zbadane)
do 12 miesięcy	1 171	1 626	949	308
powyżej 1 roku do 3 lat	833	973	856	-
powyżej 3 do 5 lat	422	511	739	-
powyżej 5 lat	-	-	-	-
zobowiązania z tytułu leasingu razem	2 426	3 110	2 544	308

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta, Emitent.

Przy ocenie zadłużenia Grupy wykorzystano następujące wskaźniki:

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego – zobowiązania ogółem na koniec okresu / kapitały własne na koniec okresu,

Wskaźnik pokrycia odsetek – zysk na działalności operacyjnej w okresie / koszty finansowe ogółem w okresie,

Skorygowany wskaźnik pokrycia odsetek – zysk na działalności operacyjnej w okresie / (koszty finansowe ogółem w okresie + skapitalizowane na zapasach koszty finansowania zewnętrznego w okresie).

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Grupy w latach 2009-2011 oraz I półroczu 2012 r.

	za okres 6 miesięcy	za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2012	2011	2010	2009
Wskaźniki zadłużenia	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)	(zbadane)
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	3,0	2,6	2,2	2,3
Wskaźnik pokrycia odsetek	1,5	7,4	6,2	6,0
Skorygowany wskaźnik pokrycia odsetek	0,5	1,8	2,1	2,1

Źródło: Obliczenia własne na podstawie skonsolidowanych sprawozdań finansowe Emitenta.

Zaprezentowane w powyższych tabelach wskaźniki zadłużenia są odzwierciedleniem struktury finansowania Grupy. W latach 2009-2011 oraz w I półroczu 2012 r. obserwowany był niewielki wzrost poziomu zadłużenia. Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wzrósł z poziomu 2,3 na koniec 2009 r. do 2,6 na koniec 2011 r. oraz do 3,0 na 30.06.2012 r.

W 2009 r. Grupa pozyskiwała zewnętrzne środki finansowe głównie z kredytów bankowych, które na 31.12.2009 r. wyniosły 87 955 tys. zł. W 2010 r. i 2011 r. największy udział w finansowaniu zewnętrznym stanowiły wyemitowane obligacje. Zobowiązania z tytułu emisji obligacji na koniec 2010 r. wyniosły 105 429 tys. zł, a na koniec 2011 r. 176 324 tys. zł. Na 30.06.2012 r. wartość zobowiązań z tytułu kredytów bankowych wynosiła 186 952 tys. zł, a wartość zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji wyniosła 179 218 tys. zł.

Istotną pozycję zobowiązań Grupy stanowią również przychody przyszłych okresów, na które składają się zaliczki od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań. Wartość przychodów przyszłych okresów wzrosła z 29 540 tys. zł na koniec 2009 r. do 53 438 tys. zł na koniec 2011 r. i 100 615 tys. zł na koniec czerwca 2012 r.

Wskaźnik pokrycia odsetek określający w jakim stopniu zysk operacyjny pokrywa koszty finansowe w latach 2009-2011 wzrósł z poziomu 6,0 do 7,4, co oznacza, że wzrost zdolności Grupy do obsługi kosztów finansowych. W I półroczu 2012 r. wskaźnik pokrycia odsetek obniżył się do poziomu 1,5, co było rezultatem znacznego zmniejszenia poziomu zysku na działalności operacyjnej przy jednoczesnym stabilnym poziomie kosztów finansowych. Na koszty finansowe Grupy składały się przede wszystkim odsetki od zaciągniętych kredytów i pożyczek, odsetki od wyemitowanych obligacji, a także koszt zapłaconych prowizji i odsetki od leasingu. Grupa część kosztów finansowych związanych z pozyskaniem finansowania zewnętrznego kapitalizuje na zapasach. Na dzień 31.12.2011 r. na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 16 518 tys. zł (30.06.2012 r. 20 308 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 15 079 tys. zł (30.06.2012 r. 24 119 tys. zł).

Skorygowany wskaźnik pokrycia odsetek uwzględnia obok kosztów finansowych wykazanych w sprawozdaniu z całkowitych dochodów również skapitalizowane na zapasach koszty finansowania zewnętrznego przypisane do poszczególnych projektów deweloperskich. W latach 2009-2010 wskaźnik ten kształtował się na poziomie 2,1, natomiast w 2011 r. obniżył się do 1,8, głównie z powodu ponad dwukrotnego wzrostu poziomu kosztów finansowych skapitalizowanych na zapasach. Wzrost ten wynika ze zwiększenia skali prowadzonych inwestycji deweloperskich i związanych z tym kosztów finansowania zewnętrznego prowadzonych projektów. W I półroczu 2012 r. wskaźnik ten obniżył się do poziomu 0,5 z powodu obniżenia poziomu zysku operacyjnego przy jednoczesnym stabilnym poziomie ponoszonych kosztów finansowych związanych z realizowanymi projektami deweloperskimi.

10.2 Wyjaśnienie źródeł i kwot oraz opis przepływów pieniężnych Grupy

Poniższa tabela przedstawia wartość przepływów środków pieniężnych Grupy w latach 2009-2011 oraz w I półroczu 2012 r. i I półroczu 2011 r.

Tabela: Skonsolidowane przepływy pieniężne Emitenta za lata 2009-2011 oraz I półrocze 2012 r. i I półrocze 2011 r. (w tys. zł)

	za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia		
	2012	2011	2011	2010	2009 ¹
	(niezbadane)	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)	(zbadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	(20 952)	(145 177)	(147 386)	(53 246)	78 514
Zysk netto	1 506	34 313	49 065	29 541	24 498
Korekty razem	(22 458)	(179 490)	(196 451)	(82 787)	54 016
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	(6 317)	(7 942)	(12 261)	86	(1 709)
Wpływy	12 872	503	2 616	1 423	1 536
Wydatki	(19 189)	(8 445)	(14 877)	(1 337)	(3 245)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	19 628	139 280	147 107	63 593	(70 144)
Wpływy	138 382	155 954	205 122	121 837	32 205
Wydatki	(118 754)	(16 674)	(58 015)	(58 244)	(102 349)
Przepływy pieniężne netto razem	(7 641)	(13 839)	(12 540)	10 433	6 661
Środki pieniężne na początek okresu	15 080	27 620	27 620	17 187	10 526
Środki pieniężne na koniec okresu	7 439	13 781	15 080	27 620	17 187

¹dane przekształcone

Źródło: Obliczenia własne na podstawie skonsolidowanych sprawozdań finansowe Emitenta.

W 2009 r. Grupa zanotowała dodatnie przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej w wysokości 78 514 tys. zł. Największy dodatni wpływ miało zmniejszenie stanu zapasów o 124 903 tys. zł, m.in. na skutek przekazania nabywcą sprzedanych mieszkań z inwestycji „Osiedle Płatany” [47 665 tys. zł], „Wiatraczna Residence” [43 208 tys. zł], „Melody Park” [37 419 tys. zł]. Ujemnie na przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wpłynęło zmniejszenie poziomu przychodów przyszłych okresów z powodu przekazania mieszkań nabywcom, którzy wpłacili zaliczki na zakupione mieszkania. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej wyniosły w 2009 r. -1 709 tys. zł. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej w 2009 r. były ujemne i wyniosły -70 144 tys. zł, głównie w związku ze spłatą kredytów [-91 952 tys. zł]. Zaciągnięcie nowych kredytów zwiększyło przepływy o 25 792 tys. zł. Środki pieniężne ogółem zwiększyły się o 6 661 tys. zł.

W 2010 r. przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej Grupy były ujemne i wyniosły -53 246 tys. zł. Największy ujemny wpływ miały nakłady poniesione na projekty deweloperskie, głównie „Prosta Tower” i „Zielona Italia”. Ujemnie na przepływy wpłynęło również zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług [22 232 tys. zł]. Dodatni wpływ na przepływy miało zwiększenie przychodów przyszłych okresów o 23 073 tys. zł. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej w 2010 r. wyniosły 86 tys. zł. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej w 2010 r. były dodatnie i wyniosły 63 593 tys. zł. Największy dodatni wpływ miały środki pozyskane z emisji obligacji [107 622 tys. zł], natomiast ujemny wpływ miały wydatki na spłatę kredytów [-49 365 tys. zł]. Przepływy pieniężne netto w 2010 r. wyniosły 10 433 tys. zł.

W 2011 r. przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej Grupy były ujemne i wyniosły -147 386 tys. zł. Największy wpływ miało zwiększenie stanu zapasów o 178 682 tys. zł, m.in. na skutek nabycia nieruchomości „Kłobucka” oraz kontynuowanie inwestycji „Zielona Italia” [36 166 tys. zł], a także zwiększenie zapasów samochodów do sprzedaży i części zamiennych [26 933 tys. zł]. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły -12 261 tys. zł, głównie z powodu skupu akcji własnych [-8 740 tys. zł] oraz nabycia środków trwałych [5 837 tys. zł]. Przepływy pieniężne z działalności finansowej wyniosły 147 107 tys. zł. Największy dodatni wpływ miały środki pozyskane z kredytów [118 761 tys. zł] oraz środki z emisji obligacji [86 361 tys. zł]. Przepływy pieniężne netto w 2011 r. wyniosły -12 540 tys. zł.

W I półroczu 2012 r. przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej Grupy były ujemne i wyniosły -20 952 tys. zł. Głównym czynnikiem ujemnie wpływającym na wartość przepływów pieniężnych miało zwiększenie stanu zapasów o 85 300 tys. zł spowodowane kontynuowaniem projektów deweloperskich oraz zwiększenie poziomu zapasów samochodów do

sprzedaży. Czynnikiem o największym dodatnim wpływie miało zwiększenie stanu przychodów przyszłych okresów z tytułu wpłat klientów kolejnych rat za mieszkania będące w budowie (47 177 tys. zł). Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej wyniosły -6 317 tys. zł. Dodatni wpływ na działalność inwestycyjną miało zbycie posiadanych akcji własnych Emitenta (12 685 tys. zł), a ujemnie wpłynęła pożyczka udzielona spółce Cosinda Holdings Limited (-14 560 tys. zł). Przepływy pieniężne z działalności finansowej wyniosły 19 628 tys. zł. Dodatni wpływ miało zaciągnięcie kredytów i pożyczek (138 382 tys. zł), natomiast ujemny wpływ miały wydatki na spłatę kredytów i pożyczek (-102 053 tys. zł) oraz zapłacone odsetki (15 754 tys. zł).

Analiza płynności finansowej Grupy

Grupa zarządza płynnością finansową poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 5 lat, a następnie zapewnienie odpowiednich źródeł finansowania.

W poniższej tabeli przedstawiono wskaźniki płynności finansowej Grupy w okresie objętym historycznymi i śródrocznymi informacjami finansowymi:

Tabela: Wskaźniki płynności finansowej Grupy w latach 2009-2011 na dzień 30.06.2012 r.

	na dzień 30 czerwca	na dzień 31 grudnia		
	2012	2011	2010	2009
Wskaźniki sprawności zarządzania (w dniach)	(niezbadane)	(zbadane)	(zbadane)	(zbadane)
Wskaźnik płynności bieżącej	2,40	3,42	1,72	1,48
Wskaźnik płynności podwyższonej	0,22	0,37	0,42	0,26

Źródło: Obliczenia własne na podstawie skonsolidowanych sprawozdań finansowe Emitenta.

Przy ocenie płynności finansowej Grupy wykorzystano następujące wskaźniki:

Wskaźnik płynności bieżącej – aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe;

Wskaźnik płynności podwyższonej – (aktywa obrotowe – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe.

Poziom płynności bieżącej Grupy w latach 2009-2011 oraz na dzień 30 czerwca 2012 r. utrzymywała się na wysokim poziomie od 1,48 na koniec 2009 r. do 3,42 na koniec 2011 r. Wzrost wskaźnika jest rezultatem zwiększenia poziomu aktywów obrotowych, w tym poziomu zapasów przy jednoczesnym zmniejszeniu poziomu zobowiązań krótkoterminowych.

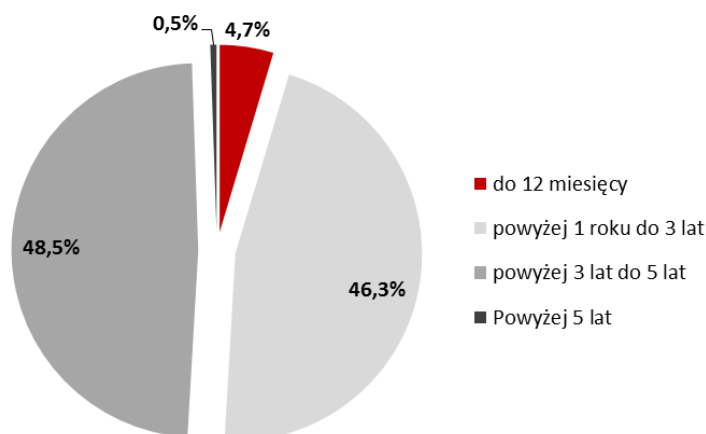
Poziom wskaźnika płynności podwyższonej kształtuje się na stosunkowo niskim co wynika ze specyfiki działalności deweloperskiej, w której występuje stosunkowo wysoki poziom zapasów.

Płynność finansowa jest monitorowana w Grupie na bieżąco. Dotyczy to zarówno płynności w okresie kilku następnych dni, jak i okresu kilku najbliższych lat. Ryzyko utraty płynności w krótkim okresie jest niskie z uwagi na posiadanie do dyspozycji otwartych linii kredytowych. Na dzień 30.06.2012 r. aktywa obrotowe pokrywały w całości zobowiązania krótkoterminowe.

10.3 Informacje na temat potrzeb kredytowych oraz struktury finansowania Grupy

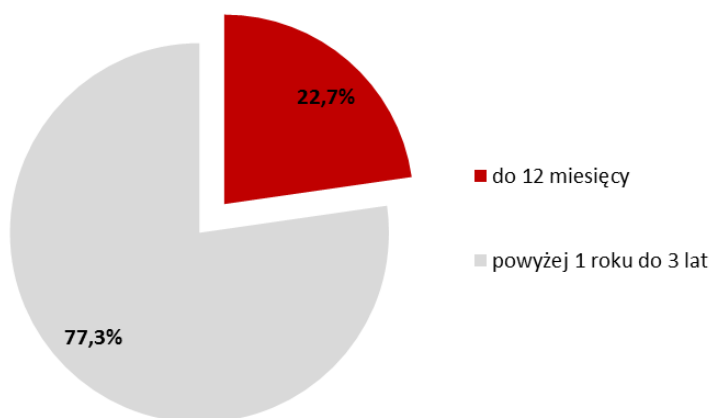
W okresie historycznych informacji finansowych Grupa finansowała swoją działalność kapitałem własnym, uzupełnionym wpłatami zaliczek klientów z tytułu umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości, kredytami bankowymi, z emisji obligacji oraz ze zobowiązań handlowych z tytułu dostaw i usług.

Wykres: Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty wg stanu na 30.06.2012 r.



Źródło: Obliczenia własne, na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za I półrocze 2012 r.

Wykres: Zobowiązania z tytułu emisji obligacji wg terminu spłaty wg stanu na 30.06.2012 r.



Źródło: Obliczenia własne, na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za I półrocze 2012 r.

Do dnia zatwierdzenia Dokumentu Rejestacyjnego struktura finansowania Grupy nie uległa istotnym zmianom.

W najbliższej przyszłości Grupa zamierza finansować realizowane i planowane inwestycje deweloperskie oraz zakup gruntów pod kolejne inwestycje ze środków pieniężnych generowanych z działalności operacyjnej, z wpływów z emisji akcji oraz, w zależności od zapotrzebowania oraz dostępności kosztów finansowania zewnętrznego, z emisji obligacji i kredytów bankowych. Grupa szacuje, że wartość nowo zaciąganych zobowiązań finansowych w najbliższym czasie nie zmieni w sposób istotny struktury finansowania Grupy.

10.4 Informacje dotyczące jakichkolwiek ograniczeń w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych, które miały lub które mogłyby mieć bezpośrednio lub pośrednio istotny wpływ na działalność operacyjną Grupy

Nie występują ograniczenia w wykorzystaniu zasobów kapitałowych, które miały lub mogłyby mieć istotny wpływ na działalność operacyjną Grupy, poza wymienionymi poniżej:

- zgodnie z warunkami emisji obligacji zamiennych serii B Emitenta, Emitent zobowiązał się, że nie będzie wypłacał dywidendy do czasu całkowitego wykupu obligacji. Termin wykupu obligacji przypada na 29.06.2013 r.;
- zgodnie z warunkami emisji obligacji zwykłych serii C 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 C przypada na 30.08.2013 r.;
- zgodnie z warunkami emisji obligacji zwykłych serii F, serii G, i serii H Emitenta, jeżeli Emitent bez pisemnej zgody wszystkich obligatariuszy wypłaci dywidendę, posiadacze obligacji mają prawo żądać 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 żądać 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.;
- zgodnie z uchwałą nr 5 NWZ Emitenta z dnia 5 października 2012 r. dotyczącą emisji akcji serii I, akcje serii I są uprzywilejowane w zakresie dywidendy w ten sposób, iż każdej akcji niemej serii I przysługuje dywidenda w wysokości 1,60 zł za każdy rok obrotowy, począwszy od roku 2013. Ponadto zgodnie z przyjętą przez Zarząd polityką wypłaty dywidendy opisaną w punkcie 20.7 Dokumentu Rejestacyjnego Emitent planuje wypłacać akcjonariuszom dywidendę w wysokości od 20% do 80% osiągniętego zysku netto za dany rok obrotowy, jednak w kwocie nie niższej niż konieczna do wypłaty dywidendy w pełnej wysokości akcjonariuszom akcji niemych serii I, z zastrzeżeniem, że dywidenda za 2013 oraz za 2014 rok nie będzie wyższa niż 30% skonsolidowanego zysku Grupy za dany rok obrotowy; ostateczna wielkość rekomendowanej dywidendy w szczególności będzie uzależniona od aktualnej sytuacji rynkowej i płynności finansowej Emitenta oraz Grupy, a także uwzględniać będzie uprzywilejowanie dywidendowe akcjonariuszy akcji niemych serii I; ustanowiona polityka dywidendy będzie miała zastosowanie począwszy od podziału zysku wypracowanego przez Emitenta za 2013 r. Uchwała w sprawie przyjęcia polityki dywidendy na lata 2014-2020 wchodzi w życie z chwilą rejestracji przez sąd podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w związku z emisją akcji niemych serii I;
- zgodnie z warunkami emisji obligacji zwykłych oznaczonych jako seria MVP310713OD01 wyemitowanych w dniu 31 października 2012 r. przez Emitenta w przypadku naruszenia warunków emisji, każdy obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu obligacji w terminie 5 dni od dnia doręczenia Emitentowi żądania natychmiastowego wykupu. Przypadki naruszenia warunków emisji stanowi m.in.:
 - o niezapłacenie przez Emitenta jakiegokolwiek płatności wynikającej z obligacji serii MVP310713OD01;
 - o niespłacenie w terminie przez Emitenta lub jakiegokolwiek podmiotu zależnego Grupy w łącznej kwocie przekraczającej 10 mln zł;
 - o gdy Emitent nie wykonuje lub nienależyte wykonuje zobowiązania wynikające z jakiegokolwiek umowy, prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę łącznych kwot przekraczających 5 mln zł;
 - o zażądanie przez instytucję finansową spłaty jakiegokolwiek zadłużenia finansowego Emitenta lub podmiotu z Grupy w łącznej wysokości co najmniej 10 mln zł;
 - o zostanie wydane jedno lub więcej prawomocnych orzeczeń lub decyzji nakazujących zapłatę w łącznej kwocie 5 mln zł zasądzonych od Emitenta;
 - o w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub podmiotu z Grupy o wartości stanowiącej co najmniej 10% wartości aktywów majątkowych wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta nastąpiło zajęcie lub została skierowana egzekucja, która nie

została umorzona lub uchylona w ciągu 30 dni, a w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia;

- o Emitent będzie niewypłacalny, złoży w sądzie wniosek o ogłoszenie upadłości lub oświadczenie o wszczęciu postępowania naprawczego, zaistnieją podstawy do wszczęcia wobec Emitenta postępowania upadłościowego, Emitent przystąpi do negocjacji w celu restrukturyzacji swojego zadłużenia, podjęte zostaną działania mające na celu zawarcie przez Emitenta układu z jego wierzycielami, zwołane zostanie walne zgromadzenie Emitenta w celu podjęcia uchwały dotyczącej rozwiązania Emitenta, wydane zostanie orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego lub rozwiązania Emitenta;
- o Emitent zaprzestanie prowadzenia w całości działalności gospodarczej lub zaprzestanie prowadzenia działalności na rynku deweloperskim;
- o Powstanie ujemny kapitał własny Emitenta;
- o akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na GPW;
- o Emitent wypłaci dywidendę, bez pisemnej zgody wszystkich obligatariuszy obligacji serii MVP310713OD01 w okresie od dnia emisji do dnia wykupu obligacji;
- o Naruszenia warunków emisji innych obligacji Emitenta;
- o Skorygowany wskaźnik zadłużenia Grupy, definiowany jako: (zobowiązania ogółem – przychody przyszłych okresów) / kapitał własny, obliczany na podstawie skonsolidowanych kwartalnych sprawozdań finansowych Emitenta na koniec każdego kwartału roku obrotowego Emitenta w okresie pomiędzy dniem emisji a dniem wykupu przekroczy poziom 3,0;
- o Hipoteka o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia nie zostanie skutecznie ustanowiona w terminie 75 dni licząc do dnia Emisji.

10.5 Informacje dotyczące przewidywanych źródeł funduszy potrzebnych do zrealizowania zakupów rzeczowych aktywów trwałych i innych głównych inwestycji Emitenta w przyszłości, co do których jego organy zarządzające podjęły już wiążące decyzje

Grupa nie powzięła wiążących zobowiązań co do planowanych nakładów inwestycyjnych w rzeczowe aktywa trwałe.

Grupa zamierza sfinansować planowane inwestycje wskazane w punkcie 5.2.3 Dokumentu Rejestracyjnego ze środków własnych oraz kapitałów obcych (kredyty i obligacje).

11 BADANIA I ROZWÓJ, PATENTY I LICENCJE

11.1 Opis strategii badawczo-rozwojowej Emitenta za okres objęty historycznymi informacjami finansowymi

Emitent ani żaden z jego podmiotów zależnych nie prowadzi obecnie, ani w okresie ostatnich trzech lat nie prowadził działalności badawczo-rozwojowej. Emitent ani żaden z jego podmiotów zależnych nie ponosił oraz nie ponosi żadnych wydatków na działania badawczo-rozwojowe.

11.2 Patenty i licencje

Emitent ani żaden z jego podmiotów zależnych nie jest właścicielem w rozumieniu ustawy Prawo własności przemysłowej żadnego patentu oraz nie wykorzystuje patentów do prowadzenia swojej działalności operacyjnej.

Emitent ani żaden z jego podmiotów zależnych nie posiada żadnych istotnych licencji z wyłączeniem standardowych licencji na programy komputerowe wykorzystywane w działalności biurowej.

11.3 Znaki towarowe

Poniższa tabela przedstawia znaki towarowe zarejestrowane na rzecz spółek z Grupy Emitenta w Urzędzie Patentowym Rzeczypospolitej Polskiej i opłacone.

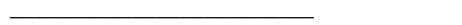
I.p.	Podmiot uprawniony	Numer rejestracji	Rodzaj znaku towarowego	Treść znaku towarowego	Znak towarowy	Data objęcia ochroną
1.	Marvipol TM Sp. z o. o.	170704	słowno-graficzny	MARVIPOL DEVELOPMENT		12.12.2002 r.
2.	Marvipol TM Sp. z o. o.	187621	słowno-graficzny	MARVIPOL		05.02.2003 r.
3.	Marvipol TM Sp. z o. o.	202187	słowno-graficzny	MARVIPOL		11.05.2006
4.	Marvipol TM Sp. z o. o.	216614	słowno-graficzny	MARVIPOL		03.10.2007 r.
5.	Marvipol TM Sp. z o. o.	213947	słowny	PROSTA TOWER		28.09.2007 r.

6.	Marvipol TM Sp. z o. o.	232141	słowno-graficzny	ROBO WASH CENTER		24.10.2008 r.
----	-------------------------	--------	------------------	------------------	---	---------------

Źródło: Emitent

Poniższa tabela przedstawia znaki towarowe zgłoszone do Urzędu Patentowego Rzeczypospolitej Polskiej

I.p.	Podmiot zgłaszający	Numer zgłoszenia	Rodzaj znaku towarowego	Treść znaku towarowego	Znak towarowy	Data zgłoszenia
1.	Marvipol TM Sp. z o. o.	401734	słowno-graficzny	ROBO WASH EXPRESS		19.06.2012 r.
2.	Marvipol TM Sp. z o. o.	401907	słowno-graficzny	MARVIPOL DEVELOPMENT		22.06.2012 r.

3.	Marvipol TM Sp. z o. o.	401908	słowno-graficzny	MARVIPOL GRUPA KAPITAŁOWA		22.06.2012 r.
4.	Marvipol TM Sp. z o. o.	401909	słowno-graficzny	MARVIPOL		22.06.2012 r.
5.	Marvipol TM Sp. z o. o.	410910	słowny	MARVIPOL		22.06.2012 r.

Źródło: Emitent

12 INFORMACJE O TENDENCJACH

12.1 Informacje o istotnych tendencjach w produkcji, sprzedaży, zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży

Pomiędzy dniem 31.12.2011 r., a Datą Dokumentu Rejestacyjnego Emitent nie zidentyfikował nowych tendencji w zakresie produkcji, sprzedaży, zapasów, kosztów i cen poza wskazanymi poniżej.

W okresie od końca 2011 r. do Daty Dokumentu Rejestacyjnego na rynku mieszkaniowym obserwowano nadpodaż nowych lokali mieszkalnych wprowadzanych do oferty przez deweloperów, co w przyszłości może zwiększyć presję na obniżkę cen. Jednocześnie obserwowano tendencję do przesuwania się rynku mieszkaniowego w kierunku nowego punktu równowagi długookresowej, przy niższych cenach oferowanych mieszkań, mniejszych kosztach budowy i wyższych stopach procentowych.

Produkcja

Grupa na Dzień Dokumentu Rejestacyjnego 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.

Sprzedaż

W okresie od 31.12.2011 r. do Daty Dokumentu Rejestacyjnego Grupa nie odnotowała istotnych zmian w poziomie przychodów ze sprzedaży i liczbie sprzedanych lokali. W I półroczu 2012 r. przychody ze sprzedaży z działalności deweloperskiej wyniosły 18 523 tys. zł i były niższe od przychodów zanotowanych w I półroczu 2011 r. o 11,0%.

Na polskim rynku motoryzacyjnym w I półroczu 2012 r. obserwowano wzrost liczby sprzedanych samochodów o 7,6% w stosunku do I półrocza 2011 r. Przychody z segmentu sprzedaży samochodów Grupy w I półroczu 2012 r. wyniosły 133 727 tys. zł i były wyższe od zanotowanych w I półroczu 2011 r. o 17,5%.

Zapasy

W okresie od 31.12.2011 r. do Daty Dokumentu Rejestacyjnego Grupa zanotowała wzrost poziomu zapasów, z powodu ponoszenia nakładów na projekty będące w realizacji. W I półroczu 2012 r. wartość projektów deweloperskich w trakcie realizacji wzrosła o 99 939 tys. zł, wartość gotowych mieszkań oferowanych do sprzedaży zmniejszyła się o 13 242 tys. zł.

Od końca 2011 r. do Daty Dokumentu Rejestacyjnego zaobserwowano również wzrost wartości zapasów samochodów i części samochodowych, co jest rezultatem wzrostu poziomu sprzedaży pojazdów. W I półroczu 2012 r. wartość zapasów samochodów do sprzedaży oraz części samochodowych zwiększyła się o 20 943 tys. zł.

Koszty

W zakresie kosztów działalności deweloperskiej oraz cen materiałów i usług budowlanych Grupa nie zaobserwowała istotnych zmian od 31.12.2011 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.

Ceny

Od końca 2011 r. Grupa obserwuje kontynuację stopniowego obniżania się poziomu cen oferowanych mieszkań. Na presję obniżki cen lokali istotny wpływ ma wprowadzanie do oferty mieszkań z kolejnych projektów deweloperskich oraz wzrost liczby dostępnych mieszkań.

W działalności związanej ze sprzedażą samochodów Grupa nie zaobserwowała znaczących tendencji w cenach sprzedawanych pojazdów.

W okresie od 31.12.2011 r. do Daty Dokumentu Rejestacyjnego Grupa nie zaobserwowała znaczących nowych tendencji w produkcji, sprzedaży, zapasach, kosztach lub cenach wpływających na działalność należących do Grupy myjni samochodowych.

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

W ocenie Grupy następujące tendencje, niepewne elementy, żądania, zobowiązania lub zdarzenia mogą mieć wpływ na perspektywy rozwoju Grupy, przynajmniej do końca bieżącego roku obrotowego:

- tempo wzrostu gospodarczego Polski,
- poziom stóp procentowych,
- regulacje nadzoru bankowego oraz polityka banków odnośnie kredytów mieszkaniowych,
- dostępności środków finansowych na akceptowalnych warunkach na realizację projektów deweloperskich,
- zmiany w rządowych programach wspierania budownictwa mieszkaniowego,
- regulacje podatkowe dotyczące nabywania samochodów osobowych przez podmioty gospodarcze.

Wymienione czynniki makroekonomiczne wpływają bezpośrednio i pośrednio na siłę nabywczą klientów Grupy oraz na wielkość osiąganych przez nią przychodów ze sprzedaży. Wysokie tempo wzrostu gospodarczego zwiększa siłę nabywczą oraz skłonność do zakupu mieszkań i samochodów oferowanych przez Grupę. W przypadku zmniejszenia tempa wzrostu gospodarczego w kraju, może wystąpić obniżenie popytu na mieszkania i samochody oferowane przez Grupę co wpłynie negatywnie na perspektywy rozwoju Grupy oraz osiągane wyniki i sytuację finansową.

Poziom rynkowych stóp procentowych, regulacje nadzoru bankowego oraz polityka banków odnośnie kredytów mieszkaniowych wpływają na dostępność kredytów na finansowanie zakupu mieszkań. Wystąpienie negatywnych tendencji w tym obszarze tj. wzrostu stóp procentowych lub ograniczenia dostępności kredytów mieszkaniowych, może wpłynąć na zmniejszenie poziomu sprzedaży mieszkań oraz wielkości przychodów Grupy i osiągane wyniki finansowe.

Dostępność i warunki na jakich dostępne są środki finansowe na realizację projektów deweloperskich wpływają na możliwość pozyskania przez Grupę środków na finansowanie realizacji projektów deweloperskich. Wystąpienie ograniczeń w dostępie do finansowania lub zwiększenie kosztu jego pozyskania może negatywnie wpłynąć na płynność finansową Grupy oraz ograniczyć możliwość realizacji projektów deweloperskich, co miałoby negatywny wpływ na osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy oraz jej perspektywy rozwoju.

Rządowe programy wspierania budownictwa mieszkaniowego wpływają na wielkość i strukturę popytu na mieszkania. Z końcem 2012 roku wygaśnie rządowy program dopłat do odsetek kredytu „Rodzina na swoim”. Zgodnie z zapowiedziami w połowie 2013 lub na początku 2014 roku uruchomiony ma zostać program „Mieszkanie dla Młodych” skierowany do nabywców mieszkań na rynku pierwotnym. Ponadto Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej planuje w I kwartale 2013 roku uruchomić program dotacji na zakup lub budowę mieszkań i domów wybudowanych w energooszczędnej technologii. Wprowadzenie nowych programów wspierania budownictwa mieszkaniowego może zwiększyć dostępność mieszkań dla ludności i zwiększyć popyt na mieszkania, co mogłoby mieć pozytywny wpływ na perspektywy Grupy i osiągane przez nią wyniki finansowe. Opóźnienia we wprowadzeniu programów wspierania budownictwa mieszkaniowego lub restrykcyjne warunki ograniczające potencjalny krąg osób mogących z nich skorzystać mogą z kolei mieć negatywny wpływ na wielkość przychodów ze sprzedaży i sytuację ekonomiczną Grupy.

Zmiany regulacji podatkowych dotyczących nabywania samochodów osobowych przez podmioty gospodarcze ma bezpośredni wpływ na wielość popytu na samochody, np. ograniczenie możliwości odliczania podatku VAT od samochodów osobowych z homologacją ciężarową niekorzystnie oddziałuje na liczbę sprzedanych samochodów, co z kolei ma negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy. Z kolei korzystne zmiany regulacji podatkowych, np. w zakresie możliwości odliczenia podatku VAT lub zaliczania kosztów związanych z flotą pojazdów do kosztów uzyskania przychodów podmiotów gospodarczych, wpływają na zwiększenie popytu i liczby sprzedanych pojazdów, co z kolei może mieć pozytywny wpływ na wyniki finansowe Grupy i jej perspektywy rozwoju w tym obszarze.

Poza informacjami wymienionymi powyżej oraz w części Czynniki Ryzyka niniejszego Dokumentu Rejestracyjnego, Emitentowi nie są znane jakiegokolwiek inne tendencje, niepewne elementy, żądania, zobowiązania lub zdarzenia, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć istotny wpływ na perspektywy Grupy.

13 PROGNOZY WYNIKÓW LUB WYNIKI SZACUNKOWE

13.1 Oświadczenie wskazujące podstawowe założenia, na których Emitent opiera swoje prognozy

Zarząd Emitenta w procesie przygotowania prognoz wyników opierał się na własnych założeniach dotyczących rozwoju rynku, na którym działa Grupa, a także na szczegółowym planie prowadzenia działalności i rozwoju Grupy na lata 2012-2013. Założenia te odzwierciedlają najlepszą wiedzę, przewidywania i plany Zarządu. Uwzględniają one również wiedzę Zarządu na temat istotnych faktów z działalności Emitenta w okresie od początku roku do Daty Dokumentu Rejestacyjnego.

Prognoza finansowa Grupy została przygotowana przy uwzględnieniu zasad rachunkowości, które Emitent stosuje przy sporządzeniu historycznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy – zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Pomimo, iż prognoza została sporządzona z najwyższą starannością i w oparciu o profesjonalną wiedzę Zarządu Emitenta, nie można wykluczyć, że niezależne od Emitenta zdarzenia np. zdecydowane pogorszenie sytuacji makroekonomicznej i tym samym na rynku nieruchomości i motoryzacyjnym, na którym działa Grupa, nieprzewidziane opóźnienia realizacji projektów mieszkaniowych spowodowane problemami generalnych wykonawców itp. spowodują nieosiągnięcie zakładanych w prognozie wyników finansowych.

Prognozę należy analizować w powiązaniu z czynnikami ryzyka opisanymi w pkt. 4 Dokumentu Rejestacyjnego. Wystąpienie jednego lub kilku zdarzeń opisanych w pkt. 4 „Czynniki Ryzyka” może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta i tym samym może spowodować nieosiągnięcie zakładanych w prognozie wyników finansowych.

Zarząd Emitenta opiera prognozy finansowe Grupy obejmujące lata 2012 i 2013 na następujących głównych założeniach:

13.1.1 Założenia niezależne od Emitenta

- Wzrost gospodarczy Polski wyrażony w szczególności tempem wzrostu PKB w wysokości 2,5% w 2012 r. i 2,2% w 2013 r. (zgodnie z szacunkami Ministerstwa Finansów) będzie miał neutralny lub umiarkowanie ujemny wpływ na poszczególne działy gospodarki, w tym m.in. na branżę budowlaną i deweloperską i rynek nieruchomości w Polsce. Oznacza to, że można spodziewać się w niektórych obszarach gospodarki umiarkowanego wzrostu przy jednoczesnej stagnacji lub niewielkiej ujemnej dynamice rozwoju w innych sektorach gospodarki),
- Stopa podatku dochodowego od osób prawnych będzie wynosić 19%,
- Koszt kredytu bankowego wyrażony stawką WIBOR (1M, 3M, 6M) będzie wynosił średniorocznie odpowiednio: w 2012 około 4,9%, 5,1%, 5,2% p.a. powiększony o marżę bankową, w 2013 około 3,9%, 4,1%, 4,2% p.a. powiększony o marżę bankową.
- Brak istotnych zmian w uregulowaniach administracyjnych, prawnych i podatkowych w Polsce,
- Stawka podstawowa podatku VAT w 2012 i 2013 roku na poziomie 23%,
- Emitent pozyska z emisji Akcji środki finansowe w planowanej wielkości 91 mln PLN brutto (szacunkowe koszty oferty stanowią ok. 5% wartości pozyskanego kapitału) oraz z emisji obligacji w planowanej kwocie 30 mln zł brutto (szacunkowe koszty oferty stanowią ok. 5% wartości pozyskanych środków).

Do końca 2012 roku zakłada się brak istotnych różnic w krajowej polityce gospodarczej mających wpływ na kształtowanie się polityki finansowej oraz inwestycyjnej podmiotów z branży budowlanej i deweloperskiej oraz podmiotów z sektora związanego ze sprzedażą samochodów i artykułów motoryzacyjnych.

Emitent w zakresie podstawowych parametrów makroekonomicznych zakłada, że do końca roku 2012 oraz w 2013 roku zmiany w polityce prowadzonej przez Narodowy Bank Polski, Radę Polityki Pieniężnej wpływające na wysokość stóp procentowych, kursy walut, tempo wzrostu PKB, poziom inflacji będą ukierunkowane w stronę stopniowego łagodzenia polityki pieniężnej, co będzie w pozytywny sposób oddziaływać na sytuację ekonomiczno-finansową Emitenta. Zakładane obniżenie stóp procentowych przez RPP może mieć większy wpływ na sytuację ekonomiczno-finansową Grupy Emitenta w 2013 roku, kiedy zauważalny może być spadek stawek na rynku międzybankowym WIBOR/WIBID i tym samym pewnemu obniżeniu powinny ulec koszty obsługi długu. Jednocześnie spodziewać się można, że spadnie koszt obsługi kredytów, w tym przede wszystkim kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów Grupy.

W zakresie sytuacji na warszawskim rynku nieruchomości mieszkaniowych, Emitent zakłada, że rynek nadal będzie pod presją dużej podaży nowych mieszkań oferowanych przez deweloperów, a popyt ze strony klientów będzie wysoce selektywny tzn. klientów znajdować będą lokale konkurencyjne cenowo, które w ramach oferowanej ceny i segmentu rynkowego będą zapewniały wyższy od konkurencji standard architektoniczny i cechować się będą lepszą lokalizacją. Jednocześnie nadal utrzymywał będzie się stosunkowo stabilny popyt na nieruchomości o wyższym standardzie, z tym jednak zastrzeżeniem, że klientów znajdować będą lokale, których standard architektoniczny oraz lokalizacja w rzeczywistości będą odpowiednie do ceny oczekiwanej przez deweloperów. Biorąc pod uwagę powyższe, Emitent dostosowuje swoją ofertę mieszkaniową do przewidywanych warunków rynkowych.

W zakresie sytuacji na rynku nowych samochodów segmentu premium i luksusowego, Emitent zakłada, że pomimo spowolnienia gospodarczego w Polsce, popyt w tym segmencie rynku pozostanie względnie stabilny. Warunkiem utrzymania zainteresowania wymagających klientów oferowanymi samochodami będzie systematyczne odnawianie gamy modelowej oraz zagwarantowanie najwyższego standardu obsługi zarówno sprzedażowej jak również posprzedażowej. Biorąc pod uwagę publicznie ogłaszane przez producentów Jaguar a i Land Rover a/ Range Rover a plany ekspansji modelowej w najbliższych latach (m.in. nowy Range Rover w 2013 roku, nowy Range Rover Sport na przełomie 2013/2014, nowy sportowy model Jaguar a F-type w 2013) można zakładać, iż oferta rynkowa Grupy w zakresie samochodów utrzyma, a co bardziej prawdopodobne zwiększy swoją atrakcyjność. Rozszerzenie lub odnowienie palety modelowej planują w najbliższych latach także Aston Martin i Lotus.

13.1.2 Założenia, na które Emitent może mieć wpływ

- Grupa będzie rozwijała działalność w dotychczasowych obszarach tj. działalność deweloperska, import i sprzedaż samochodów z segmentu premium i luksusowego, prowadzenie sieci myjni samochodowych.
- Kontynuowana będzie polityka kontroli i optymalizacji kosztów działalności operacyjnej
- Prognoza nie zakłada zasadniczych zmian w wielkości i strukturze finansowania zewnętrznego Emitenta i jego podmiotów zależnych oraz uzasadniony zdaniem Zarządu i wynikający z obowiązujących umów oraz przyjętego harmonogramu projektów inwestycyjnych poziom kosztów obsługi finansowania zewnętrznego

Przychody i koszty oszacowano w szczególności na podstawie harmonogramu realizowanych obecnie projektów mieszkaniowych, wymienionych w punkcie 6.1.1. Dokumentu Rejestracyjnego oraz szacunków własnych Emitenta w obszarze sprzedaży samochodów oraz segmentu myjni.

Prognozowany skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej za rok 2012 oraz 2013 obejmuje zyski z działalności operacyjnej wszystkich podmiotów wchodzących w skład Grupy.

Prognoza zakłada efektywną stopę podatkową na poziomie 19% tzn. nie obejmuje pozytywnych efektów polityki w zakresie optymalizacji podatkowej stosowanej w Grupie oraz wpływu na wynik finansowy netto Grupy zmian wartości rezerwy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

13.2 Raport niezależnego biegłego rewidenta na temat prawidłowości sporządzenia prognoz finansowych



CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Nowy Świat 49
00-042 Warszawa
tel.: +48 22 101 20 01
faks: +48 22 100 59 94
www.cswp.pl

Raport niezależnego biegłego rewidenta z usługi poświadczającej dotyczącej prognozy wyników finansowych

Dla Zarządu Marvipol S.A.

Przeprowadziliśmy prace poświadczające, których przedmiotem była skonsolidowana prognoza wyników finansowych spółki Marvipol S.A. (zwanej dalej „Emitentem”) i jej spółek zależnych (zwanych dalej „Grupą”) zamieszczona w niniejszym Dokumencie Rejestacyjnym, składająca się z prognozy skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży netto, skonsolidowanego zysku z działalności operacyjnej, skonsolidowanego zysku z działalności operacyjnej powiększonego o amortyzację oraz skonsolidowanego zysku netto za lata obrotowe kończące się 31 grudnia 2012 r. oraz 2013 r. (zwane dalej „Prognozą Wyników”). Prognoza Wyników oraz istotne założenia, na których jest oparta, zostały zamieszczone w rozdziale 13 Dokumentu Rejestacyjnego Emitenta.

Niniejszy raport jest wymagany przez punkt 13.2 załącznika I do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady Europy w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (zwanego dalej „Rozporządzeniem 809/2004”) i został wydany wyłącznie w celu spełnienia tego obowiązku.

Za opracowanie Prognozy Wyników oraz założeń, na których jest ona oparta, zgodnie z wymogami określonymi w punkcie 13.1 oraz 13.3 załącznika I do Rozporządzenia 809/2004 oraz z rekomendacjami wydanymi przez Komitet Europejskich Regulatorów Rynku Papierów Wartościowych odpowiedzialny jest Zarząd Emitenta. Naszym zadaniem było sporządzenie opinii, zgodnie z wymogami określonymi w punkcie 13.2 załącznika I do Rozporządzenia 809/2004, co do właściwego opracowania Prognozy Wyników oraz przedstawienie tej opinii Zarządowi Emitenta.

Do opracowania Prognozy Wyników wymagane jest zastosowanie zasad rachunkowości, które są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

Nasze prace poświadczające przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Atestacyjnych 3000 – „Usługi atestacyjne inne niż badania czy przeglądy historycznych informacji finansowych”, wydanym przez Międzynarodowe Stowarzyszenie Księgowych. Nasze prace obejmowały ocenę procedur przyjętych przez Zarząd Emitenta w celu opracowania Prognozy Wyników oraz ocenę, czy zasady rachunkowości zastosowane do opracowania Prognozy Wyników są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę. Nasze prace zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby zgromadzić informacje i wyjaśnienia uznane przez nas za niezbędne dla uzyskania wystarczającej pewności, że Prognoza Wyników została sporządzona w prawidłowy sposób na podstawie podanych założeń oraz że zasady rachunkowości zastosowane do opracowania Prognozy Wyników są zgodne z zasadami stosowanymi przez Grupę.

Prognoza Wyników nie podlega badaniu. Prognoza Wyników jest ze swej natury obciążona niepewnością i tym samym nie jesteśmy w stanie wyrazić i nie wyrażamy opinii, czy faktycznie wyniki finansowe będą zgodne z tymi wykazanymi w Prognozie Wyników oraz czy powstała różnica będzie istotna.



Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie,
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS: 0000402544
NIP: 525-25-23-102
REGON: 145894054



Na podstawie przeprowadzonych prac poświadczających, naszym zdaniem:

- a) Prognoza Wyników została sporządzona w prawidłowy sposób na podstawie podanych założeń;
- b) zasady rachunkowości zastosowane do opracowania Prognozy Wyników są zgodne z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

W rozumieniu punktu 1.2 załącznika I do Rozporządzenia 809/2004 przyjmujemy odpowiedzialność za niniejszy, będący częścią Dokumentu Rejestracyjnego raport oraz stwierdzamy, iż dołożyliśmy należytej staranności, by zapewnić, że informacje zawarte w tym raporcie są, według naszej wiedzy, prawdziwe i rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie. Niniejsze oświadczenie zostało zamieszczone w Dokumencie Rejestracyjnym zgodnie z wymogami punktu 1.2 załącznika I do Rozporządzenia 809/2004.

Biegły rewident nr 12219
Marcin Stańczyk
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający usługę poświadczającą

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany
na listę podmiotów uprawnionych
pod nr ewidencyjnym 3767
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 13 września 2012 roku

13.3 Prognoza wybranych danych finansowych Grupy

Prognoza wyników Grupy za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku oraz za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku obejmuje prognozę (w tys. zł):

- skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży netto,
- konsolidowanego zysku z działalności operacyjnej (EBIT),
- skonsolidowanego zysku z działalności operacyjnej powiększonego o amortyzację (EBITDA),
- skonsolidowanego zysku netto.

Wyszczególnienie	2012 (niezbadane)	2013 (niezbadane)
Skonsolidowane przychody ze sprzedaży netto	383 897	802 408
Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej (EBIT)	17 110	61 899
Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację (EBITDA)	20 028	64 763
Skonsolidowany zysk netto	3 492	42 415

Źródło: Emitent

13.4 Oświadczenie na temat aktualności innych opublikowanych prognoz wyników danych finansowych

Poza prognozą wyników danych finansowych przekazaną przez Emitenta do publicznej wiadomości w dniu 13.09.2012 r. raportem bieżącym nr 132/2012 i zamieszczoną w punkcie 13.3 Dokumentu Rejestacyjnego, Emitent nie publikował innych prognoz wyników danych finansowych.

14 ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE ORAZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE WYŻSZEGO SZCZEBŁA

14.1 Informacje o osobach wchodzących w skład organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz o osobach zarządzających wyższego szczebla mających znaczenie dla zarządzania Spółką

14.1.1 Zarząd

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd, działający w składzie:

Mariusz Wojciech Książek	- Prezes Zarządu
Sławomir Horbaczewski	- Wiceprezes Zarządu
Tomasz Wajngerber	- Członek Zarządu

Mariusz Książek – Prezes Zarządu

Wiek: 40 lat

Adres miejsca pracy: ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa

Pan Mariusz Książek jest absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego.

Przebieg kariery zawodowej:

1996 – 2010	Prezes Zarządu Marvipol Sp. z o. o., a po przekształceniu Marvipol S.A.
1997 – 2008	Prezes Zarządu JLR Warszawa Sp. z o. o.
2005 – 2008	Prezes Zarządu JLR Centrum Sp. z o. o.
2006 – 2010	Wiceprezes Zarządu Melody Park Sp. z o. o. (obecna firma: Zielona Italia Sp. z o.o.)
2006 – 2012	Członek Rady Nadzorczej JLR Polska Sp. z o. o.
2007 – 2008	Prezes Zarządu JLR Gdańsk Sp. z o. o.
2007 – 2010	Prezes Zarządu Mokotów Park Sp. z o. o.
2007 – 2010	Prezes Zarządu Marvipol Development Sp. z o. o.
2007 – obecnie	Dyrektor w Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr)
2010 – 2012	Przewodniczący Rady Nadzorczej w Marvipol S.A.
2012 – obecnie	Prezes Zarządu MWK Polska Sp. z o.o.
2012 – obecnie	Prezes Zarządu Marvipol S.A.

Oprócz wskazanych wyżej oraz oprócz pełnienia funkcji w organach spółek zależnych Emitenta, Pan Mariusz Książek nie był w ciągu ostatnich pięciu lat, ani nie jest obecnie członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych.

Pan Mariusz Książek jest obecnie współnikiem (akcjonariuszem) następujących spółek kapitałowych oraz osobowych: Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, MWK Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, MWK Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. z siedzibą w Warszawie (przed przekształceniem formy prawnej: MWK Warszawa Sp. z o.o.), Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze (posiada 100% udziałów), a w ciągu ostatnich pięciu lat był współnikiem (do 2011 roku) JLR Warszawa Sp. z o. o.

Oprócz wskazanych wyżej Pan Mariusz Książek nie był w ciągu ostatnich pięciu lat, ani nie jest obecnie, współnikiem w spółkach kapitałowych lub osobowych.

Według złożonego oświadczenia, Mariusz Książek:

- nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Emitentem, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta,
- prowadzi działalność gospodarczą – sieć kantorów BILION w Warszawie,
- nie został skazany za przestępstwo oszustwa w okresie poprzednich pięciu lat,
- nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych) w okresie poprzednich pięciu lat,
- 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 poprzednich pięciu lat,
- nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w pkt 14.1 lit d załącznika do Rozporządzenia Komisji 809/2004) w podmiotach, które w ciągu ostatnich pięciu lat znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisyjny.

Sławomir Horbaczewski – Wiceprezes Zarządu

Wiek: 47 lat

Adres miejsca pracy: ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa

Pan Sławomir Horbaczewski jest absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu (1989). Ukończył studia podyplomowe „Polityka Finansowa Wspólnot Europejskich” na Uniwersytecie Warszawskim (1992) oraz „Dokształcenie zawodowe w Energetyce” na Politechnice Warszawskiej (1999).

Przebieg kariery zawodowej:

1986 – 1988	Zespół Szkół Budownictwa w Poznaniu, kierownik administracyjny, Z-ca Dyrektora,
1988 – 1989	Elektromis S.A. w Poznaniu, handlowiec
1989 – 1990	Dyrektor ds. ekonomicznych w Targ-Pol S.A. w Poznaniu
1990 – 1991	Kierownik Filii II Oddziału Wielkopolskiego Banku Kredytowego S.A. w Poznaniu
1991 – 1997	Bank Handlowy w Warszawie S.A., Z-ca Dyrektora Oddziału, Dyrektor Centrum Operacji Kapitałowych
1997 – 1999	Dyrektor Generalny, Prezes Zarządu w Banku Energetyki S.A.
1999 – 2000	Wiceprezes Zarządu, p.o. Prezes Zarządu w Invest Bank S.A.
2000 – 2003	Dyrektor Generalny, Prezes Zarządu Dr Witt S.A.
2003	Wiceprezes Zarządu w Bond & Stein Poland Sp. z o. o.
2003 – obecnie	Sławomir Horbaczewski Doradztwo Gospodarcze
2009 – obecnie	Członek Zarządu, Wiceprezes Zarządu Marvipol S.A.

Pan Sławomir Horbaczewski oprócz pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta oraz funkcji w organach spółek zależnych Emitenta jest obecnie członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych następujących spółek:

- MWK Polska Sp. z o. o. – Wiceprezes Zarządu
- SprintAir S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Oprócz pełnienia funkcji w organach Emitenta oraz spółek zależnych Emitenta, Pan Sławomir Horbaczewski w ciągu ostatnich pięciu lat pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu MWK Warszawa Sp. z o. o. (obecna firma: MWK Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.).

Oprócz wskazanych, Pan Sławomir Horbaczewski nie był w ciągu ostatnich pięciu lat, ani nie jest obecnie, członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w spółkach kapitałowych lub osobowych.

Pan Sławomir Horbaczewski nie był w ciągu ostatnich pięciu lat, ani nie jest obecnie współnikiem w spółkach kapitałowych lub osobowych.

Według złożonego oświadczenia, Sławomir Horbaczewski:

- nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Emitentem, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta,
- prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Sławomir Horbaczewski Doradztwo Gospodarcze,
- nie został skazany za przestępstwo oszustwa w okresie poprzednich pięciu lat,
- nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych) w okresie poprzednich pięciu lat,
- 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 poprzednich pięciu lat,

- nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w pkt 14.1 lit d załącznika do Rozporządzenia Komisji 809/2004) w podmiotach, które w ciągu ostatnich pięciu lat znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisyjny.

Tomasz Wajngerber – Członek Zarządu

Wiek: 48 lat

Adres miejsca pracy: ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa

Pan Tomasz Wajngerber jest absolwentem wydziału Architektury Politechniki Gdańskiej (1989). W roku 1996 uzyskał ponadto tytuł zawodowy Freier Architekt (Wolny Architekt) uprawniający do samodzielnego projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej, a w roku 1998 tytuł Architekta na terytorium Polski

Przebieg kariery zawodowej:

1989 – 1993	Architekturbuero Mueller i Ruf GmbH – Architekt w biurach architektury budownictwa kubaturowego mieszkaniowego i biurowego
1993 – 1996	Optimal – Wohnbau OPTI Development GmbH – Dyrektor Projektów mieszkaniowych i biurowych
1996 – 1999	Architekturbuero Weissgerber – samodzielna działalność jako Projektant Architekt i Dyrektor Projektów mieszkaniowych na terenie Niemiec na rzecz firm deweloperskich i prywatnych inwestorów
1999 – 2000	Wupper Polonia Żurawie Wieżowe Sp. z o. o. – Dyrektor ds. Marketingu i Sprzedaży Żurawii Wieżowych i Maszyn Ciężkich
2000 – 2002	Ilbau Polska Budownictwo Ogólne Sp. z o. o. – Menedżer Działu Deweloperskiego
2003 – 2006	Raiffeisen Evolution Project Development Sp. z o. o. – Dyrektor Projektów Mieszkaniowych, Prokurent spółki
2007 –	Strabag Budownictwo Ogólne Sp. z o. o. – Menedżer Działu Kontraktów Kubaturowych
2008 – obecnie	Marvipol S.A. – Dyrektor ds. Realizacji Inwestycji
2010 – obecnie	Marvipol S.A. – Członek Zarządu

Pan Tomasz Wajngerber oprócz pełnienia funkcji Członka Zarządu Emitenta oraz funkcji w organach spółek zależnych Emitenta jest obecnie członkiem Zarządu MWK Polska Sp. z o.o.

Oprócz wskazanych wyżej oraz oprócz pełnienia funkcji w organach spółek zależnych Emitenta, Pan Tomasz Wajngerber nie był w ciągu ostatnich pięciu lat, ani nie jest obecnie, członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w spółkach kapitałowych lub osobowych.

Pan Tomasz Wajngerber nie był w ciągu ostatnich pięciu lat, ani nie jest obecnie współnikiem w spółkach kapitałowych lub osobowych, z zastrzeżeniem, że Pan Tomasz Wajngerber posiada akcje Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie oraz z zastrzeżeniem, że w ciągu ostatnich pięciu lat Pan Tomasz Wajngerber był współnikiem spółki RTS Sp. z o.o. (obecna firma: Euro Team sp. z o.o.).

Według złożonego oświadczenia, Tomasz Wajngerber:

- nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Marvipol S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.
- nie został skazany za przestępstwo oszustwa w okresie poprzednich pięciu lat,
- nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych) w okresie poprzednich pięciu lat,
- 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 poprzednich pięciu lat,

- nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w pkt 14.1 lit d załącznika do Rozporządzenia Komisji 809/2004) w podmiotach, które w ciągu ostatnich pięciu lat znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisaryczny.

Pomiędzy członkami Zarządu nie występują żadne powiązania rodzinne.

Pomiędzy członkami Zarządu oraz członkami Rady Nadzorczej występują następujące powiązania rodzinne: Mariusz Książek, Prezes Zarządu pozostaje w związku małżeńskim z Claudią Książek, Członkiem Rady Nadzorczej.

14.1.2 Rada Nadzorcza

Organem nadzorczym Emitenta jest Rada Nadzorcza, działająca w składzie:

Andrzej Nizio – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Aleksander Chłopecki – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej – członek niezależny

Claudia Książek – Członek Rady Nadzorczej

Ewa Nizio – Członek Rady Nadzorczej

Cezary Dariusz Kozanecki – Członek Rady Nadzorczej – członek niezależny

Na Datę Dokumentu Rejestacyjnego Prof. Aleksander Chłopecki oraz Cezary Dariusz Kozanecki posiadają status niezależnych członków Rady Nadzorczej w rozumieniu art. 56 ust. 3 pkt 1, 3, 5 Ustawy o Biegłych Rewidentach, w rozumieniu Statutu Emitenta oraz w rozumieniu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Pozostali członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają statusu niezależnych członków Rady Nadzorczej.

Andrzej Nizio – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wiek: 40 lat

Adres miejsca pracy: ul Prosta 32, 00-838 Warszawa

Pan Andrzej Nizio jest absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego (2004).

Przebieg kariery zawodowej:

1995	Wschodni Bank Cukrownictwa - Informatyk;
1995 – 1996	Doradca podatkowy we własnym biurze rachunkowym;
1996 – 1997	Wiceprezes Zarządu - Główny Księgowy i Dyrektor Zarządzający Marvipol Sp. z o.o.;
1998 – 2010	Wiceprezes Zarządu- Dyrektor Finansowy i Dyrektor Zarządzający Marvipol Sp. z o.o. (następnie Marvipol S.A.);
2010 – 2012	Prezes Zarządu Marvipol S.A.
2012 – obecnie	Przewodniczący Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

Oprócz pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta, Pan Andrzej Nizio nie jest obecnie członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych.

Pan Andrzej Nizio w ciągu ostatnich pięciu lat pełnił funkcje w organach Emitenta oraz spółek zależnych Emitenta, a także funkcję Prezesa Zarządu MWK Polska Sp. z o. o., Prezesa Zarządu MWK Warszawa Sp. z o. o. (obecna firma: MWK Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.) oraz Dyrektora w Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr). Oprócz wskazanych powyżej, Pan Andrzej Nizio nie był w ciągu ostatnich pięciu lat członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych.

Pan Andrzej Nizio jest obecnie akcjonariuszem Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, EMWTB Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, NN Industry Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, a w ciągu ostatnich pięciu lat był współnikiem Cosinda Holdings

Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze. Oprócz wskazanych wyżej Pan Andrzej Nizio nie był w ciągu ostatnich pięciu lat, ani nie jest obecnie, współnikiem w spółkach kapitałowych lub osobowych.

Według złożonego oświadczenia, Andrzej Nizio:

- nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Marvipol S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.
- nie został skazany za przestępstwo oszustwa w okresie poprzednich pięciu lat,
- nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych) w okresie poprzednich pięciu lat,
- 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 poprzednich pięciu lat,
- nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w pkt 14.1 lit d załącznika do Rozporządzenia Komisji 809/2004) w podmiotach, które w ciągu ostatnich pięciu lat znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisaryczny.

Aleksander Chłopecki – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Wiek: 47 lat

Adres miejsca pracy: ul. Krakowskie Przedmieście 26/28 Warszawa

Pan Aleksander Chłopecki jest absolwentem Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego.

Przebieg kariery zawodowej:

1991 – 1994, 1997 – 2000 i 2001 – 2004 Komisja Papierów Wartościowych i Giełd – ostatnia pełniona

funkcja – Zastępca Przewodniczącego ds. Prawnych

2004 – 2006 Członek Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A.

2005 – 2006 Przewodniczący Rady Nadzorczej PZU S.A.

2006 – 2010 wspólnik Kancelarii Prawnej Chłopecki, Sobolewska i Wspólnicy, Doradcy Prawni sp. komandytowa

2009 – 2011 członek Rady Nadzorczej Elektrobudowa S.A.

2010 – obecnie Of Counsel w kancelarii Salans D. Oleszczuk Kancelaria Prawnicza Sp. k.

Oprócz pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta, Pan Aleksander Chłopecki nie jest obecnie członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w spółkach kapitałowych lub osobowych.

Oprócz pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Elektrobudowa S.A., Członka Rady Nadzorczej Dom Maklerski Navigator S.A. oraz Członka Rady Nadzorczej Trust Prywatny Dom Inwestycyjny sp. z o.o., Pan Aleksander Chłopecki nie był w ciągu ostatnich pięciu lat członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w spółkach kapitałowych lub osobowych.

Pan Aleksander Chłopecki nie był w ciągu ostatnich pięciu lat, ani nie jest obecnie współnikiem w spółkach kapitałowych lub osobowych, z wyjątkiem bycia w latach 2006-2010 wspólnikiem Kancelarii Prawnej Chłopecki, Sobolewska i Wspólnicy, Doradcy Prawni sp. komandytowa.

Według złożonego oświadczenia, Aleksander Chłopecki:

- nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Marvipol S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.
- nie został skazany za przestępstwo oszustwa w okresie poprzednich pięciu lat,

- nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych) w okresie poprzednich pięciu lat,
- 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 poprzednich pięciu lat,
- nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w pkt 14.1 lit d załącznika do Rozporządzenia Komisji 809/2004) w podmiotach, które w ciągu ostatnich pięciu lat znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisaryczny.

Claudia Książek – Członek Rady Nadzorczej

Wiek: 41 lat

Adres miejsca pracy: ul. Rumiana 82, 02-956 Warszawa

Pani Claudia Książek jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie

Przebieg kariery zawodowej:

2006 – obecnie Członek rady Nadzorczej Marvipol S.A.

2007 – obecnie Członek Rady Nadzorczej JLR Polska Sp. z o. o.

Pani Claudia Książek oprócz pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej oraz funkcji w organach spółek zależnych Emitenta wskazanych powyżej Emitenta nie była w ciągu ostatnich pięciu lat, ani nie jest obecnie członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych, ani też wspólnikiem w spółkach kapitałowych lub osobowych.

Według złożonego oświadczenia, Claudia Książek:

- nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Marvipol S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.
- prowadzi działalność gospodarczą – Euro – Consulting Klaudia Książek
- nie została skazana za przestępstwo oszustwa w okresie poprzednich pięciu lat,
- nie była podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych) w okresie poprzednich pięciu lat,
- 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 poprzednich pięciu lat,
- nie pełniła funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w pkt 14.1 lit d załącznika do Rozporządzenia Komisji 809/2004) w podmiotach, które w ciągu ostatnich pięciu lat znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisaryczny.

Ewa Nizio – Członek Rady Nadzorczej

Wiek: 40 lat

Adres miejsca pracy: ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa

Pani Ewa Nizio jest absolwentem Wydziału Zarządzania i Marketingu Wyższej Szkoły Zarządzania i Marketingu (2001) oraz Studiów Podyplomowych Marketingu Politycznego i Medialnego Wyższej Szkoły Zarządzania i Prawa (2007).

Przebieg kariery zawodowej:

1994 – 1996 Właściciel Biura Consultingowego

1996 – 2004	Specjalista w Dziale Organizacji i Analiz w Banku Inicjatyw Społeczno – Ekonomicznych S.A.
2004 – 2005	Doradca Zarządu ds. wdrożeń w Marvipol S.A.
2005 – 2007	Specjalista w Departamencie Projektów w Biurze Informacji Kredytowej S.A.
2007 – 2010	Doradca Dyrektora Departamentu Informatyki i Technologii w Banku DnB NORD Polska S.A.

Pani Ewa Nizio oprócz pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta oraz funkcji w organach spółek zależnych Emitenta lat nie była w ciągu ostatnich pięciu lub ani nie jest obecnie członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych, ani też współnikiem w spółkach kapitałowych lub osobowych, z zastrzeżeniem, że od sierpnia 2012 roku Pani Ewa Nizio jest członkiem Zarządu NN Industry Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Według złożonego oświadczenia, Ewa Nizio:

- nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Marvipol S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.
- nie została skazana za przestępstwo oszustwa w okresie poprzednich pięciu lat,
- nie była podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych) w okresie poprzednich pięciu lat,
- 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 poprzednich pięciu lat,
- nie pełniła funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w pkt 14.1 lit d załącznika do Rozporządzenia Komisji 809/2004) w podmiotach, które w ciągu ostatnich pięciu lat znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisaryczny.

Cezary Dariusz Kozanecki - Członek Rady Nadzorczej

Wiek: 52 lat

Adres miejsca pracy: ul. Rakowiecka 36, 02-532 Warszawa

Pan Cezary Dariusz Kozanecki jest absolwentem Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego Akademii Rolniczej w Warszawie.

Przebieg kariery zawodowej:

1990 - 1992	GOLDEN GmbH - Oddział w Warszawie
1993 - 1995	ELSCINT CENTRAL & EASTERN EUROPE GmbH - Oddział w Warszawie - Dyrektor ds. sprzedaży i marketingu;
1996 - 1998	ELSCINT POLAND Sp. z o.o. - Prezes Zarządu;
1999 - 2001	Marconi Medical Systems Sp. z o.o. - Prezes Zarządu;
2001 - 2011	SYNEKTIK Sp. z o.o. - Prezes Zarządu;
2011 - obecnie	SYNEKTIK S.A. - Prezes Zarządu.

Oprócz pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta, Członka Rady Nadzorczej IASON Sp. z o.o. oraz funkcji Prezesa Zarządu spółki SYNEKTIK S.A., Pan Cezary Dariusz Kozanecki nie jest obecnie członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w spółkach kapitałowych lub osobowych.

Oprócz pełnienia funkcji Prezesa Zarządu spółki SYNEKTIK sp. z o.o., Pan Cezary Dariusz Kozanecki nie był w ciągu ostatnich pięciu lat członkiem organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych w spółkach kapitałowych lub osobowych.

Pan Cezary Dariusz Kozanecki nie był w ciągu ostatnich pięciu lat, ani nie jest obecnie współnikiem w spółkach kapitałowych lub osobowych, z wyjątkiem bycia do 2011 r. współnikiem w spółce SYNEKTIK Sp. z o.o., oraz obecnie akcjonariuszem spółki SYNEKTIK S.A.

Według złożonego oświadczenia, Pan Cezary Dariusz Kozanecki

- nie prowadzi podstawowej działalności wykonywanej poza Marvipol S.A., która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta.
- nie został skazany za przestępstwo oszustwa w okresie poprzednich pięciu lat,
- nie był podmiotem oficjalnych oskarżeń publicznych lub sankcji ze strony organów ustawowych lub regulacyjnych (w tym uznanych organizacji zawodowych) w okresie poprzednich pięciu lat,
- 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 poprzednich pięciu lat,
- nie pełnił funkcji członka organów administracyjnych, osoby zarządzającej, osoby nadzorującej lub zarządzającej wyższego szczebla (o której mowa w pkt 14.1 lit d załącznika do Rozporządzenia Komisji 809/2004) w podmiotach, które w ciągu ostatnich pięciu lat znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji lub były kierowane przez zarząd komisaryczny.

Pomiędzy członkami Rady Nadzorczej Emitenta występują następujące powiązania rodzinne: Andrzej Nizio – Przewodniczący Rady Nadzorczej pozostaje w związku małżeńskim z Ewą Nizio – Członkiem Rady Nadzorczej.

Pomiędzy członkami Rady Nadzorczej Emitenta występują następujące powiązania rodzinne: Andrzej Nizio – Przewodniczący Rady Nadzorczej pozostaje w związku małżeńskim z Ewą Nizio – Członkiem Rady Nadzorczej.

Pomiędzy członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej Emitenta występują następujące powiązania rodzinne: Mariusz Książek, Prezes Zarządu pozostaje w związku małżeńskim z Claudią Książek, Członkiem Rady Nadzorczej.

14.1.3 Osoby zarządzające wyższego szczebla

Według Emitenta poza członkami organów Emitenta nie występują osoby zarządzające wyższego szczebla, które mają znaczenie dla stwierdzenia, że Emitent posiada stosowną wiedzę i doświadczenie do zarządzania swoją działalnością.

14.2 Informacje dotyczące konfliktu interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz wśród osób zarządzających wyższego szczebla

14.2.1 Konflikt interesów

Według wiedzy Emitenta wśród członków Zarządu oraz wśród członków Rady Nadzorczej nie występują potencjalne konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami z zastrzeżeniem, że potencjalny konflikt interesów może wystąpić pomiędzy:

- obowiązkami Claudii Książek a jej prywatnymi interesami, gdyż jako członek Rady Nadzorczej ma obowiązek nadzorować swojego małżonka tj. Prezesa Zarządu - Mariusza Książek;

- obowiązkami Andrzeja Nizio oraz Ewy Nizio jako członków Rady Nadzorczej Emitenta, gdyż osoby te są zaangażowane w spółki: NN Industry Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Andrzej Nizio jest jej współnikiem, a Ewa Nizio jest członkiem Zarządu ww. spółki) oraz EMWTB Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Andrzej Nizio jest jej współnikiem oraz prokurentem), które mogą prowadzić działalność konkurencyjną wobec Grupy Emitenta.

14.2.2 Umowy zawarte odnośnie powołania organów

Według wiedzy Emitenta nie istnieją żadne umowy ani porozumienia ze znaczącymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których osoby zarządzające i nadzorujące zostały wybrane na członków organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych albo na osoby zarządzające wyższego szczebla z zastrzeżeniem, że do dnia 16 października 2012 roku Założyciele posiadali (a od dnia 16 października 2012 roku Mariusz Wojciech Książek posiada) zawarte w Statucie uprawnienia osobiste do powoływania członków Zarządu i Rady Nadzorczej, które zostały opisane w pkt. 21.2.2 i 21.2.3 Dokumentu Rejestracyjnego. W wykonaniu ww. uprawnień osobistych:

1) Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu został powołany do pełnienia funkcji na obecną kadencję na mocy oświadczenia Założycieli Spółki z dnia 9 sierpnia 2012 r.;

2) Andrzej Nizio – Przewodniczący Rady Nadzorczej został powołany do pełnienia funkcji na obecną kadencję na mocy oświadczenia Założycieli Spółki z dnia 9 sierpnia 2012 r.;

3) Claudia Książek - członek Rady Nadzorczej została powołana do pełnienia funkcji na obecną kadencję na mocy oświadczenia Założycieli Spółki z dnia 5 stycznia 2011 r.;

4) Ewa Nizio - członek Rady Nadzorczej została powołana do pełnienia funkcji na obecną kadencję na mocy oświadczenia Założycieli Spółki z dnia 5 stycznia 2011 r.

W przypadku dojścia do skutku emisji akcji niemych serii I, Emitent oraz Mariusz Wojciech Książek zamierzają dokonać zmiany Statutu w ten sposób, aby uprawnienia osobiste Mariusza Wojciecha Książek do powoływania i odwoływania członków Zarządu i Rady Nadzorczej trwały tak długo jak Mariusz Wojciech Książek będzie uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki. Szczegółowy opis zamierzonej zmiany Statutu znajduje się w pkt 21.2.2 Dokumentu Rejestracyjnego.

14.2.3 Uzgodnione ograniczenia w zakresie zbywania akcji Emitenta

Według wiedzy Emitenta nie zostały uzgodnione przez Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej żadne ograniczenia w zakresie zbycia w określonym czasie akcji Emitenta znajdujące się w ich posiadaniu, za wyjątkiem następujących ograniczeń:

- 1) została ustanowiona na rachunku papierów wartościowych Mariusza Wojciecha Książek blokada 5.000.000 sztuk akcji Marvipol S.A. (połączona z ustanowieniem nieodwołalnego pełnomocnictwa dla Noble Securities S.A. do sprzedaży zablokowanych instrumentów finansowych i zaspokojenia obligatariuszy z uzyskanych w ten sposób środków pieniężnych) celem zabezpieczenia wykupu wyemitowanych przez Marvipol S.A. Obligacji serii „F”. Blokada została ustanowiona na podstawie umowy z dnia 17 listopada 2010 roku zawartej pomiędzy Emitentem, Mariuszem Wojciechem Książek oraz Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie. Umowa została zawarta na czas określony do czasu spłaty przez Emitenta wszystkich zobowiązań z tytułu Obligacji.
- 2) została ustanowiona na rachunku papierów wartościowych Mariusza Wojciecha Książek blokada 1.660.000 sztuk akcji Marvipol S.A. (połączona z ustanowieniem nieodwołalnego pełnomocnictwa dla Noble Securities S.A. do sprzedaży zablokowanych instrumentów finansowych i zaspokojenia obligatariuszy z uzyskanych w ten sposób środków pieniężnych) celem zabezpieczenia wykupu wyemitowanych przez Marvipol S.A. Obligacji serii „G”. Blokada została ustanowiona na podstawie umowy z dnia 3 grudnia 2010 roku zawartej pomiędzy Emitentem, Mariuszem Wojciechem Książek oraz Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie. Umowa została zawarta na czas określony do czasu spłaty przez Emitenta wszystkich zobowiązań z tytułu Obligacji.
- 3) została ustanowiona na rachunku papierów wartościowych Mariusza Wojciecha Książek blokada 1.660.000 sztuk akcji Marvipol S.A. (połączona z ustanowieniem nieodwołalnego pełnomocnictwa dla Noble Securities S.A. do sprzedaży zablokowanych instrumentów finansowych i zaspokojenia obligatariuszy z uzyskanych w ten sposób środków pieniężnych) celem zabezpieczenia wykupu wyemitowanych przez Marvipol S.A. Obligacji serii „H”. Blokada została ustanowiona na podstawie umowy z dnia 16 grudnia 2010 roku zawartej pomiędzy Emitentem, Mariuszem Wojciechem Książek oraz Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie. Umowa została zawarta na czas określony do czasu spłaty przez Emitenta wszystkich zobowiązań z tytułu Obligacji.
- 4) została ustanowiona na rachunku papierów wartościowych Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji (Cypr) blokada 1.660.000 sztuk akcji Marvipol S.A. (połączona z ustanowieniem nieodwołalnego pełnomocnictwa dla Noble Securities S.A. do sprzedaży zablokowanych instrumentów finansowych i zaspokojenia obligatariuszy z uzyskanych w ten sposób środków pieniężnych) celem zabezpieczenia wykupu wyemitowanych przez Marvipol S.A. Obligacji serii „H”. Blokada została ustanowiona na podstawie umowy z dnia 16 grudnia 2010 roku zawartej pomiędzy Emitentem, Mariuszem Wojciechem Książek oraz Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie. Umowa została zawarta 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. Umowa uprawnia Mariusza Wojciecha Książek, w okresie do dnia 30 kwietnia 2014 r., do wezwania Andrzeja Nizio do zbycia 1.595.945 akcji na rzecz Mariusza Wojciecha Książek lub osoby przez niego wskazanej, za cenę 10,00 zł za każdą akcję.
- 6) W dniu 5 października 2012 r. Mariusz Wojciech Książek złożył oświadczenie na podstawie, którego zobowiązał się ustanowić blokadę finansową 6.738.212 akcji Marvipol S.A. na podstawie umowy o ustanowienie blokady finansowej zawartej z Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie na warunkach wskazanych w ww. oświadczeniu. Oświadczenie to stanowi **załącznik nr 7** do Dokumentu Rejestracyjnego, a jego uzupełnienie **załącznik nr 8** do Dokumentu Rejestracyjnego.

15 WYNAGRODZENIA I INNE ŚWIADCZENIA W ODNIESIENIU DO CZŁONKÓW ORGANÓW ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH ORAZ OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH WYŻSZEGO SZCZEBŁA

15.1 Wysokość wypłaconego wynagrodzenia (w tym świadczeń warunkowych lub odroczonech) oraz przyznanych przez Emitenta świadczeń w naturze za usługi świadczone na rzecz Spółki

15.1.1 Członkowie Zarządu

W 2011 roku funkcje w Zarządzie Emitenta pełnili:

- 1) Andrzej Nizio – Prezes Zarządu
- 2) Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu
- 3) Tomasz Wajsgerber – Członek Zarządu

Wskazane wyżej osoby zarządzające pobrały za 2011 rok następujące wynagrodzenie:

- 1) Andrzej Nizio pobrał od Emitenta kwotę 48.904,63 zł brutto z tytułu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu a także kwotę 1.319.185,78 zł netto tytułem nadzoru nad inwestycjami. Ponadto Andrzej Nizio otrzymał następujące wynagrodzenie od podmiotów zależnych Emitenta:
 - 1) 27.144,32 zł brutto od spółki JLR Warszawa Sp. z o. o. z tytułu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu JLR Warszawa Sp. z o. o. ,
 - 2) 909.711,00 zł netto od spółki JLR Polska Sp. z o. o. z tytułu usług pośrednictwa przy sprzedaży samochodów,
 - 3) 153.051,00 zł netto od spółki Zielona Italia Sp. z o. o. z tytułu nadzoru nad inwestycją.
- 2) Sławomir Horbaczewski pobrał od Emitenta kwotę 12.000,00 zł brutto z tytułu sprawowania funkcji Wiceprezesa Zarządu a od podmiotu zależnego od Emitenta – spółki Zielona Italia Sp. z o. o. kwotę 694.846,00 zł netto z tytułu usług doradczych.
- 3) Tomasz Wajsgerber nie otrzymał od Emitenta żadnego wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji Członka Zarządu. Pobrał jednak od Emitenta kwotę 394.721,00 zł netto z tytułu dostawy materiałów i usług budowlanych na inwestycje.

Pełniący obecnie funkcję Prezesa Zarządu Mariusz Wojciech Książek nie pełnił w roku 2011 funkcji w Zarządzie Emitenta i nie pobrał z tego tytułu żadnego wynagrodzenia. Mariusz Wojciech Książek pełnił w 2011 roku funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej, ale nie pobierał od Emitenta ani jego spółek zależnych żadnego wynagrodzenia z tego tytułu.

Mariusz Wojciech Książek, Andrzej Nizio, Sławomir Horbaczewski i Tomasz Wajsgerber nie pobierali za 2011 rok od Emitenta ani jego podmiotów zależnych innych świadczeń (niż świadczenia wyżej wymienione) za usługi świadczone przez ww. osoby w jakimkolwiek charakterze na rzecz Emitenta lub jej podmiotów zależnych.

W szczególności należy stwierdzić, że Mariusz Wojciech Książek, Andrzej Nizio, Sławomir Horbaczewski i Tomasz Wajsgerber nie pobrali za 2011 rok od Emitenta ani jego spółek zależnych wynagrodzeń ani innych świadczeń:

- na podstawie planu premii lub podziału zysków,
- w formie opcji na akcje,
- innych świadczeń w naturze, takie jak opieka zdrowotna lub środek transportu.

15.1.2 Członkowie Rady Nadzorczej

W 2011 roku funkcje w Radzie Nadzorczej Emitenta pełnili:

- 1) Mariusz Wojciech Książek – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- 2) Aleksander Chłopecki – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- 3) Ryszard Rapacki – Członek Rady Nadzorczej
- 4) Claudia Książek – Członek Rady Nadzorczej

5) Ewa Nizio – Członek Rady Nadzorczej

Wskazane wyżej osoby nadzorujące pobrały za 2011 rok następujące wynagrodzenie:

- 1) Mariusz Wojciech Książek nie pobierał od Emitenta wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej,
- 2) Aleksander Chłopecki pobrał od Emitenta kwotę 20.000,00 zł brutto z tytułu pełnienia funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- 3) Ryszard Rapacki pobrał od Emitenta kwotę 16.000,00 zł brutto z tytułu pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej,
- 4) Claudia Książek nie pobierała od Emitenta wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej; pobrała jednak świadczenie pieniężne od podmiotu zależnego Emitenta – spółki JLR Warszawa Sp. z o. o. w wysokości 528.455,28 zł netto z tytułu pośrednictwa przy sprzedaży samochodów,
- 5) Ewa Nizio nie pobierała od Emitenta wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej; pobrała jednak świadczenie pieniężne od podmiotu zależnego Emitenta – spółki JLR Warszawa Sp. z o. o. w wysokości 36.000,00 zł brutto tytułem wynagrodzenia na podstawie umowy o pracę.

Zgodnie z uchwałą nr 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 sierpnia 2008 roku w sprawie ustalenia wysokości wynagrodzenia dla niezależnych członków Rady Nadzorczej, ustalono że wynagrodzenie kwartalne dla niezależnych członków Rady Nadzorczej wynosi 4.000 zł brutto, z tym, że jeżeli niezależny członek Rady Nadzorczej pełni funkcję Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, to jego wynagrodzenie kwartalne wynosi 5.000 zł. Pozostałym członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej.

Uchwała nr 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 29 sierpnia 2008 roku została uchylona Uchwałą nr 7 z dnia 5 października 2012 r. w sprawie ustalenia wysokości wynagrodzenia dla niezależnych członków Rady Nadzorczej, która weszła w życie z chwilą jej podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 1 października 2012 roku.

Zgodnie z uchwałą nr 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 5 października 2012 roku w sprawie ustalenia wysokości wynagrodzenia dla niezależnych członków Rady Nadzorczej, ustalono że wynagrodzenie kwartalne dla niezależnych członków Rady Nadzorczej wynosi 6.000 zł brutto, z tym, że jeżeli niezależny członek Rady Nadzorczej pełni funkcję Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, to jego wynagrodzenie kwartalne wynosi 8.000 zł. Pierwsze kwartalne wynagrodzenie (w ustalonej powyżej wysokości) należne jest za kwartał kalendarzowy rozpoczynający się w dniu 1 października 2012 roku i płatne będzie do 10 stycznia 2013 roku. Pozostałym członkom Rady Nadzorczej nie przysługuje wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej.

Pełniący obecnie funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Andrzej Nizio nie pełnił w roku 2011 funkcji w Radzie Nadzorczej. Pan Andrzej Nizio pełnił w 2011 roku funkcję Prezesa Zarządu. Pan Andrzej Nizio pobrał za 2011 rok od Emitenta oraz jego podmiotów zależnych wynagrodzenie i świadczenia wskazane w pkt. 15.1.1 Dokumentu Rejestacyjnego.

Mariusz Wojciech Książek, Andrzej Nizio, Aleksander Chłopecki, Ryszard Rapacki, Claudia Książek, Ewa Nizio nie pobierali za 2011 rok od Emitenta ani jego podmiotów zależnych innych świadczeń (niż świadczenia wymienione w pkt. 15.1 Dokumentu Rejestacyjnego) za usługi świadczone przez ww. osoby w jakimkolwiek charakterze na rzecz Emitenta lub jego podmiotów zależnych.

Pan Cezary Dariusz Kozanecki nie pełnił w 2011 roku żadnych funkcji w organach Emitenta ani jego spółek zależnych ani nie świadczył żadnych usług w jakimkolwiek charakterze na rzecz Emitenta lub jego podmiotów zależnych, a tym samym nie pobierał żadnych świadczeń z tego tytułu.

W szczególności należy stwierdzić, że Andrzej Nizio, Mariusz Wojciech Książek, Aleksander Chłopecki, Ryszard Rapacki, Claudia Książek, Ewa Nizio, Cezary Dariusz Kozanecki nie pobrali za 2011 rok od Emitenta ani jego spółek zależnych wynagrodzeń ani innych świadczeń:

- na podstawie planu premii lub podziału zysków,
- w formie opcji na akcje,
- innych świadczeń w naturze, takie jak opieka zdrowotna lub środek transportu.

15.2 Kwota wydzielona lub zgromadzona przez Emitenta lub jego podmioty zależne na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne im świadczenia

Emitent nie wydzielił oraz nie zgromadził środków pieniężnych na świadczenia rentowe, emerytalne lub inne podobne świadczenia.

Podmioty zależne Emitenta nie wydzieliły oraz nie zgromadziły środków pieniężnych na świadczenia rentowe, emerytalne lub inne 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

A. Członkowie Zarządu Emitenta

Zarząd składa się obecnie z trzech członków, każdy powołany na dwuletnią kadencję. W skład Zarządu Emitenta obecnie wchodzi:

- 1) Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu, powołany do pełnienia funkcji na obecną kadencję na mocy oświadczenia Założycieli Spółki z dnia 9 sierpnia 2012 r.; obecna kadencja rozpoczęła się w dniu 9 sierpnia 2012 r. i upływa w dniu 9 sierpnia 2014 r. Wcześniej, Pan Mariusz Wojciech Książek pełnił funkcję Prezesa Zarządu Emitenta (w latach 1996-2010) oraz Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta (w latach 2010-2012).
- 2) Sławomir Horbaczewski – Wiceprezes Zarządu, powołany do pełnienia funkcji na obecną kadencję uchwałą nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 25 marca 2011 r.; obecna kadencja rozpoczęła się w dniu 30 czerwca 2011 r. i upływa w dniu 30 czerwca 2013 r. Pan Sławomir Horbaczewski pełni funkcję członka Zarządu od 30 czerwca 2009 r., a funkcję Wiceprezesa Zarządu od 20 sierpnia 2010 r.
- 3) Tomasz Wajngerber – Członek Zarządu, powołany do pełnienia funkcji na obecną kadencję uchwałą nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 4 kwietnia 2012 r.; obecna kadencja rozpoczęła się w dniu 9 kwietnia 2012 r. i upływa w dniu 9 kwietnia 2014 r. Pan Tomasz Wajngerber pełni funkcję Członka Zarządu od 9 kwietnia 2010 r.

B. Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta

Rada Nadzorcza składa się obecnie z pięciu członków, każdy powołany na pięcioletnią kadencję. W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

- 1) Andrzej Nizio – Przewodniczący Rady Nadzorczej, powołany do pełnienia funkcji na obecną kadencję na mocy oświadczenia Założycieli Spółki z dnia 9 sierpnia 2012 r.; obecna kadencja rozpoczęła się w dniu 9 sierpnia 2012 r. i upływa w dniu 9 sierpnia 2017 r. Wcześniej, Pan Andrzej Nizio pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu Emitenta (w latach 1996-2010) oraz Prezesa Zarządu Emitenta (w latach 2010-2012).
- 2) Aleksander Chłopecki – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, powołany do pełnienia funkcji na obecną kadencję uchwałą nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 1 sierpnia 2012 r.; obecna kadencja rozpoczęła się w dniu 14 sierpnia 2012 r. i upływa w dniu 14 sierpnia 2017 r. Wcześniej, Pan Aleksander Chłopecki pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej (od dnia 13 sierpnia 2007 r. do kwietnia 2010 r.) oraz Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej (od kwietnia 2010 r.).
- 3) Claudia Książek - członek Rady Nadzorczej, powołana do pełnienia funkcji na obecną kadencję na mocy oświadczenia Założycieli Spółki z dnia 5 stycznia 2011 r.; obecna kadencja rozpoczęła się w dniu 9 stycznia 2011 r. i upływa w dniu 9 stycznia 2016 r. Pani Claudia Książek pełni funkcję członka Rady Nadzorczej od 9 stycznia 2006 r.
- 4) Ewa Nizio - członek Rady Nadzorczej, powołana do pełnienia funkcji na obecną kadencję na mocy oświadczenia Założycieli Spółki z dnia 5 stycznia 2011 r.; obecna kadencja rozpoczęła się w dniu 9 stycznia 2011 r. i upływa w dniu 9 stycznia 2016 r. Pani Ewa Nizio pełni funkcję członka Rady Nadzorczej od 9 stycznia 2006 r.

- 5) Cezary Dariusz Kozanecki – Członek Rady Nadzorczej, powołany do pełnienia funkcji na obecną kadencję uchwałą nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 30 października 2012 r.; obecna kadencja rozpoczęła się w dniu 30 października 2012 r. i upływa w dniu 30 października 2017 r. Wcześniej, Pan Cezary Dariusz Kozanecki nie pełnił funkcji w Zarządzie ani Radzie Nadzorczej Emitenta. W dniu 31 października 2012 roku został złożony wniosek do sądu rejestrowego o zmianę danych w rejestrze przedsiębiorców KRS poprzez ujawnienie Pana Cezarego Dariusza Kozaneckiego jako członka Rady Nadzorczej Emitenta. Na Datę Dokumentu Rejestracyjnego, ww. zmiana nie została wpisana do rejestru przedsiębiorców.

1)

16.2 Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych z Emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy

Nie istnieją żadne umowy o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących z Emitentem lub z jego podmiotami zależnymi określające świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy.

16.3 Informacje o komisji ds. audytu i komisji ds. wynagrodzeń Emitenta

Zgodnie z § 8 Regulaminu Rady Nadzorczej, uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 6 września 2007 r., w ramach Rady Nadzorczej działają komitet audytu oraz komitet wynagrodzeń. Komitety powinny przedstawiać Radzie Nadzorczej krótkie roczne sprawozdania ze swej działalności. Prace komitetów koordynuje Przewodniczący Rady Nadzorczej, a wyniki ich pracy powinny być brane pod uwagę przy podejmowaniu decyzji przez Radę Nadzorczą.

Powołanie Komitetu audytu oraz określenie jego kompetencji nastąpiło na mocy Uchwał Rady Nadzorczej z dnia 4 lipca 2008 r. Skład komitetu audytu jest trzyosobowy. Komitet ten odpowiada w szczególności za:

- a) ocenę zakresu niezależności wybranego biegłego rewidenta i doradzanie Radzie Nadzorczej w sprawie wyboru biegłego rewidenta, a także wysokości jego wynagrodzenia;
- b) rozpatrywanie kwartalnych, półrocznych i rocznych sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej Emitenta, a także kwartalnych, półrocznych i rocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych grupy kapitałowej Emitenta.

Komitet audytu zbiera się stosownie do potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał. Komitet audytu jednogłośnie wybiera spośród swego grona Przewodniczącego komitetu audytu, który kieruje jego pracami.

Obecny skład Komitetu audytu jest następujący:

- 1) Aleksander Chłopecki
- 2) Ewa Nizio

Obecnie skład Komitetu audytu jest dwuosobowy z uwagi na złożoną w dniu 2 października 2012 roku przez Prof. Ryszarda Rapackiego rezygnację z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej. Trzeci członek Komitetu wynagrodzeń zostanie powołany na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Powołanie Komitetu wynagrodzeń oraz określenie jego kompetencji nastąpiło na mocy Uchwał Rady Nadzorczej z dnia 4 lipca 2008 r. Skład komitetu wynagrodzeń jest trzyosobowy. Komitet ten odpowiada w szczególności za:

- a) Ustalanie warunków zatrudnienia Członków Zarządu,
- b) Ustalanie planu premiowania.

Komitet wynagrodzeń zbiera się stosownie do potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz na kwartał. Komitet wynagrodzeń jednogłośnie wybiera spośród swego grona Przewodniczącego komitetu wynagrodzeń, który kieruje jego pracami.

Obecny skład Komitetu wynagrodzeń jest następujący:

- 1) Aleksander Chłopecki – Przewodniczący
- 2) Claudia Książek

Obecnie skład Komitetu wynagrodzeń jest dwuosobowy z uwagi na złożoną w dniu 9 sierpnia 2012 roku przez Pana Mariusza Wojciecha Książek rezygnację z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej. Trzeci członek Komitetu wynagrodzeń zostanie powołany na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Aleksander Chłopecki posiada status niezależnego członka Rady Nadzorczej w rozumieniu art. 56 ust. 3 pkt 1, 3, 5 Ustawy o Biegłych Rewidentach, w rozumieniu Statutu Emitenta oraz w rozumieniu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW, także posiada kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości. Prof. Aleksander Chłopecki jest związany z rynkiem kapitałowym od 1991 roku. Prof. Aleksander Chłopecki przez wiele lat pracował w Komisji Papierów Wartościowych i Giełd oraz w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A., a także pełnił funkcje w organach nadzorczych kilku spółek oraz świadczył usługi doradztwa na rzecz wielu podmiotów gospodarczych. W swojej pracy zawodowej Prof. Aleksander Chłopecki zajmował się nie tylko zagadnieniami prawnymi, ale również zagadnieniami ekonomicznymi oraz rachunkowymi. Kwalifikacje Prof. Aleksandra Chłopeckiego w zakresie rachunkowości wynikają nie tylko z jego działalności zawodowej, ale również ze zdobytego wykształcenia. Aleksander Chłopecki ukończył wyższe studia prawnicze, a następnie uzyskał stopień naukowy doktora oraz tytuł profesora, co wiązało się z koniecznością poznania zagadnień ekonomicznych oraz zdania egzaminów z przedmiotów ekonomicznych. Ponadto, Prof. Aleksander Chłopecki ukończył szereg kursów i szkoleń, w tym:

- 1) kurs Zasad Ewidencji Papierów Wartościowych organizowany przez Międzynarodową Fundację Rozwoju Rynku Kapitałowego i Przekształceń Własnościowych w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) szkolenie z Podstaw Mikroekonomii organizowane przez Krajową Szkołę Administracji Publicznej;
- 3) kurs rachunkowości I stopnia zorganizowany przez Zespół Szkół Stenotypii i Języków Obcych, a na który to został skierowany przez Komisję Papierów Wartościowych;
- 4) kurs rachunkowości funduszy inwestycyjnych zorganizowany przez Investors Bank and Trust Co. Massachusetts, USA, a na który to został skierowany przez Komisję Papierów Wartościowych.

W ocenie Emitenta, posiadane wykształcenie oraz doświadczenie zawodowe sprawiają, że Prof. Aleksander Chłopecki posiada stosowne kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości.

Na Datę Dokumentu Rejestracyjnego Prof. Aleksander Chłopecki oraz Cezary Dariusz Kozanecki posiadają status niezależnych członków Rady Nadzorczej w rozumieniu art. 56 ust. 3 pkt 1, 3, 5 Ustawy o Biegłych Rewidentach, w rozumieniu Statutu Emitenta oraz w rozumieniu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Pozostali członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają statusu niezależnych członków Rady Nadzorczej.

16.4 Zasady ładu korporacyjnego

Zarząd Marvipol S.A. oświadcza, że w 2011 roku Marvipol S.A. stosował zasady ładu korporacyjnego określone w zbiorze: „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” z zastrzeżeniem poniższych uwag w zakresie stosowania zasady nr 1, 5 i 12 działu I Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

Spółka Marvipol S.A. nie stosowała zasady nr I.1. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW, w części dotyczącej realizowania transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, a także rejestrowania przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej. Zarząd Spółki stał i stoi na stanowisku, iż ponoszenie przez Spółkę relatywnie wysokiego kosztu realizacji zarówno transmisji jak i rejestracji obrad walnego zgromadzenia nie leżało w interesie Spółki. Spółka nie stosowała zasady nr I.5. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Zarząd Spółki stał i stoi na stanowisku, iż przy aktualnej strukturze organizacyjnej zarówno Spółki Marvipol S.A., jak też Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., wdrożenie zalecenia Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnionego o zalecenie Komisji Europejskiej z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE), nie znalazło i nie znajduje uzasadnienia. Spółka nie stosowała zasady nr I.12. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Statut Spółki nie dopuszcza możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

17 ZATRUDNIENIE

17.1 Informacje dotyczące struktury zatrudnienia Emitenta

Zważywszy że większość osób współpracujących z Grupą Marvipol zatrudnia Emitent, a podmioty zależne zatrudniają nieznaczną liczbę pracowników, nie jest zasadnym przedstawianie zestawienia danych dotyczących struktury zatrudnienia odrębnie dla każdej z 18 spółek zależnych. Informacje zostały więc przedstawione odrębnie dla Emitenta i dla całej Grupy Marvipol.

17.1.1 Emitent

Na Dzień Zatwierdzenia Dokumentu Rejestacyjnego Emitent zatrudnia 158 osób na podstawie umowy o pracę i 5 osób na podstawie umowy zlecenia.

Tabela: Liczba osób zatrudnionych przez Emitenta

Stan na dzień	Umowa o pracę	Umowa zlecenie	Umowa o dzieło
31 grudnia 2009 r.	191	2	0
31 grudnia 2010 r.	174	2	0
31 grudnia 2011 r.	176	4	1
30 czerwca 2012 r.	162	5	0
Data Dokumentu Rejestacyjnego	158	5	0

Źródło: Emitent

Tabela: Osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę w przedsiębiorstwie Emitenta według struktury wykształcenia

Wykształcenie	Dzień Zatwierdzenia Dokumentu Rejestacyjnego		30.06.2012		2011		2010		2009	
	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)
Podstawowe	17	11	10	10	20	11	15	9	14	7
Zawodowe	30	19	32	20	38	22	44	25	50	26
Średnie ogólne	66	42	68	42	74	42	62	36	78	41
Policealne	4	2	4	3	4	2	8	4	8	4
Wyższe	41	26	41	25	40	23	45	26	41	22
RAZEM:	158	100	155	100	176	100	174	100	191	100

Źródło: Emitent

Tabela: Osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę w przedsiębiorstwie Emitenta w podziale na podstawowe kategorie działalności

Dział	Dzień Zatwierdzenia Dokumentu Rejestacyjnego		30.06.2012		2011		2010		2009	
	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)
Pracownicy fizyczni	88	55	92	57	106	60	101	58	118	62
Kadra inżynierska	3	2	3	2	3	2	2	1	3	1
Administracja	66	42	66	40	66	37	70	40	69	36
Zarząd i najwyższe kierownictwo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
RAZEM:	158	100	162	100	176	100	174	100	191	100

Źródło: Emitent

Tabela: Osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę w przedsiębiorstwie Emitenta według struktury wiekowej

Lata	Dzień Zatwierdzenia Dokumentu Rejestacyjnego		30.06.2012		2011		2010		2009	
	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)
19-30	89	56	92	57	105	60	113	64	131	68
31-40	59	37	60	37	59	33	49	28	45	23
41-50	7	5	7	4	10	6	10	5	11	6
51-60	3	2	3	2	2	1	1	1	1	1
61 +	0	0	0	0	0	0	1	1	3	2
RAZEM:	158	100	162	100	176	100	174	100	191	100

Źródło: Emitent

Tabela: Stopień płynności kadr w przedsiębiorstwie Emitenta

Lata	Liczba zatrudnionych	Liczba zwolnionych
2009 r.	113	134
2010 r.	107	124
2011 r.	117	115

Źródło: Emitent

Średnia liczba pracowników zatrudnionych przez Emitenta na czas określony w roku 2011 wyniosła 23 osoby.

Większość pracowników jest zatrudniona w Warszawie, zatem zestawienie zatrudnionych w podziale na rejony geograficzne jest nieistotne.

17.1.2 Grupa Marvipol

W Grupie Marvipol zatrudnionych jest łącznie 278 osób na podstawie umowy o pracę i 16 osób na podstawie umowy zlecenia.

Tabela: Liczba zatrudnionych w całej Grupie Marvipol

Stan na dzień	Umowa o pracę	Umowa zlecenie	Umowa o dzieło
31 grudnia 2009 r.	292	3	1
31 grudnia 2010 r.	307	7	0
31 grudnia 2011 r.	296	6	1
30 czerwca 2012 r.	282	16	0
Data Dokumentu Rejestacyjnego	278	16	0

Źródło: Emitent

Tabela: Osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę w Grupie Marvipol według struktury wykształcenia pracowników w Grupie Marvipol

Wykształcenie	Dzień Zatwierdzenia		30.06.2012		2011		2010		2009	
	Dokumentu									
	Rejestacyjnego									
	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)
Podstawowe	21	7,6	21	7,4	24	8,1	20	6,5	17	5,8
Zawodowe	46	16,5	48	17,0	53	17,9	59	19,2	61	20,9
Średnie ogólne	116	41,7	118	41,8	127	42,9	126	41,0	128	43,8
Policealne	6	2,2	6	2,1	6	2,0	9	2,9	8	2,7
Wyższe	89	32,0	89	31,6	86	29,1	93	30,3	78	26,7
RAZEM:	278	100	282	100	296	100	307	100	292	100

Źródło: Emitent

Tabela: Osoby zatrudnione w na podstawie umowy o pracę w Grupie Marvipol w podziale na podstawowe kategorie działalności

Dział	Dzień Zatwierdzenia		30.06.2012		2011		2010		2009	
	Dokumentu									
	Rejestacyjnego									
	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)
Pracownicy fizyczni	129	46,4	133	47,2	150	50,7	147	47,9	158	54,1
Kadra inżynierska	3	1,1	3	1,1	3	1,0	2	0,7	3	1
Administracja	143	51,4	143	50,7	140	47,3	153	49,8	126	43,2
Zarząd i najwyższe kierownictwo	3	1,1	3	1,1	3	1,0	5	1,6	5	1,7
RAZEM:	278	100	282	100	296	100	307	100	292	100

Źródło: Emitent

Tabela: Osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę w Grupie Marvipol według struktury wiekowej

Lata	Dzień Zatwierdzenia		30.06.2012		2011		2010		2009	
	Dokumentu									
	Rejestacyjnego									
	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)	Liczba osób	(%)
19-30	128	46	131	46,5	149	50,3	166	54,1	173	59,2
31-40	113	40,6	114	40,4	110	37,2	98	31,9	76	26
41-50	20	7,2	20	7,1	22	7,4	20	6,5	22	7,5
51-60	15	5,4	15	5,3	13	4,4	19	6,2	15	5,1
61 +	2	0,7	2	0,7	2	0,7	4	1,3	6	2,1
RAZEM:	278	100	282	100	296	100	307	100	292	100

Źródło: Emitent

Tabela: Stopień płynności kadr w Grupie Marvipol

Lata	Liczba zatrudnionych	Liczba zwolnionych
2009 r.	140	168
2010 r.	171	162
2011 r.	149	154

Źródło: Emitent

Średnia liczba pracowników zatrudnionych przez spółki z Grupy Marvipol na czas określony w roku 2011 wyniosła 38 osób.

Większość pracowników jest zatrudniona w Warszawie, zatem zestawienie zatrudnionych w podziale na rejony geograficzne jest nieistotne.

17.2 Posiadane akcje i opcje na akcje Emitenta

Na Datę Dokumentu Rejestacyjnego:

Mariusz Wojciech Książek, Prezes Zarządu Emitenta, posiada bezpośrednio 29.625.000 sztuk akcji Emitenta, a także 5.149.753 sztuk akcji Emitenta 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. Ponadto, Mariusz Wojciech Książek posiada opcję nabycia 1.595.945 akcji Emitenta posiadanych przez Andrzeja Nizio, na podstawie umowy z dnia 9 sierpnia 2012 r., o której mowa w pkt. 14.2.3. Dokumentu Rejestacyjnego.

Andrzej Nizio, Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta, posiada bezpośrednio 1.634.268 akcji Emitenta

Tomasz Wajngerber, członek Zarządu Emitenta, posiada bezpośrednio 10.000 akcji Emitenta oraz 250 sztuk obligacji na okaziciela serii B (o łącznej wartości nominalnej 250.000 zł) zamiennych na akcje na okaziciela serii F.

Za wyjątkiem powyżej wskazanych, na Datę Dokumentu Rejestacyjnego, członkowie Zarządu oraz członkowie Rady Nadzorczej Emitenta nie posiadają akcji ani opcji na akcje Emitenta.

17.3 Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta

Na Dzień Zatwierdzenia Dokumentu Rejestacyjnego, brak jest jakichkolwiek ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale Emitenta, za wyjątkiem wskazanych poniżej:

- 1) 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 został uprawniony do nabycia od Cosinda Holdings Limited w trybie transakcji giełdowych pozasesyjnych pakietów po 29 600 akcji Emitenta po cenie 0,20 zł za akcję, w każdym z następujących lat 2011, 2012, 2013, 2014 i 2015 (po 1 września odpowiedniego roku) pod warunkiem (i) uzyskania absolutorium z wykonywania przez niego obowiązków za poprzedni rok, (ii) nieprzerwanego posiadania i nie zbycia akcji Emitenta nabytych na preferencyjnych warunkach, (iii) a także nieprzerwanego pozostawiania w stosunku pracy lub współpracy z Emitentem lub jednostką wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej Emitenta. W ww. umowie, 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. Ww. umowa nie przewiduje wyjątków od zakazu zbywania akcji. Marcin Piotr Dąbrowski skorzystał z przysługującego mu prawa i w dniu 4 października 2011 r. nabył od Cosinda Holdings Limited pierwszy pakiet akcji liczący 29 600 sztuk akcji, co powoduje że na Datę Dokumentu Rejestacyjnego zakazem zbywania objętych jest 29 600 akcji Emitenta.
- 2) 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 został uprawniony do nabycia od Cosinda Holdings Limited w trybie transakcji giełdowych pozasesyjnych pakietów po 29 600 akcji Emitenta po cenie 0,20 zł za akcję, w każdym z następujących lat 2011, 2012, 2013, 2014 i 2015 (po 1 września odpowiedniego roku) pod warunkiem (i) uzyskania absolutorium z wykonywania przez niego obowiązków za poprzedni rok, (ii) nieprzerwanego posiadania i nie zbycia akcji Emitenta nabytych na preferencyjnych warunkach, (iii) a także nieprzerwanego pozostawiania w stosunku pracy lub współpracy z Emitentem lub jednostką wchodzącą w skład Grupy Kapitałowej Emitenta. W ww. umowie, 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. Ww. umowa nie przewiduje wyjątków od zakazu zbywania akcji. Mariusz Poławski skorzystał z przysługującego mu prawa i w dniu 16 grudnia 2011 r. nabył od Cosinda Holdings Limited pierwszy pakiet akcji liczący 29 600 sztuk akcji, co powoduje że na Datę Dokumentu Rejestacyjnego zakazem zbywania objętych jest 29 600 akcji Emitenta.

18 ZNACZNI AKCJONARIUSZE

18.1 Informacje o osobach 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 Datę Dokumentu Rejestacyjnego znacznymi akcjonariuszami Emitenta są następujące podmioty:

- Mariusz Wojciech Książek posiadający 29.625.000 akcji Emitenta stanowiących 80,23% w kapitale zakładowym oraz 80,23% głosów na Walnym Zgromadzeniu,
- Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji, Cypr posiadająca 5.149.753 akcji Emitenta stanowiących 13,95% w kapitale zakładowym Emitenta oraz 13,95% głosów na Walnym Zgromadzeniu, która jest podmiotem zależnym od Mariusza Wojciecha Książek.

18.2 Informacja dotycząca posiadania przez głównych akcjonariuszy Emitenta innych praw głosu

Znacznym akcjonariuszom nie przysługują inne prawa głosu niż wynikające z posiadanych akcji.

18.3 Wskazanie podmiotu dominującego wobec emitenta, lub podmiotu sprawującego kontrolę nad emitentem

Podmiotem dominującym w stosunku do Emitenta jest Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu Emitenta. Mariusz Wojciech Książek posiada bezpośrednio 29.625.000 sztuk akcji Emitenta (stanowiących 80,23% w kapitale zakładowym Emitenta oraz 80,23% głosów na Walnym Zgromadzeniu), a także 5.149.753 sztuk akcji Emitenta (stanowiących 13,95% w kapitale zakładowym Emitenta oraz 13,95% 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.

18.4 Opis wszelkich ustaleń, których realizacja może w przyszłości spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta

Za wyjątkiem postanowień Statutu dotyczących uprawnień osobistych przyznanych akcjonariuszom będących Założycielami uprawnionymi do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki opisanych w pkt. 21.2.2 i 21.2.3 Dokumentu Rejestacyjnego oraz uprawnień posiadaczy obligacji zamiennych Spółki opisanych w pkt. 21.1.4 Dokumentu Rejestacyjnego, a także za wyjątkiem przysługującej Mariuszowi Wojciechowi Książek opcji nabycia 1.595.945 akcji Emitenta posiadanych przez Andrzeja Nizio, o której mowa w pkt. 14.2.3. i 17.2. Dokumentu Rejestacyjnego, na Datę Dokumentu Rejestacyjnego oraz za wyjątkiem opcji przysługujących Marcinowi Piotrowi Dąbrowskiemu i Mariuszowi Poławskiemu, o których mowa w pkt. 17.3. Dokumentu Rejestacyjnego, Emitentowi nie są znane żadne ustalenia, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta.

W dniu 5 października 2012 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zmieniło Statut w ten sposób, że pozbawiło uprawnień osobistych Andrzeja Nizio pozostawiając je jedynie drugiemu Założycielowi tj. Mariuszowi Wojciechowi Książek. Andrzej Nizio wyraził zgodę na powyższe zmiany Statutu. Powyższe zmiany Statutu zostały zarejestrowane w rejestrze

przedsiębiorców KRS w dniu 16 października 2012 roku. W związku z powyższym, na Datę Dokumentu Rejestracyjnego uprawnienia osobiste przysługują jedynie Mariuszowi Wojciechowi Książek.

W przypadku dojścia do skutku emisji akcji niemych serii I, Emitent oraz Mariusz Wojciech Książek zamierzają dokonać zmiany Statutu w ten sposób, aby uprawnienia osobiste Mariusza Wojciecha Książek do powoływania i odwoływania członków Zarządu i Rady Nadzorczej trwały tak długo jak Mariusz Wojciech Książek będzie uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki. Szczegółowy opis zamierzonej zmiany Statutu znajduje się w pkt 21.2.2 Dokumentu Rejestracyjnego.

19 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W ROZUMIENIU ROZPORZĄDZENIA NR 1606/2002.

Ogólnym celem podejmowania transakcji z podmiotami powiązаныmi, dysponującymi fundamentalną wiedzą w obszarze funkcjonowania Grupy, jest jak najlepsze słuźenie działalności Grupy i optymalizowanie kreowanej przez Grupę wartości dodanej.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi od dnia 30 czerwca 2012 roku do dnia zatwierdzenia Dokumentu Rejestracyjnego

Wynagrodzenie dodatkowe kadry kierowniczej

Grupa, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (składki na świadczenia emerytalne), wypłaca kadry kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług i wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Członka Zarządu.

<i>w tysiącach złotych</i>	Od 01-lip-12 Do Daty Dokumentu Rejestracyjnego
Andrzej Nizio - Prezes Zarządu (do 9 sierpnia 2012r., a od 09 sierpnia 2012 r. Przewodniczący Rady Nadzorczej) – wynagrodzenia z umów o pracę	8
Andrzej Nizio – wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług	8 510
Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu – wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w zarządzie Spółki	3
Sławomir Horbaczewski – wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług	256
Tomasz Wajssgerber - Członek Zarządu – wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług	69
	8 846

Ponadto, Emitent dokonał transakcji sprzedaży lokalu mieszkalnego i lokali usługowych z Andrzejem Nizio na kwotę 4.007 tys. zł

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

<i>w tysiącach złotych</i>	01-lip-12 Do Daty Dokumentu Rejestracyjnego
Aleksander Chłopecki	5
Ryszard Rapacki	4
Mariusz Książek	0
Andrzej Nizio	0
Claudia Książek	0
Ewa Nizio	0
	9

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Jako pozostałe podmioty powiązane z członkami zarządu Emitent uznaje część kadry kierowniczej oraz rodzin Andrzeja Nizio i Mariusza Książek, które to podmioty jako przedsiębiorcy świadczą na rzecz Grupy usługi polegające między innymi na obsłudze działań marketingowych i reklamowych, pośrednictwie sprzedaży, doradztwie w zakresie działalności Grupy w tym: sporządzaniu projektów rozwiązań, raportów, analiz, projektowaniu i budowaniu kanałów dystrybucyjnych, nadzorowaniu projektów inwestycyjnych.

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	Od 01-lip-12	Na Datę Dokumentu Rejestacyjnego
	Do Daty Dokumentu Rejestacyjnego	
Sprzedaż produktów i usług		
Spółka kontrolowana przez Członka Zarządu - MWK Polska Sp. z o.o.	5	0
Spółka kontrolowana przez Członka Zarządu - MWK Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	5	0

Mariusz Wojciech Książek jest jedynym wspólnikiem w spółkach MWK Polska Sp. z o.o. i MWK Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa. Przedmiotem transakcji między Grupą Kapitałową Marvipol a powyższymi spółkami jest świadczenie usług księgowych i kadrowych oraz podnajem powierzchni.

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	Od 01-lip-12	
	Do Daty Dokumentu Rejestacyjnego	Na Datę Dokumentu Rejestacyjnego
Sprzedaż produktów i usług		
Jednostki zależne w tym:		
JLR Centrum Sp. z o.o.	100	17
JLR Polska Sp. z o.o.	77	-
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	15	5
JLR Łódź Sp. z o.o.	11	4
Zielona Italia Sp. z o.o.	2 987	1 804
Marvipol Development Sp. z o.o.	5	1
Mokotów Park Sp. z o.o.	3	1
Prosta 32 Sp. z o.o.	4	1
Marvipol TM Sp. z o.o.	16	5
Caterham Polska Sp. z o.o.	3	-
AML Polska Sp. z o.o.	4	-
M Automotive Sp. z o.o.	2	-
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	3	5
Robo Wash Sp. z o.o.	36	100
Marvipol Property Sp. z o.o.	3	1
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	7	2
JLR Warszawa Sp. z o.o.	23	-
Pozostałe podmioty powiązane z członkami Zarządu	16	5
	3 315	1 951

w tysiącach złotych

Wartość transakcji w okresie Nierozliczone saldo na dzień

Zakup produktów i usług	Od 01-lip-12 Do Daty Dokumentu Rejestracyjnego	Na Datę Dokumentu Rejestracyjnego
Jednostki zależne w tym:		
JLR Centrum Sp. z o.o.	24	-
JLR Polska Sp. z o.o.	21	6
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	-	-
JLR Łódź Sp. z o.o.	-	-
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	-
Marvipol Development Sp. z o.o.	678	-
Mokotów Park Sp. z o.o.	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	1 192	-
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	-	-
M Automotive Sp. z o.o.	-	-
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	-	-
Robo Wash Sp. z o.o.	-	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	-	-
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	-	-
JLR Warszawa Sp. z o.o.	-	-
Pozostałe podmioty powiązane z członkami Zarządu	1 553	5
	3 468	- 11

w tysiącach złotych

Wartość transakcji w okresie

Nierozliczone saldo na dzień

Otrzymane pożyczki przez Emitenta (kapitał i odsetki)	Od 01-lip-12 Do Daty Dokumentu Rejestracyjnego	Na Datę Dokumentu Rejestracyjnego
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	37	1 512
JLR Warszawa	602	-
Pozostałe podmioty powiązane z członkami Zarządu	2	-
	639	1 512

w tysiącach złotych

Wartość transakcji w okresie

Nierozliczone saldo na dzień

Udzielone pożyczki przez Emitenta (kapitał i odsetki)	Od 01-lip-12 Do Daty Dokumentu Rejestracyjnego	Na Datę Dokumentu Rejestracyjnego
M Automotive Sp. z o.o.	63	550
Marvipol Development Sp. z o.o.	537	11 833
Zielona Italia Sp. z o.o.	276	12 900
JLR Polska Sp. z o.o.	584	-
JLR Centrum Sp. z o.o.	48	-
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	-	1 070
Robo Wash Sp. z o.o.	138	623

Marvipol TM Sp. z o.o.	413	12 500
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	172	1 110
JLR Warszawa sp. z o.o.	-	-
Marcin Dąbrowski	2	106
	2 233	40 692

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	Od 01-lip-12	
Otrzymane dywidendy przez Emitenta	Do Daty Dokumentu Rejestacyjnego	Na Datę Dokumentu Rejestacyjnego
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	3 242	3 242
	3 242	3 242

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	Od 01-lip-12	Na Datę Dokumentu Rejestacyjnego
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) przez podmiot zależny od Emitenta	Do Daty Dokumentu Rejestacyjnego	
Cosinda Holdings Ltd*	363	14 942

*-Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Wszystkie nierozliczone salda z jednostkami powiązanymi są wyceniane na warunkach transakcji rynkowych i mają być uregulowane w przeciągu 6 miesięcy od daty bilansowej. Żadne z sald nie jest zabezpieczone.

Nie zostały utworzone rezerwy na należności wątpliwe.

Transakcje z podmiotami powiązanymi od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 30 czerwca 2012 roku

Wynagrodzenie dodatkowe kadry kierowniczej

Grupa, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (składki na świadczenia emerytalne), wypłaca kadrze kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług i wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Członka Zarządu.

w tysiącach złotych	01-sty-12 30-cze-12
Andrzej Nizio - Prezes Zarządu – wynagrodzenie z tytułu umów o pracę	37
Andrzej Nizio – wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług	480
Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu – wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w zarządzie	408
Sławomir Horbaczewski – wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług	6
Tomasz Wajngerber - Członek Zarządu – wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług	259
	1 190

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

	01-sty-12
<i>w tysiącach złotych</i>	30-cze-12
Aleksander Chłopecki	10
Ryszard Rapacki	8
Mariusz Książek	0
Claudia Książek	0
Ewa Nizio	0
	18

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-12	30-cze-12
	30-cze-12	
Sprzedaż produktów i usług		
Jednostki zależne w tym:		
JLR Centrum Sp. z o.o.	186	31
JLR Polska Sp. z o.o.	117	23
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	25	4
JLR Łódź Sp. z o.o.	24	4
Zielona Italia Sp. z o.o.	5 835	90
Marvipol Development Sp. z o.o.	12	1
Mokotów Park Sp. z o.o.	7	1
Prosta 32 Sp. z o.o.	7	1
Marvipol TM Sp. z o.o.	34	4
Caterham Polska Sp. z o.o.	8	1
AML Polska Sp. z o.o.	9	2
M Automotive Sp. z o.o.	4	1
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	8	5
Robo Wash Sp. z o.o.	71	74
Marvipol Property Sp. z o.o.	5	1
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	13	2
JLR Warszawa Sp. z o.o.	34	10
Pozostałe podmioty powiązane z członkami Zarządu	66	15
	6 465	270

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-12	30-cze-12
	30-cze-12	
Zakup produktów i usług		
Jednostki zależne w tym:		
JLR Centrum Sp. z o.o.	54	7
JLR Polska Sp. z o.o.	56	-
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	4	5

JLR Łódź Sp. z o.o.	-	-
Zielona Italia Sp. z o.o.	455	-
Marvipol Development Sp. z o.o.	470	-
Mokotów Park Sp. z o.o.	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	1 541	390
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	-	-
M Automotive Sp. z o.o.	-	-
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	-	-
Robo Wash Sp. z o.o.	-	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	-	-
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	-	-
JLR Warszawa Sp. z o.o.	-	-

Pozostałe podmioty powiązane z członkami Zarządu	2 246	-
	4 826	- 402

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-12 30-cze-12	30-cze-12
Otrzymane pożyczki przez Emitenta (kapitał i odsetki)		
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	55	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	172	1 500
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	32	-
Pozostałe podmioty powiązane z członkami Zarządu	7	-
	259	1 500

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-12 30-cze-12	30-cze-12
Udzielone pożyczki przez Emitenta (kapitał i odsetki)		
AML Polska Sp. z o.o.	53	-
M Automotive Sp. z o.o.	561	500
Marvipol Development Sp. z o.o.	4 217	23 024
Zielona Italia Sp. z o.o.	1 352	15 326
JLR Polska Sp. z o.o.	4 068	3 900
JLR Centrum Sp. z o.o.	2 800	2 800
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	699	991
Marvipol Property Sp. z o.o.	-	-
Robo Wash Sp. z o.o.	444	435
Marvipol TM Sp. z o.o.	13 215	13 200
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	615	550
JLR Warszawa sp. z o.o.	3 437	-
Marcin Dąbrowski	10	141
	31 471	60 867

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-12 30-cze-12	30-cze-12
Otrzymane dywidendy przez Emitenta		
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	2 566	-
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	-
JLR Polska Sp. z o.o.	4 000	4 000
	6 566	4 000

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-12 30-cze-12	30-cze-12
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) przez podmiot zależny od Emitenta		
Cosidna Holdings Ltd*	14 579	14 579

*-podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Wszystkie nierozliczone salda z jednostkami powiązanymi są wyceniane na warunkach transakcji rynkowych i mają być uregulowane w przeciągu 6 miesięcy od daty bilansowej. Żadne z sald nie jest zabezpieczone.

Nie zostały utworzone rezerwy na należności wątpliwe.

Transakcje z podmiotami powiązanymi w 2011 roku

Transakcje z kadrą kierowniczą

Pożyczki dla kierownictwa

Na 31 grudnia 2011 roku saldo z tytułu pożyczki udzielonej członkowi Rady Nadzorczej wynosi 0 zł (na 31 grudnia 2010 r.: 1 734 tys. zł) wraz z należnymi odsetkami.

Wynagrodzenie dodatkowe kadry kierowniczej

Grupa, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (składki na świadczenia emerytalne), wypłaca kadrze kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług i wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Członka Zarządu.

w tysiącach złotych	01-sty-11 31-gru-11
Andrzej Nizio - Prezes Zarządu – wynagrodzenie z tytułu umów o pracę	1 623
Andrzej Nizio – wynagrodzenia z tytułu świadczonych usług	49
Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu – wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w zarządzie	843
Sławomir Horbaczewski – wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług	12
Tomasz Wajssgerber - Członek Zarządu – wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług	486
	3 013

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

	01-sty-11
<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-11
Aleksander Chłopecki	20
Ryszard Rapacki	16
Mariusz Książek	0
Claudia Książek	0
Ewa Nizio	0
	<u>36</u>

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-11 31-gru-11	31-gru-11
Sprzedaż produktów i usług		
Jednostki zależne w tym:		
JLR Centrum Sp. z o.o.	306	88
JLR Polska Sp. z o.o.	245	23
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	61	4
JLR Łódź Sp. z o.o.	53	4
Zielona Italia Sp. z o.o.	14 880	5 480
Marvipol Development Sp. z o.o.	37	1
Mokotów Park Sp. z o.o.	18	1
Prosta 32 Sp. z o.o.	18	1
Marvipol TM Sp. z o.o.	51	4
Caterham Polska Sp. z o.o.	21	1
AML Polska Sp. z o.o.	25	2
M Automotive Sp. z o.o.	21	1
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	20	-
Robo Wash Sp. z o.o. (dawnej: Marvipol Capital Sp. z o.o.)	6	1
Marvipol Property Sp. z o.o.	6	1
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	28	2
JLR Warszawa Sp. z o.o.	15	3
Pozostałe podmioty powiązane z członkami zarządu	7 992	38
	<u>23 803</u>	<u>5 655</u>

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-11 31-gru-11	31-gru-11
Zakup produktów i usług		

Jednostki zależne w tym:

JLR Centrum Sp. z o.o.	122	6
JLR Polska Sp. z o.o.	61	-
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	13	16
JLR Łódź Sp. z o.o.	-	-
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	-
Marvipol Development Sp. z o.o.	-	-
Mokotów Park Sp. z o.o.	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	2 631	498
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	-	-
M Automotive Sp. z o.o.	-	-
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	-	-
Robo Wash Sp. z o.o. (dawnej: Marvipol Capital Sp. z o.o.)	-	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	-	-
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	6	-
JLR Warszawa Sp. z o.o.	-	-

Pozostałe podmioty powiązane z członkami Zarządu	3 882	-
	6 715	520

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-11 31-gru-11	31-gru-11
Otrzymane pożyczki przez Emitenta (kapitał i odsetki)		
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	1 427	1 400
Prosta 32 Sp. z o.o.	1 470	1 400
P.Z.-BUD Sp. z o.o.	1 530	1 500
	4 427	4 300

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-11 31-gru-11	31-gru-11
Udzielone pożyczki przez Emitenta (kapitał i odsetki)		
AML Polska Sp. z o.o.	2 704	1 720
M Automotive Sp. z o.o.	612	770
Marvipol Development Sp. z o.o.	25 298	19 707
Zielona Italia Sp. z o.o.	23 131	27 426
JLR Polska Sp. z o.o.	5 099	5 000
JLR Centrum Sp. z o.o.	3 101	-
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	304	300
Marvipol Property Sp. z o.o.	10	10
Robo Wash Sp. z o.o. (dawnej: Marvipol Capital Sp. z o.o.)	10	10

Pozostałe podmioty powiązane z członkami Zarządu

-	-
60 269	54 943

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-11 31-gru-11	31-gru-11
Otrzymane dywidendy przez Emitenta		
P.Z. - BUD Sp. z o.o.	2 600	-
Zielona Italia Sp. z o.o.	-	-
JLR Polska Sp. z o.o.	-	-
	2 600	-

Wszystkie nierozliczone salda z jednostkami powiązanymi są wyceniane na warunkach transakcji rynkowych i mają być uregulowane w przeciągu 6 miesięcy od daty bilansowej. Żadne z sald nie jest zabezpieczone.

Nie zostały utworzone rezerwy na należności wątpliwe.

Transakcje z podmiotami powiązanymi w 2010 roku

Transakcje z kadrą kierowniczą

Pożyczki dla kierownictwa

Na 31 grudnia 2010 roku saldo z tytułu pożyczki udzielonej członkowi Rady Nadzorczej wynosi 1 734 tys. zł (na 31 grudnia 2009 r.: 2 493 tys. zł) wraz z należnymi odsetkami.

Wynagrodzenie dodatkowe kadry kierowniczej

Grupa, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (składki na świadczenia emerytalne), wypłaca kadrze kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych w przedsiębiorstwie Emitenta

w tysiącach złotych

	01-sty-10 31-gru-10
Andrzej Nizio - Prezes Zarządu – wynagrodzenie z tytułu umów o pracę	49
Andrzej Nizio - wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług	587
Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu – wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w zarządzie	12
Tomasz Wajngerber - Członek Zarządu – wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług	333
	981

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

	01-sty-10 31-gru-10
w tysiącach złotych	
Aleksander Chłopecki	20
Piotr Nadolski*	12

Ryszard Rapacki	4
Mariusz Książek	0
Claudia Książek	0
Ewa Nizio	0
Ludwik Opiela	0
	36

*- Piotr Nadolski został w dniu 01.10.2010 r. odwołany ze składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-10 31-gru-10	31-gru-10
Sprzedaż produktów i usług		
Jednostki zależne w tym:		
JLR Centrum Sp. z o.o.	185	19
JLR Polska Sp. z o.o.	241	23
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	56	6
JLR Łódź Sp. z o.o.	53	4
Zielona Italia Sp. z o.o. (dawniej: Melody Park Sp. z o.o.)	17 457	14 629
Marvipol Development Sp. z o.o.*	27	11 862
Mokotów Park Sp. z o.o.	18	4
Prosta 32 Sp. z o.o.	11 681	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	13	7
Caterham Polska Sp. z o.o.	21	1
AML Polska Sp. z o.o.	26	2
M Automotive Sp. z o.o.	6	2
Pozostałe podmioty powiązane z członkami Zarządu	20 099	3 759
	49 883	30 318

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-10 31-gru-10	31-gru-10
Zakup produktów i usług		
Jednostki zależne w tym:		
JLR Centrum Sp. z o.o.	163	12
JLR Polska Sp. z o.o.	17	-
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	1	-
JLR Łódź Sp. z o.o.	-	-
Zielona Italia Sp. z o.o. (dawniej: Melody Park Sp. z o.o.)	164	-
Marvipol Development Sp. z o.o.	-	-
Mokotów Park Sp. z o.o.	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	126	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	216	223
Caterham Polska Sp. z o.o.	-	-
AML Polska Sp. z o.o.	-	-
M Automotive Sp. z o.o.	3	3
Pozostałe podmioty powiązane z członkami Zarządu	7 754	144

	8 444	382
<i>w tysiącach złotych</i>		
	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-10	31-gru-10
Otrzymane pożyczki przez Emitenta		
<i>Zielona Italia Sp. z o.o. (dawniej: Melody Park Sp z o.o.)</i>	26 100	-
	26 100	-

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-10	31-gru-10
Otrzymane dywidendy przez Emitenta	31-gru-10	
<i>P.Z. - BUD Sp. z o.o.</i>	-	-
<i>Zielona Italia Sp. z o.o.</i>	28 765	4 900
<i>JLR Polska Sp. z o.o.</i>	5 468	-
	34 233	4 900

Wszystkie nierozliczone salda z jednostkami powiązanymi są wyceniane na warunkach transakcji rynkowych i mają być uregulowane w przeciągu 6 miesięcy od daty bilansowej. Żadne z sald nie jest zabezpieczone.

Nie zostały utworzone rezerwy na należności wątpliwe.

Transakcje z podmiotami powiązanymi w 2009 roku

Transakcje z kadrą kierowniczą

Pożyczki dla kierownictwa

Na 31 grudnia 2009 roku saldo z tytułu pożyczki udzielonej członkowi Zarządu wynosi 2 493 tys. zł (na 31 grudnia 2008: 2 310 tys. zł) wraz z należnymi odsetkami.

Wynagrodzenie dodatkowe kadry kierowniczej

Grupa, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (składki na świadczenia emerytalne), wypłaca kadrze kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług.

Wynagrodzenie kluczowych członków kadry kierowniczej Grupy kształtowało się w sposób następujący:

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-09	31-gru-09
Andrzej Nizio - Prezes Zarządu – wynagrodzenie z tytułu umów o pracę		49
Andrzej Nizio – wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług		1566
Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu – wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w zarządzie		3
Sławomir Horbaczewski – wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług		235
Tomasz Wajngerber - Członek Zarządu – wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług		-
		1853

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

	01-sty-09
w tysiącach złotych	31-gru-09
Aleksander Chłopecki	20
Piotr Nadolski	16
Claudia Książek	0
Ewa Nizio	0
Ludwik Opiela	0
	36

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-09 31-gru-09	31-gru-09
Sprzedaż produktów i usług		
Jednostki zależne w tym:		
JLR Centrum Sp. z o.o.	211	21
JLR Polska Sp. z o.o.	245	23
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	37	4
JLR Łódź Sp. z o.o.	37	4
Zielona Italia Sp. z o.o. (dawniej: Melody Park Sp. z o.o.)	57 915	-
Marvipol Development Sp. z o.o.*	19	2
Mokotów Park Sp. z o.o.	19	2
Prosta 32 Sp. z o.o.	20	2
Marvipol TM Sp. z o.o.	3	3
Caterham Polska Sp. z o.o.	10	12
AML Polska Sp. z o.o.	4	5
M Automotive Sp. z o.o.	-	-
Pozostałe podmioty powiązane z członkami Zarządu	9 114	3 313
	67 634	3 391

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-09 31-gru-09	31-gru-09
Zakup produktów i usług		
Jednostki zależne w tym:		
JLR Centrum Sp. z o.o.	217	14
JLR Polska Sp. z o.o.	30	-
JLR Gdańsk Sp. z o.o.	-	-
JLR Łódź Sp. z o.o.	-	-
Zielona Italia Sp. z o.o. (dawniej: Melody Park Sp. z o.o.)	521	276
Marvipol Development Sp. z o.o.	-	-

Mokotów Park Sp. z o.o.	-	-
Prosta 32 Sp. z o.o.	40	154
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	-
Caterham Polska Sp. z o.o.	5	-
AML Polska Sp. z o.o.	-	-
M Automotive Sp. z o.o.	-	-
Pozostałe podmioty powiązane z członkami Zarządu	5 896	201
	6 709	645

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie	Nierozliczone saldo na dzień
	01-sty-09 31-gru-09	31-gru-09
Otrzymane pożyczki przez Emitenta		
Zielona Italia Sp. z o.o. (dawniej: Melody Park Sp z o.o.)	3 200	3 200
	3 200	3 200

Wszystkie nierozliczone salda z jednostkami powiązanymi są wyceniane na warunkach transakcji rynkowych i mają być uregulowane w przeciągu 6 miesięcy od daty bilansowej. Żadne z sald nie jest zabezpieczone.

Nie zostały utworzone rezerwy na należności wątpliwe.

20 INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT

20.1 Historyczne informacje finansowe

Z uwagi na fakt, iż Emitent jest spółką publiczną, której akcje znajdują się w obrocie na rynku równoległym GPW i podlega obowiązkom informacyjnym wynikającym z obowiązujących przepisów prawa oraz regulacji giełdowych, informacje finansowe Emitenta i jego Grupy Kapitałowej, sporządzone zgodnie z MSSF-UE, zostały udostępnione do publicznej wiadomości na stronie internetowej Emitenta (www.marvipol.pl) w postaci raportów okresowych Emitenta.

W szczególności Emitent włączył do Dokumentu Rejestracyjnego przez odniesienie:

- zbadane przez biegłego rewidenta roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2009 r., opublikowane w raporcie okresowym przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 8.04.2010 r. Opinia i raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2009 r. zostały zamieszczone w powyższym raporcie rocznym;
- zbadane przez biegłego rewidenta roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2010 r., opublikowane w raporcie okresowym przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 21.03.2011 r. Opinia i raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 r. zostały zamieszczone w powyższym raporcie rocznym;
- zbadane przez biegłego rewidenta roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2011 r., opublikowane w raporcie okresowym przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 13.03.2012 r. Opinia i raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 r. zostały zamieszczone w powyższym raporcie rocznym;
- poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1.01.2012 r. do 30.06.2012 r., opublikowane w raporcie okresowym przekazanym do publicznej wiadomości w dniu 17.08.2012 r. Raport z przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1.01.2012 r. do 30.06.2012 r. został zamieszczony w powyższym raporcie śródrocznym.

W omawianym okresie Emitent sporządzał zarówno skonsolidowane jak i jednostkowe sprawozdania finansowe.

Informacje finansowe za ostatnie dwa lata obrotowe zostały przez Emitenta przedstawione zgodnie z formą, jaka zostanie przyjęta w kolejnym opublikowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, z uwzględnieniem standardów i zasad rachunkowości oraz przepisów prawnych mających zastosowanie do takiego rocznego sprawozdania finansowego.

20.2 Informacje finansowe pro forma

Według Zarządu Emitenta brak jest przesłanek sporządzenia informacji finansowych pro forma tj. znaczących zobowiązań finansowych lub też transakcji, które mogłyby spowodować znaczącą zmianę brutto, wobec powyższego Emitent nie zamieszcza w Dokumencie Rejestacyjnym informacji finansowych pro forma.

20.3 Sprawozdania finansowe

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta za lata 2009-2011 zostały udostępnione do publicznej wiadomości na stronie internetowej Emitenta wskazanej w pkt. 20.1 Dokumentu Rejestacyjnego.

20.4 Badanie historycznych rocznych informacji finansowych

20.4.1 Oświadczenie stwierdzające, że historyczne informacje finansowe zostały zbadane przez biegłego rewidenta

Historyczne informacje finansowe wskazane w punkcie 20.1 Dokumentu Rejestacyjnego zostały zbadane przez biegłych rewidentów.

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.

20.4.2 Wskazanie innych informacji w Dokumencie Rejestacyjnym, które zostały zbadane przez biegłych rewidentów

Poza badaniem historycznych informacji finansowych, o których mowa w punkcie 20.1 Dokumentu Rejestacyjnego, biegły rewident dokonał również przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1.01.2012 r. do 30.06.2012 r. oraz wykonał usługę poświadczającą dotyczącą prognozy wyników finansowych Emitenta za lata obrotowe 2012 i 2013, o której mowa w pkt. 13 Dokumentu Rejestacyjnego.

20.4.3 Informacje finansowe nie pochodzące ze sprawozdań finansowych Emitenta zbadanych przez biegłego rewidenta

Dane zamieszczone w punkcie 5.2 (inwestycje) oraz w punkcie 8.1 (znaczące aktywa trwałe) nie pochodzą ze sprawozdań finansowych badanych przez biegłego rewidenta i zostały sporządzone przez Emitenta na podstawie ksiąg rachunkowych na potrzeby niniejszego Dokumentu Rejestacyjnego.

Ponadto dane finansowe ujawnione w Dokumencie Rejestacyjnym, które dotyczą okresów półrocznych zakończonych 30 czerwca 2012 r. oraz 30 czerwca 2011 r. pochodzą z półrocznych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta i nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta, a jedynie procedurom przeglądu, przeprowadzonym zgodnie z Krajowym Standardem Rewizji Finansowej nr 3 ustanowionym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów i zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Audytowego.

Informacje nie pochodzące ze zbadanych sprawozdań finansowych Emitenta zaprezentowane w tabelach przedstawiających dane finansowe grupy Emitenta zostały odpowiednio oznaczone jako „niezbadane”.

20.5 Data najnowszych informacji finansowych

Ostatnie roczne skonsolidowane informacje finansowe zbadane przez biegłego rewidenta dotyczą 2011 roku i zostały przekazane przez Emitenta do publicznej wiadomości w dniu 13.03.2012 r.

20.6 Śródroczne i inne informacje finansowe

Po dacie swoich ostatnich sprawozdań finansowych zbadanych przez biegłego rewidenta (rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 r.) Emitent opublikował skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał 2012 r., które nie zostało zbadane ani nie zostało poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze 2012 r., które zostało poddane przeglądowi przez biegłego rewidenta.

20.7 Polityka Emitenta odnośnie wypłaty dywidendy, wszelkie ograniczenia w tym zakresie oraz wartość wypłaconej dywidendy w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi

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, zmienionej uchwałą Zarządu nr 1 z dnia 4 października 2012 roku.

Na podstawie ww. uchwały, Zarząd przyjął politykę w zakresie dywidendy na lata 2014-2020 (tj. za lata obrotowe 2013 do 2019), zgodnie z którą w tym okresie Spółka planuje wypłacać akcjonariuszom dywidendę w wysokości od 20% do 80% osiągniętego zysku netto za dany rok obrotowy, jednak w kwocie nie niższej niż konieczna do wypłaty dywidendy w pełnej wysokości akcjonariuszom akcji niemych serii I, z zastrzeżeniem że:

- 1) Dywidenda za rok 2013 oraz za rok 2014 nie będzie wyższa niż 30% skonsolidowanego zysku Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za dany rok obrotowy.
- 2) Ostateczna wielkość rekomendowanej dywidendy w szczególności będzie uzależniona od aktualnej sytuacji rynkowej i płynności finansowej Spółki oraz Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. a także uwzględniać będzie uprzywilejowanie dywidendowe akcjonariuszy akcji niemych serii I, przynajmniej 1,60 zł dywidendy na każdą z tych akcji, z zastrzeżeniem szczegółowych postanowień Statutu w tym względzie.
- 3) Decyzję w sprawie wypłaty dywidendy będzie podejmowało corocznie Walne Zgromadzenie.
- 4) Ustanowiona polityka dywidendy będzie miała zastosowanie począwszy od podziału zysku wypracowanego przez Spółkę za 2013 rok.

Uchwała Nr 1 Zarządu z dnia 12 września 2012 roku w sprawie przyjęcia polityki dywidendy na lata 2014 – 2020 wchodzi w życie z chwilą rejestracji przez sąd podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z ofertą akcji niemych serii I.

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. Na Datę Dokumentu Rejestracyjnego, oferta publiczna akcji niemych serii I nie rozpoczęła się, a podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w związku z ofertą akcji niemych serii I nie zostało zarejestrowane przez sąd w rejestrze przedsiębiorców KRS.

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 na następujących zasadach:

- a) Akcje nieme serii I są uprzywilejowane w zakresie dywidendy na warunkach określonych w Statucie Spółki i przepisach prawa.
- b) Akcje nieme serii I będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od dywidendy Spółki za rok 2013, to znaczy od dnia 1 stycznia 2013 roku.
- c) Każdej akcji niemej serii I przysługuje stała dywidenda w wysokości 1,60 zł (słownie: jeden złoty sześćdziesiąt groszy) za każdy rok obrotowy, począwszy od roku obrotowego 2013, z zastrzeżeniem postanowień Statutu poniżej wskazanych.
- d) Dywidenda jest wypłacana na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku, która określi m.in. wysokość dywidendy oraz dzień dywidendy.
- e) Walne Zgromadzenie podejmując uchwałę w sprawie podziału zysku będzie przestrzegało obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności art. 348 par. 1 KSH. W szczególności, działając na podstawie art. 348 par. 1 KSH, Walne Zgromadzenie może przeznaczyć do podziału między akcjonariuszy niepodzielone zyski z lat ubiegłych (także z roku 2012 i lat wcześniejszych) oraz kwoty przeniesione z utworzonych z zysku (także z zysku za rok 2012 i lata wcześniejsze) kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz statutem Spółki.
- f) Walne Zgromadzenie podejmując uchwałę w sprawie podziału zysku będzie przestrzegało zasady, że dywidenda za rok 2013 oraz za rok 2014 nie będzie wyższa niż 30% skonsolidowanego zysku Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za dany rok obrotowy.

g) Walne Zgromadzenie podejmując uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy będzie w pierwszej kolejności przyznawało dywidendę akcjonariuszom akcji niemych serii I.

h) W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie podejmie decyzję o wypłacie za dany rok obrotowy (począwszy od dywidendy za rok 2013) dywidendy dla akcjonariuszy akcji zwykłych w wysokości wyższej niż 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) na jedną akcję zwykłą, za dany rok obrotowy na każdą akcję niemą serii I zostanie wypłacona dywidenda w wysokości 1,60 zł (słownie: jeden złoty sześćdziesiąt groszy) powiększona o dwukrotną różnicę pomiędzy wysokością dywidendy wypłaconej na akcję zwykłą a kwotą 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze). W takim przypadku, wysokość dywidendy, która zostanie wypłacona na każdą akcję niemą serii I, będzie ustalona wg następującego wzoru:

$$D_n = 1,60 \text{ zł} + 2 \cdot (D_z - 0,62 \text{ zł}),$$

gdzie:

D_n – oznacza wysokość dywidendy na jedną akcję niemą serii I, która powinna być wypłacona za dany rok obrotowy;

D_z – oznacza wysokość dywidendy na jedną akcję zwykłą wypłaconą za dany rok obrotowy.

i) Jeżeli za dany rok obrotowy nie zostanie wypłacona w całości lub częściowo Akcjonariuszom akcji niemych serii I dywidenda w wysokości, o której mowa w pkt c) w związku z pkt h) powyżej, Akcjonariuszom akcji niemych serii I przysługuje - zgodnie z art. 353 par. 4 KSH – prawo do wyrównania z zysku w następnych latach, bez odsetek lub odszkodowań, nie później jednak niż w ciągu kolejnych trzech lat obrotowych i jednocześnie nie później niż z zysku za rok 2019 (dalej: Prawo do Wyrównania). Prawo do Wyrównania jest prawem związanym z akcją niemą serii I, a nie prawem związanym z Akcjonariuszem. Prawo do Wyrównania będzie przysługiwało Akcjonariuszom posiadającym akcje nieme serii I w dniu dywidendy za rok obrotowy, z którego zysku jest wypłacane wyrównanie. Walne Zgromadzenie podejmując uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za rok obrotowy, z którego zysku przysługuje Prawo do Wyrównania, będzie w pierwszej kolejności przyznawało Prawo do Wyrównania, w drugiej bieżącej dywidendę Akcjonariuszom akcji niemych serii I, a dopiero w trzeciej kolejności Akcjonariuszom pozostałych akcji.

j) Na mocy Statutu, akcje nieme serii I ulegają zamianie na akcje zwykłe serii I w dniu następującym bezpośrednio po dniu dywidendy za rok 2019, jednak w każdym wypadku nie później niż dnia 31 grudnia 2020 roku. W wyniku ww. konwersji akcje serii I staną się akcjami zwykłymi, posiadającymi prawo głosu i nieuprzywilejowanymi w zakresie dywidendy.

Na Datę Dokumentu Rejestracyjnego, oferta publiczna akcji niemych serii I nie rozpoczęła się. Zmiany Statutu wprowadzające uprzywilejowanie akcji niemych serii I zostały zarejestrowane przez sąd w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 16 października 2012 roku.

Ograniczenia w wypłacie dywidendy

Występują następujące ograniczenia w wypłacie dywidendy:

- zgodnie z warunkami emisji obligacji zamiennych serii B Emitenta, Emitent zobowiązał się, że nie będzie wypłacał dywidendy do czasu całkowitego wykupu obligacji. Termin wykupu obligacji przypada na 29.06.2013 r.;
- zgodnie z warunkami emisji obligacji zwykłych serii C 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 C przypada na 30.08.2013 r.;
- zgodnie z warunkami emisji obligacji zwykłych serii F, serii G, serii H oraz serii MVP310713OD01 Emitenta, jeżeli Emitent bez pisemnej zgody wszystkich obligatariuszy wypłaci dywidendę, posiadacze obligacji mają prawo żądać 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.; termin wykupu obligacji serii MVP310713OD01 przypada na 31.07.2013 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 żądać 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 – 2011 dywidenda nie była wypłacana.

Terminy podejmowania decyzji o wypłacie dywidendy

Zgodnie z obowiązującymi przepisami organem uprawnionym do podjęcia uchwały o wypłacie dywidendy jest Walne Zgromadzenie Emitenta. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, które może podjąć uchwałę o wypłacie dywidendy, powinno odbyć się w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. Ponieważ rokiem obrotowym Emitenta jest rok kalendarzowy, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta powinno odbywać się do końca czerwca. W przypadku podjęcia uchwały o wypłacie dywidendy, uchwała powinna wskazywać datę ustalenia prawa do dywidendy (określoną w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych jako „dzień dywidendy”) oraz termin wypłaty dywidendy. Zgodnie z art. 348 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień powzięcia uchwały o wypłacie dywidendy albo w okresie kolejnych trzech miesięcy. Statut Spółki przewiduje możliwości wypłaty zaliczki na dywidendę. Zgodnie z art. 348 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych, dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia. Jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia takiego dnia nie określa, dywidenda jest wypłacana w dniu określonym przez Radę Nadzorczą.

Sposób ogłoszenia informacji o odbiorze dywidendy

Informacje o odbiorze dywidendy ogłaszane będą w trybie raportów bieżących.

Osoby, którym przysługuje prawo do dywidendy

Osoby, na których rachunkach będą zapisane Akcje w dniu dywidendy.

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.

Zgodnie z §9 Rozdziału XIII Oddział 3 Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego, Emitent jest obowiązany bezzwłocznie powiadomić GPW o podjęciu uchwały o przeznaczeniu zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, wysokości dywidendy, dniu ustalenia prawa do dywidendy oraz dniu wypłaty dywidendy. Ponadto §106 Szczegółowych Zasad Działania KDPW nakłada na Emitenta obowiązek poinformowania KDPW o wysokości dywidendy, dniu ustalenia prawa do dywidendy (określonym w przepisach KSH jako „dzień dywidendy”) oraz terminie wypłaty dywidendy. Dzień wypłaty dywidendy może przypadać najwcześniej dziesiątego dnia po dniu ustalenia prawa do dywidendy. Należy również uwzględnić, iż zgodnie z § 5 ust. 1 Regulaminu KDPW z biegu terminów wyłączają się dni uznane za wolne od pracy na podstawie właściwych przepisów oraz soboty.

20.8 Postępowania sądowe i arbitrażowe

Według najlepszej wiedzy Emitenta:

- na Datę Dokumentu Rejestracyjnego wobec Emitenta ani jego podmiotów zależnych nie toczą się i w okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyły się żadne postępowania przed organami rządowymi ani inne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta.

- na Datę Dokumentu Rejestracyjnego nie istnieją podstawy do ewentualnego wszczęcia takich postępowań w przyszłości, za wyjątkiem możliwości wszczęcia ewentualnego postępowania sądowego w związku z Przedwstępną Umową Sprzedaży z dnia 5 lipca 2012 roku, która została opisana w pkt. 6.5.3 Dokumentu Rejestracyjnego. Emitent objął wnioskiem o zwolnienie z obowiązku publikacji informacji dot. przyczyny i przedmiotu ewentualnego postępowania sądowego.

Przez postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta, Emitent rozumie postępowania, których wartość przewyższa 10% kapitałów własnych Emitenta oraz te, które w ocenie Zarządu Emitenta mogłyby być istotne ze względu na ich specyficzny przedmiot bądź charakter.

20.9 Znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta

W okresie od 31 grudnia 2011 roku do Daty Dokumentu Rejestracyjnego nie zaszły znaczące zmiany w sytuacji finansowej bądź handlowej Grupy poza poniższymi:

- W dniu 5 kwietnia 2012 r. Emitent zawarł z Eiffage Budownictwo Mitex S.A. umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa, której przedmiotem jest wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną będącej w użytkowaniu wieczystym Emitenta działce gruntu w Warszawie, przy ul. Powązkowskiej. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę netto 85,7 mln zł. Termin realizacji umowy ustalono na okres od 25 kwietnia 2012 r. do 28 lutego 2014 r.
- W dniu 5.07.2012 r. Emitent zawarł z Borders A-R Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przedwstępną umowę sprzedaży, w której przedmiotem jest nabycie przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, w rejonie ul. Marywilskiej o powierzchni 7,63 ha wraz z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy nieruchomości ca. 70 tys. m² powierzchni użytkowej oraz prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę dla I etapu inwestycji. Wartość przedmiotu umowy została określona na kwotę netto 37 000 tys. zł. Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie do 21.12.2012 r. po spełnieniu się określonych w umowie warunków. Emitent objął wnioskiem o zwolnienie z obowiązku publikacji informacji dot. problemów z realizacją przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 5 lipca 2012 r.
- W dniu 1.08.2012 r. NWZA Emitenta podjęło uchwałę w sprawie emisji obligacji zamiennych na akcje z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy. Na mocy uchwały Emitent wyemituje nie więcej niż 100 000 obligacji serii J o wartości nominalnej 1 000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 100 000 000 zł, uprawniających do objęcia emitowanych przez Emitenta akcji zwykłych na okaziciela serii H Emitenta, o wartości nominalnej 0,20 zł każda.

21 INFORMACJE DODATKOWE

21.1 Kapitał zakładowy

21.1.1 Wielkość wyemitowanego kapitału zakładowego Emitenta

Na dzień 31 grudnia 2011 roku kapitał zakładowy Emitenta wynosił 7.384.680,00 zł (siedem milionów trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt złotych) i dzielił się na:

- 1) trzydzieści milionów (30.000.000) akcji na okaziciela serii A o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda akcja, oznaczonych numerami od 1 do 30000000,
- 2) jeden milion sto osiemdziesiąt cztery tysiące dwieście (1.184.200) akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda akcja, oznaczonych numerami od 1 do 1184200,
- 3) cztery miliony siedemset trzydzieści tysięcy (4.730.000) akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda akcja, oznaczonych numerami od 1 do 4730000,
- 4) sześćset czternaście tysięcy (614.000) akcji na okaziciela serii D o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda akcja, oznaczonych numerami od 1 do 614000,
- 5) trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dwieście (395.200) akcji na okaziciela serii E o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda akcja, oznaczonych numerami od 1 do 395200.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku kapitał zakładowy Emitenta był w całości opłacony.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi (tj. od dnia 1 stycznia 2009 roku) nie miała miejsca sytuacja opłacenia ponad 10% kapitału Emitenta w postaci aktywów innych niż gotówka. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi (tj. od dnia 1 stycznia 2009 roku) kapitał zakładowy Emitenta pokrywany był gotówką.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku wszystkie akcje Emitenta były akcjami zwykłymi, z którymi nie wiązały się żadne szczególne przywileje.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku akcje Emitenta serii od A do E, były zdematerializowane i zarejestrowane w KDPW pod kodem PLMRVPL00016 oraz wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym organizowanym przez GPW.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Statut Emitenta zawierał postanowienie o warunkowym podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki, którego wysokość została ustalona na kwotę 2.000.000,00 (dwa miliony) złotych poprzez emisję nie więcej niż 10.000.000 (dziesięć milionów) akcji na okaziciela Spółki o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda. W ramach tego warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółka może wyemitować nie więcej niż:

- a) trzy miliony siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście (3.073.200) akcji na okaziciela serii F o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda,
- b) cztery miliony pięćset tysięcy (4.500.000) akcji na okaziciela serii G o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda.

Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa powyżej, jest przyznanie prawa do objęcia akcji na okaziciela Spółki:

- a) serii F, o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda, posiadaczom obligacji na okaziciela serii B zamiennych na akcje na okaziciela serii F,
- b) serii G, o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda, posiadaczom obligacji na okaziciela serii D zamiennych na akcje na okaziciela serii G.

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Statut Emitenta zawierał postanowienie, że Zarząd Emitenta jest upoważniony do podwyższania w okresie do dnia 26 sierpnia 2014 r. kapitału zakładowego o kwotę 5.500.000,00 (pięć milionów pięćset 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 dla Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego do dnia 26 sierpnia 2014 roku zostało udzielone na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 26 sierpnia 2011 roku.

Na Datę Dokumentu Rejestacyjnego, powyższe dane nie uległy zmianie, z zastrzeżeniem, że:

- 1) W dniu 21 czerwca 2012 r. do Spółki wpłynęło oświadczenie obligatariusza o zamianie obligacji na okaziciela serii B zamiennych na akcje na okaziciela serii F oraz o objęciu akcji na okaziciela serii F Emitenta. Jedna obligacja zamienna serii B daje obligatariuszowi prawo objęcia 78 akcji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,20 PLN każda akcja, co stanowi udział w kapitale zakładowym Emitenta w wielkości 0,0002% i uprawnia do 78 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. W dniu 1 października 2012 r. wpłynęło oświadczenie obligatariusza o anulowaniu ww. dyspozycji zamiany obligacji serii B na akcje serii F, na co Emitent wyraził zgodę. W związku z powyższym, procedura zamiany obligacji serii B na akcje serii F – wywołana oświadczeniem z dnia 21 czerwca 2012 roku – została anulowana.
- 2) W dniu 1 sierpnia 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, w celu przyznania praw posiadaczom obligacji zamiennych serii J, postanowiło o warunkowym podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 1.520.000,00 zł w drodze emisji akcji serii H, w drodze emisji nie więcej niż 7.600.000,00 akcji serii H o wartości nominalnej 0,20 zł każda. W dniu 31 sierpnia 2012 roku, zmiana Statutu Emitenta w powyższym zakresie została zarejestrowana w KRS. W związku z powyższym, na Datę Dokumentu Rejestacyjnego łączna wysokość warunkowego kapitału zakładowego Emitenta wynosi 3.520.000,00 zł.
- 3) W dniu 5 października 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta uchwaliło zmianę Statutu poprzez wydłużenie terminu upoważnienia Zarząd Emitenta do dokonywania podwyższeń kapitału zakładowego (w ramach kapitału docelowego) do dnia 31 sierpnia 2015 r. Wysokość kapitału docelowego nie uległa zmianie i nadal wynosi 5.500.000,00 (pięć milionów pięćset tysięcy) złotych. Zmiana Statutu Emitenta w powyższym zakresie została zarejestrowana w KRS w dniu 16 października 2012 roku.
- 4) W dniu 5 października 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego, w drodze oferty publicznej 7.400.000 akcji niemych serii I, o kwotę 1.480.000 zł tj. do kwoty 8.864.680 zł. Na Datę Dokumentu Rejestacyjnego, oferta publiczna akcji niemych serii I nie rozpoczęła się, a podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w związku z ofertą akcji niemych serii I nie zostało zarejestrowane przez sąd w rejestrze przedsiębiorców KRS.

21.1.2 Akcje nie reprezentujące kapitału zakładowego Emitenta

Emitent nie emitował akcji, które nie reprezentują kapitału zakładowego.

21.1.3 Akcje Emitenta w posiadaniu Emitenta, innych osób w imieniu Emitenta lub przez podmioty zależne Emitenta

Na dzień 31 grudnia 2011 roku, Emitent posiadał 1.011.950 (jeden milion jedenaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt) akcji własne, o wartości księgowej 8.740.328,33 złotych (słownie: osiem milionów siedemset czterdzieści tysięcy trzysta

dwadzieścia osiem 33/100) i wartości nominalnej 202.390,00 (słownie: dwieście dwa tysiące trzysta dziewięćdziesiąt) złotych, które są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.

Na Datę Dokumentu Rejestracyjnego, Emitent posiada 75.208 (siedemdziesiąt pięć tysięcy dwieście osiem) akcji własnych, o wartości księgowej 765.800,22 (siedemset sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset 22/100) złotych i wartości nominalnej 15.041,60 (piętnaście tysięcy czterdzieści jeden 60/100) złotych, które są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.

Program skupu akcji własnych Emitenta odbywa się na podstawie Uchwał nr 4 i 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 4 stycznia 2012 r. w trybie art. 362 § 1 pkt 8 Ksh.

Zgodnie z Uchwałą nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 4 stycznia 2012 r.:

- a) Przedmiotem nabycia mogą być akcje własne Spółki w pełni pokryte.
- b) Nabywanie akcji własnych Spółki może być realizowane w trybie: składania zleceń maklerskich, zawierania transakcji pakietowych, ogłoszenia wezwania lub zawierania transakcji poza zorganizowanym obrotem giełdowym.
- c) Nabyciem mogą być objęte akcje własne Spółki w ilości nieprzekraczającej 1.107.702 (jeden milion sto siedem tysięcy siedemset dwie) sztuki, tj. dającej nie więcej, niż 3% udziału w kapitale zakładowym Spółki.
- d) Całkowita, łączna wysokość zapłaty za nabywane akcje własne Spółki, tj. obejmująca cenę akcji i koszt ich nabycia, nie może przekroczyć kwoty kapitału rezerwowego utworzonego w Spółce wyłącznie w celu nabycia akcji własnych.
- e) Nabywanie akcji własnych Spółki może być realizowane w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 kwietnia 2014 roku.
- f) Nabywanie akcji własnych Spółki może być realizowane za cenę nie niższą niż ich wartość nominalna, tj. 0,20 PLN (dwadzieścia groszy) i nie wyższą niż 11,00 PLN (jedenaście złotych) za jedną akcję.
- g) Nabyte przez Spółkę akcje własne (1) mogą zostać zaoferowane do nabycia pracownikom lub osobom, które były zatrudnione w Spółce lub spółce z nią powiązanej przez okres co najmniej 3 (trzech) lat, i/lub (2) mogą zostać przeznaczone do dalszej odsprzedaży innym podmiotom, na warunkach określonych uchwałą Zarządu Spółki podjętą w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia zawarcia przez Spółkę ostatniej transakcji nabycia akcji własnych lub zakończenia nabywania akcji własnych w związku z upływem określonego w pkt e) terminu, przy czym cena zbycia, za jaką akcje będą przekazane lub odsprzedane, nie może być niższa niż średnia ważona cena zakupu przez Spółkę wszystkich objętych niniejszą uchwałą akcji własnych.
- h) Osoby uprawnione do odpłatnego nabycia akcji, spełniające określone w pkt g) kryteria, wyznaczone zostaną przez Radę Nadzorczą Spółki w drodze uchwały podjętej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podjęcia przez Zarząd Spółki uchwały określającej warunki zaoferowania akcji do nabycia, o której mowa w pkt g). W przypadku przeznaczenia skupionych akcji własnych do dalszej odsprzedaży, wykaz osób/podmiotów, którym akcje zostaną zaoferowane, wymaga zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały podjętej w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia przedłożenia Radzie Nadzorczej przez Zarząd Spółki stosownego wniosku.
- i) Zarząd Spółki jest upoważniony do dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z nabyciem akcji własnych oraz ich odpłatnym odsprzedaniem osobom uprawnionym spełniającym określone w pkt g) kryteria lub odsprzedażą na rzecz osób/podmiotów, o których mowa w pkt h) zd. drugie, w szczególności ostateczną liczbą, sposobem nabywania, cenami nabywania, terminami nabywania akcji oraz szczegółowymi warunkami ich odpłatnego odsprzedania osobom uprawnionym spełniającym określone w pkt g) kryteria wskazanym przez Radę Nadzorczą Spółki lub odsprzedaży osobom/podmiotom, o których mowa w pkt h) zd. drugie, zaakceptowanym przez Radę Nadzorczą.
- j) Zarząd jest uprawniony do zakończenia nabywania akcji własnych przed upływem terminu wskazanego w pkt e) lub przed wyczerpaniem kapitału rezerwowego utworzonego na sfinansowanie nabycia akcji własnych Spółki.

Zgodnie z Uchwałą nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 4 stycznia 2012 r., Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie utworzyło kapitał rezerwowy w wysokości 12.793.958,00 PLN (dwanaście milionów siedemset dziewięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt osiem złotych) przeznaczony wyłącznie na nabycie akcji własnych Spółki i pokrycie kosztów tego nabycia, zgodnie z postanowieniami Uchwały Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 4 stycznia 2012 r.

Według wiedzy Emitenta, na dzień 31 grudnia 2011 roku:

- 1) żadne inne osoby w imieniu Emitenta nie posiadały akcji Emitenta;
- 2) podmioty zależne Emitenta nie posiadały akcji Emitenta.

Według wiedzy Emitenta, na Datę Dokumentu Rejestracyjnego:

- 1) żadne inne osoby w imieniu Emitenta nie posiadają akcji Emitenta;
- 2) podmioty zależne Emitenta nie posiadają akcji Emitenta.

21.1.4 Zamienne papiery wartościowe, wymienne papiery wartościowe lub papiery wartościowe z warrantami

Na dzień 31 grudnia 2011 roku ani na Datę Dokumentu Rejestracyjnego, Emitent nie wyemitował żadnych zamiennych papierów wartościowych, wymiennych papierów wartościowych lub papierów wartościowych z warrantami, w szczególności, Emitent nie wyemitował żadnych obligacji z prawem pierwszeństwa ani warrantów subskrypcyjnych, z wyjątkiem niżej wymienionych:

1) obligacji na okaziciela serii B zamiennych na akcje na okaziciela serii F

Obligacje na okaziciela serii B zamienne na akcje na okaziciela serii F wyemitowane zostały na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. nr 7 z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie emisji obligacji zamiennych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych Akcjonariuszy. W zamian za posiadane obligacje serii B, obligatariuszom serii B przysługiwać będzie prawo do objęcia akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki, o wartości nominalnej 0,20 zł każda.

W dniu 23 czerwca 2010 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę, na mocy której zostały przyjęte warunki emisji obligacji zamiennych na okaziciela serii B zamiennych na akcje serii F. Data emisji obligacji serii B została ustalona na 29 czerwca 2010 r. Ustalona przez Zarząd cena emisyjna obligacji serii B jest równa ich cenie nominalnej i wynosi 1.000,00 zł. W zamian za posiadane obligacje serii B, obligatariuszom przysługiwać będzie prawo do objęcia akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki, o wartości nominalnej 0,20 zł każda. Warunkiem realizacji prawa do objęcia akcji serii F jest osiągnięcie przez średnią arytmetyczną kursu zamknięcia akcji Spółki notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie w dniu przypadającym w piątym dniu roboczym przed datą zamiany obligacji na akcje wartości równej lub wyższej 0,01 zł. Ustalona przez Zarząd Spółki cena zamiany wynosi 12,80 zł. Jedna obligacja serii B będzie upoważniała do objęcia 78 akcji serii F. Zamiana obligacji serii B na akcje serii F będzie dokonywana odpowiednio w 6, 12, 18, 24 i 30 miesięcy oraz w dacie wykupu, przy czym jeżeli ta data przypada w dniu nie będącym dniem roboczym, data zamiany nastąpi w pierwszym następującym po niej dniu roboczym. Zamiana obligacji na akcje następuje po złożeniu przez obligatariusza pisemnego oświadczenia o zamianie obligacji serii B na akcje serii F. W przypadku, gdy nie zostanie wykonane prawo zamiany obligacji na akcje obligatariusze otrzymają w dacie wykupu tzw. dodatkową kwotę odsetek, której wysokość wynosić będzie 6% wartości nominalnej.

Obligacje serii B są niezabezpieczone. Stopa procentowa jest równa stawce WIBOR 3M powiększona o marżę.

Wykup obligacji serii B nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji. Data wykupu obligacji została określona na 29 czerwca 2013 roku.

W dniu 25 czerwca 2010 roku Zarząd Emitenta dokonał przydziału 39.400.000 obligacji serii B, o łącznej wartości emisyjnej równej nominalnej, tj. 34.900.000, zł.

Od dnia 2 września 2010 roku obligacje serii B są notowane w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst prowadzonym przez GPW.

W dniu 21 czerwca 2012 r. do Spółki wpłynęło oświadczenie obligatariusza o zamianie obligacji na okaziciela serii B zamiennej na akcje na okaziciela serii F oraz o objęciu akcji na okaziciela serii F Emitenta. W dniu 1 października 2012 r. wpłynęło oświadczenie obligatariusza o anulowaniu ww. dyspozycji zamiany obligacji serii B na akcje serii F, na co Emitent wyraził zgodę. W związku z powyższym, procedura zamiany obligacji serii B na akcje serii F – wywołana oświadczeniem z dnia 21 czerwca 2012 roku – została anulowana.

2) obligacji na okaziciela serii D zamiennych na akcje na okaziciela serii G,

Obligacje na okaziciela serii D zamienne na akcje na okaziciela serii G wyemitowane zostały na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Marvipol S.A. nr 7 z dnia 20 sierpnia 2010 r. w sprawie emisji obligacji zamiennych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych Akcjonariuszy. W zamian za posiadane obligacje serii D, obligatariuszom serii G przysługiwać będzie prawo do objęcia akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki, o wartości nominalnej 0,20 zł każda.

W dniu 16 września 2011 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę, na mocy której zostały przyjęte warunki emisji obligacji zamiennych na okaziciela serii D zamiennych na akcje serii G. Cel emisji obligacji serii D stanowi zakup działek budowlanych w Warszawie na potrzeby realizacji nowych projektów deweloperskich i zasilenie kapitału obrotowego. Data emisji obligacji serii D została ustalona na 16 września 2011 roku. W tym dniu Zarząd Emitenta dokonał przydziału 30.791 obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 30.791.000,00 zł. Cena emisyjna jednej obligacji serii D jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000,00 zł. Obligacje serii D są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej o stawkę WIBOR 3M, powiększona o marżę dla obligatariuszy. Oprocentowanie będzie wypłacane kwartalnie. Wykup obligacji nastąpi przez zapłatę kwoty pieniężnej równej wartości nominalnej obligacji w dniu przypadającym 3 lata od daty emisji obligacji serii D, tj. w dniu 16 września 2014 roku. Obligacje nie są zabezpieczone. Zamiana obligacji serii D na akcje serii G będzie

następowała w następujących terminach: 1 termin – dzień następujący w 6 miesięcy od daty emisji; 2 termin – dzień następujący w 12 miesięcy od daty emisji; 3 termin – dzień następujący w 18 miesięcy od daty emisji; 4 termin – dzień następujący w 24 miesiące od daty emisji; 5 termin – dzień następujący w 30 miesięcy od daty emisji; 6 termin – dzień następujący w 36 miesięcy od daty emisji. Cena zamiany obligacji serii D na akcje serii G wynosi: w 11,00 zł w przypadku wykonania prawa zamiany w 1 i 2 terminie; 12,00 zł w przypadku wykonania prawa zamiany w 3 i 4 terminie; oraz 13 zł w przypadku wykonania prawa zamiany w 5 i 6 terminie zamiany. Liczba akcji serii G przyznawanych w zamian za jedną obligację serii D równa będzie zaokrąglonemu w dół ilorazowi wartości nominalnej obligacji i ceny zamiany akcji wydawanych w zamian za obligację.

Od dnia 26 kwietnia 2012 roku obligacje serii D są notowane w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst prowadzonym przez GPW oraz notowania tych obligacji na rynku kierowanym zleceniami w systemie notowań ciągłych.

3) obligacji na okaziciela serii J zamiennych na akcje na okaziciela serii H

Obligacje na okaziciela serii J zamienne na akcje na okaziciela serii H wyemitowane zostały na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. nr 4 z dnia 1 sierpnia 2012 r. w sprawie emisji obligacji zamiennych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych Akcjonariuszy. W zamian za posiadane obligacje serii J, obligatariuszom serii J przysługiwać będzie prawo do objęcia akcji zwykłych na okaziciela serii H Spółki, o wartości nominalnej 0,20 zł każda.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta postanowiło, że Spółka wyemituje nie więcej niż 100.000 obligacji serii J o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda obligacja i łącznej wartości nominalnej nie większej niż 100.000.000,00 zł, uprawniających do objęcia emitowanych przez Spółkę akcji zwykłych na okaziciela serii H. Obligacje nie będą zabezpieczone. W zamian za posiadane obligacje, obligatariuszom przysługiwać będzie prawo do objęcia akcji zwykłych na okaziciela serii H Spółki, o wartości nominalnej 0,20 zł każda. Liczba Akcji przyznawanych w zamian za jedną obligację równa będzie zaokrąglonemu w dół ilorazowi wartości nominalnej obligacji i ceny zamiany akcji wydawanych w zamian za obligację. Minimalną cenę zamiany ustalono na kwotę 13,10 zł. Zarząd Spółki został upoważniony do ustalenia warunków emisji obligacji serii J, w tym do ustalenia: ceny emisyjnej obligacji (przy czym musi być ona nie niższa niż 1.000,00 zł), ceny zamiany lub określenia szczegółowego sposobu ustalenia ceny zamiany, z zastrzeżeniem zachowania minimalnej ceny zamiany, dnia wykupu obligacji, terminach wykupu obligacji oraz terminach zamiany obligacji na akcje, wysokości oprocentowania obligacji oraz zasad naliczania i terminów wypłaty odsetek od obligacji.

Na Datę Dokumentu Rejestracyjnego uchwała Zarządu Emitenta ustalająca warunki emisji obligacji serii J nie została podjęta.

21.1.5 Informacje o prawach nabycia lub zobowiązaniach w odniesieniu do kapitału docelowego (autoryzowanego) lub zobowiązaniach do podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta

Na dzień 31 grudnia 2011 roku, zgodnie z § 9 Statutu, Zarząd Spółki był upoważniony do podwyższania w okresie do dnia 26 sierpnia 2014 r. kapitału zakładowego o kwotę 5.500.000,00 (pięć milionów pięćset 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 podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z dniem 26 sierpnia 2014 r.

Na Datę Dokumentu Rejestracyjnego, powyższe dane nie uległy zmianie, z zastrzeżeniem, że w dniu 5 października 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta uchwaliło zmianę Statutu poprzez wydłużenie terminu upoważnienia Zarządu Emitenta do dokonywania podwyższeń kapitału zakładowego (w ramach kapitału docelowego) do dnia 31 sierpnia 2015 r. Wysokość kapitału docelowego nie uległa zmianie i nadal wynosi 5.500.000,00 (pięć milionów pięćset tysięcy) złotych. Zmiana Statutu Emitenta w powyższym zakresie została zarejestrowana w KRS w dniu 16 października 2012 roku.

21.1.6 Informacje o kapitale członka Grupy, który jest przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji

Emitent oświadcza, iż według jego najlepszej wiedzy, na dzień 31 grudnia 2011 roku nie istniał kapitał Spółki ani dowolnego członka Grupy, który był przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji.

Emitent oświadcza, iż według jego najlepszej wiedzy, na Datę Dokumentu Rejestracyjnego nie istnieje kapitał Spółki ani dowolnego członka Grupy, który jest przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji, za wyjątkiem tego, że Mariusz Wojciech Książek posiada opcję nabycia 1.595.945 akcji Emitenta posiadanych przez Andrzeja Nizio, na podstawie umowy z dnia 9 sierpnia 2012 r., o której mowa w

pkt. 14.2.3. Dokumentu Rejestracyjnego, oraz za wyjątkiem opcji przysługujących Marcinowi Piotrowi Dąbrowskiemu oraz Mariuszowi Poławskiemu, o których mowa w pkt. 17.3. Dokumentu Rejestracyjnego.

21.1.7 Zmiany kapitału zakładowego w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi

Na dzień 1 stycznia 2009 r. kapitał zakładowy Emitenta wynosił 7.182.840,00 zł (siedem milionów sto osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset czterdzieści złotych).

W dniu 4 grudnia 2009 r. zostało zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenie kapitału zakładowego z kwoty 7.182.840,00 zł (siedem milionów sto osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset czterdzieści złotych) do kwoty 7.305.640,00 zł (siedem milionów trzysta pięć tysięcy sześćset czterdzieści złotych). Podwyższenie zostało dokonane na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 27 listopada 2009 r.

Na dzień 1 stycznia 2010 r. kapitał zakładowy Emitenta wynosił 7.305.640,00 zł (siedem milionów trzysta pięć tysięcy sześćset czterdzieści złotych).

W dniu 12 kwietnia 2010 r. zostało zarejestrowane w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenie kapitału zakładowego z kwoty 7.305.640,00 zł (siedem milionów trzysta pięć tysięcy sześćset czterdzieści złotych) do kwoty 7.384.680,00 zł (siedem milionów trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt złotych). Podwyższenie zostało dokonane na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 28 marca 2010 r.

W dniu 28 maja 2010 roku Uchwałą nr 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta w sprawie emisji obligacji serii B zamiennych na akcje serii F postanowiono o warunkowym podwyższeniu kapitału zakładowego Emitenta o kwotę nie wyższą niż 2.000.000,00 zł w celu przyznania praw do objęcia akcji serii F posiadaczom obligacji serii B. Zmiana Statutu dotycząca warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS w dniu 21 czerwca 2010 r.

Uchwałą nr 7 z dnia 20 sierpnia 2010 r., Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta w sprawie emisji obligacji zamiennych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych Akcjonariuszy postanowiono, że przyznanie praw do objęcia akcji serii G Spółki przez posiadaczy obligacji zamiennych serii D zostanie zrealizowane w ramach warunkowo podwyższonego o kwotę 2.000.000,00 złotych kapitału zakładowego Spółki, o którym mowa powyżej.

Uchwałą nr 4 z dnia 7 października 2011 r., Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta w sprawie zmiany Statutu Spółki, postanowiono, że: Spółka, w ramach warunkowo podwyższonego kapitału zakładowego Spółki o kwotę 2.000.000,00 (dwa miliony) złotych, może podwyższyć kapitał zakładowy poprzez emisję nie więcej niż dziesięć milionów (10.000.000) akcji na okaziciela Spółki o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda. W ramach tego warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółka może wyemitować nie więcej niż:

- a) trzy miliony siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście (3.073.200) akcji na okaziciela serii F o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda,
- b) cztery miliony pięćset tysięcy (4.500.000) akcji na okaziciela serii G o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda.

Zmiana Statutu dotycząca warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS w dniu 5 października 2011 r.

Na dzień 1 stycznia 2011 r. oraz na dzień 1 stycznia 2012 r. kapitał zakładowy Emitenta wynosił kwoty 7.384.680,00 zł (siedem milionów trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt złotych), i dzielił się na:

- 1) trzydzieści milionów (30.000.000) akcji na okaziciela serii A o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda akcja, oznaczonych numerami od 1 do 30000000,
- 2) jeden milion sto osiemdziesiąt cztery tysiące dwieście (1.184.200) akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda akcja, oznaczonych numerami od 1 do 1184200,
- 3) cztery miliony siedemset trzydzieści tysięcy (4.730.000) akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda akcja, oznaczonych numerami od 1 do 4730000.
- 4) sześćset czternaście tysięcy (614.000) akcji na okaziciela serii D o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda akcja, oznaczonych numerami od 1 do 614000.
- 5) trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dwieście (395.200) akcji na okaziciela serii E o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda akcja, oznaczonych numerami od 1 do 395200.

Wszystkie akcje zostały pokryte wkładami pieniężnymi.

Oprócz wskazanych powyżej, w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie miały miejsca inne zmiany kapitału zakładowego Emitenta.

W dniu 1 sierpnia 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, w celu przyznania praw posiadaczom obligacji zamiennych serii J, postanowiło o warunkowym podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie większą niż 1.520.000,00 zł w drodze emisji akcji serii H, w drodze emisji nie więcej niż 7.600.000,00 akcji serii H o wartości nominalnej 0,20 zł każda. W dniu 31 sierpnia 2012 roku, zmiana Statutu Emitenta w powyższym zakresie została zarejestrowana w KRS. W związku z powyższym, na Datę Dokumentu Rejestracyjnego łączna wysokość warunkowego kapitału zakładowego Emitenta wynosi 3.520.000,00 zł.

W dniu 5 października 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego, w drodze oferty publicznej 7.400.000 akcji niemych serii I, o kwotę 1.480.000 zł tj. do kwoty 8.864.680 zł. Na Datę Dokumentu Rejestracyjnego, oferta publiczna akcji niemych serii I nie rozpoczęła się, a podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w związku z ofertą akcji niemych serii I nie zostało zarejestrowane przez sąd w rejestrze przedsiębiorców KRS.

21.2 Statut Spółki

21.2.1 Opis przedmiotu i celu działalności Emitenta ze wskazaniem miejsca w statucie Spółki, w którym są określone

Zgodnie z § 5 Statutu Emitenta, przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności 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 grzejnego;
- 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 (headoffices) 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 (callcenter);
- 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 dentystryczna;
- 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.

Statut nie określa celu działalności Emitenta.

21.2.2 Podsumowanie postanowień statutu lub regulaminów Emitenta dotyczące członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych

A. Zarząd

1) Statut Emitenta

Zarząd składa się z dwóch do pięciu osób, przy czym w przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu oraz Wice Prezesa Zarządu i/lub członków Zarządu. Liczbę członków Zarządu ustala Walne Zgromadzenie. Zgodnie z postanowieniami Statutu Założycielom Spółki przyznano osobiste uprawnienia opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, które trwają tak długo jak obydwa Założyciele lub jeden z nich są uprawnieni do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki. Jeśli tylko jeden z Założycieli Spółki pozostanie uprawnionym do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego, ten Założyciel Spółki będzie samodzielnie wykonywał uprawnienia osobiste przysługujące Założycielom działającym wspólnie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu lub Rady Nadzorczej.

W przypadku Zarządu dwuosobowego Założycielom Spółki przysługuje osobiste prawo powoływania i odwoływania zarówno Prezesa Zarządu, jak i Wice Prezesa Zarządu lub członka Zarządu. Założyciele wykonują ww. uprawnienie działając łącznie, poprzez pisemne oświadczenie złożone Spółce. Jeśli Założyciele Spółki nie są w stanie powołać wspólnie Prezesa lub Wice

Prezesa Zarządu, bądź też członka Zarządu, w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie.

Jeśli Zarząd jest trzyosobowy lub czteroosobowy trzeciego oraz czwartego członka Zarządu wybiera Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest pięcioosobowy Założycielom Spółki Założycielom przysługuje osobiste prawo powoływania i odwoływania, oprócz Prezesa i Wice Prezesa lub członka Zarządu, także jednego z pozostałych członków Zarządu, przy czym jeśli nie są w stanie powołać wspólnie takiego członka Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie.

W dniu 5 października 2012 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zmieniło Statut w ten sposób, że pozbawiło uprawnień osobistych Andrzeja Nizio pozostawiając je jedynie drugiemu Założycielowi tj. Mariuszowi Wojciechowi Książek. Zgodnie z uchwaloną zmianą Statutu, osobiste uprawnienia Mariusza Wojciecha Książek opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu trwają tak długo jak Mariusz Wojciech Książek jest uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki. W przypadku Zarządu dwuosobowego zarówno Prezesa Zarządu, jak i Wice Prezesa Zarządu lub członka Zarządu powołuje i odwołuje Mariusz Wojciech Książek poprzez pisemne oświadczenie złożone Spółce. Jeśli Mariusz Wojciech Książek nie powoła Prezesa lub Wice Prezesa Zarządu, bądź też członka Zarządu, w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest trzyosobowy lub czteroosobowy trzeciego oraz czwartego członka Zarządu wybiera Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest pięcioosobowy Mariusz Wojciech Książek powołuje i odwołuje, oprócz Prezesa i Wice Prezesa lub członka Zarządu, także jednego z pozostałych członków Zarządu, przy czym jeśli nie powoła takiego członka Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie. Andrzej Nizio wyraził zgodę na powyższe zmiany Statutu. Powyższe zmiany Statutu zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 16 października 2012 roku. W związku z powyższym, na Datę Dokumentu Rejestracyjnego uprawnienia osobiste przysługują jedynie Mariuszowi Wojciechowi Książek.

W przypadku dojścia do skutku emisji akcji niemych serii I, Emitent oraz Mariusz Wojciech Książek zamierzają dokonać zmiany Statutu w ten sposób, aby uprawnienia osobiste Mariusza Wojciecha Książek do powoływania i odwoływania członków Zarządu i Rady Nadzorczej trwały tak długo jak Mariusz Wojciech Książek będzie uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki. Emitent oraz Mariusz Wojciech Książek zamierzają dokonać zmiany Statutu w ten sposób, że § 6 ust. 4 Statutu w obecnym brzmieniu: „Osobiste uprawnienia Mariusza Wojciecha Książek opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu lub Rady Nadzorczej przez Mariusza Wojciecha Książek trwają tak długo jak Mariusz Wojciech Książek jest uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki” otrzyma brzmienie: „Osobiste uprawnienia Mariusza Wojciecha Książek opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu lub Rady Nadzorczej przez Mariusza Wojciecha Książek trwają tak długo jak Mariusz Wojciech Książek jest uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki”. Emitent oświadcza, że ww. zmianę Statutu zamierza dokonać na najbliższym Walnym Zgromadzeniu mającym miejsce po dojściu do skutku emisji akcji niemych serii I (tj. po zarejestrowaniu w rejestrze przedsiębiorców KRS podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji niemych serii I). Oświadczenie Mariusza Wojciecha Książek ww. sprawie stanowi załącznik nr 9 do Dokumentu Rejestracyjnego.

Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.

Do zakresu działania Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki nie zastrzeżone wyraźnie do kompetencji Walnego Zgromadzenia albo Rady Nadzorczej.

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 porozumienia się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

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.

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. Prezes Zarządu zastępowany jest przez Wice Prezesa Zarządu. W przypadku nieobecności Wice Prezesa Zarządu lub

w przypadku, kiedy Wice Prezes Zarządu nie jest powołany, Prezes Zarządu wyznacza spośród członków Zarządu osobę zastępującą podczas jego nieobecności oraz ustala zasady i tryb zastępowania nieobecnych członków Zarządu.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wice Prezes Zarządu łącznie z członkiem Zarządu lub prokurentem, albo dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

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 uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Członek Zarządu może zajmować się interesami konkurencyjnymi jedynie za zgodą Spółki wyrażoną przez Radę Nadzorczą. 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 rozstrzygnięciu takich spraw oraz może żądać zaznaczenia tego w protokole.

Statut przewiduje również w § 9 upoważnienie dla Zarządu do podwyższania w okresie do dnia 31 sierpnia 2015 r. kapitału zakładowego o kwotę 5.500.000,00 (pięć milionów pięćset 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. Jeżeli przepisy prawa nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego. Zarząd może w ramach ww. upoważnienia, za zgodą Rady Nadzorczej, pozbać w całości lub części prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy co do akcji nowych emisji dokonywanych w ramach kapitału docelowego, o którym mowa powyżej. Upoważnienie to obejmuje również możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych z terminem wykonania prawa zapisu upływającym nie później niż z końcem wskazanego tam okresu. W odniesieniu do warrantów subskrypcyjnych, Zarządowi przysługuje prawo wyłączenia prawa poboru, za zgodą Rady Nadzorczej.

Zarząd ustala regulamin organizacyjny, określający wewnętrzną organizację Spółki.

Po wyrażeniu zgody przez Radę Nadzorczą Zarząd jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego w wysokości nie wyższej niż wskazana w art. 349 § 2 KSH, pod warunkiem, że Spółka posiada środki wystarczające na jej wypłatę. Zarząd rekomenduje również biegłego rewidenta Radzie Nadzorczej.

Jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia nie stanowi inaczej, w przypadku rozwiązania spółki członkowie Zarządu są likwidatorami Spółki.

2) Regulamin Zarządu

W dniu 6 września 2007 roku Rada Nadzorcza uchwaliła regulamin Zarządu.

Zgodnie z regulaminem skład Zarządu, tryb powoływania i odwoływania członków Zarządu oraz kadencję Zarządu określa Statut. Oświadczenia Założycieli Spółki dotyczące składu Zarządu, adresowane są do Rady Nadzorczej, a składane na ręce Prezesa Zarządu lub Wice Prezesa Zarządu. Odpowiednio Prezes lub Wice Prezes Zarządu powinien niezwłocznie przekazać takie oświadczenie Przewodniczącemu Rady Nadzorczej oraz poinformować o jego treści wszystkich członków Rady Nadzorczej i Zarządu, choćby telefonicznie lub za pomocą poczty elektronicznej.

Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata. Mandat członka Zarządu wygasa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy sprawowania funkcji członka Zarządu. W przypadku zmian w składzie Zarządu ustępujący członek Zarządu jest zobowiązany do należytego przekazania prowadzonych przez siebie spraw wraz z dokumentami i innymi materiałami dotyczącymi Spółki, jakie zostały przez niego sporządzone, zebrane, opracowane lub otrzymane w trakcie pełnienia funkcji w Zarządzie Spółki albo w związku z jej wykonywaniem. Sprawy, dokumenty i materiały, o których mowa w zdaniu poprzednim, przejmuje Prezes lub Wice Prezes Zarządu lub wyznaczony przez któregoś z nich inny członek Zarządu.

Zarząd pod przewodnictwem Prezesa, a w razie jego nieobecności pod przewodnictwem Wice 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. Do zakresu działania Zarządu należy prowadzenie wszelkich spraw Spółki, za wyjątkiem zastrzeżonych w przepisach Kodeksu

spółek handlowych i Statutu do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza ani Walne Zgromadzenie nie mogą wydawać Zarządowi wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw Spółki. Nie wyklucza to wydawania niewiążących opinii, jednak za decyzje podejmowane na podstawie takich opinii odpowiedzialność ponosi Zarząd. Zarząd prowadzi przedsiębiorstwo Spółki, dba o prawidłowość spraw korporacyjnych, prowadzi obsługę administracyjną i techniczną Rady Nadzorczej oraz Walnego 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.

Członkowie Zarządu odpowiadają za należyte prowadzenie spraw Spółki i zobowiązani są wypełniać swoje obowiązki z profesjonalną starannością wymaganą od sumiennego członka Zarządu, bacząc na słuszny interes Spółki.

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. W sprawach nagłych, gdy nie ma możliwości zwołania posiedzenia Zarządu, a Spółce grozi strata, decyzję podejmują na zwołanym doraźnie posiedzeniu większością głosów obecni w biurze Spółki członkowie Zarządu.

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.

Każdy członek Zarządu każdorazowo obowiązany jest poinformować pozostałych członków Zarządu o zaistniałym lub potencjalnym konflikcie interesów pomiędzy interesami Spółki a interesami danego członka Zarządu, a także interesami jego osób bliskich, czy też interesami innych podmiotów, w których dany członek ma interesy majątkowe (np. spółki z udziałem kapitałowym lub osobowym danego członka Zarządu). Powinien żądać zaprotokołowania tej informacji na najbliższym posiedzeniu Zarządu. Taki członek Zarządu ma obowiązek powstrzymania się od uczestnictwa w prowadzeniu danej sprawy, w tym od głosowania na posiedzeniu Zarządu.

Zarząd powinien informować Radę o istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki. W sprawach nie cierpiących zwłoki Zarząd jest obowiązany niezwłocznie informować Przewodniczącego Rady.

Gdy dana kwestia leży w kompetencjach Prezesa Zarządu, w razie jego nieobecności zastępuje go Wiceprezes Zarządu. W przypadku nieobecności zarówno Prezesa, Wiceprezesa Zarządu oraz wyznaczonego zastępcy, działa inny członek Zarządu.

Do kompetencji Prezesa oraz Wice 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 oraz Wice Prezes Zarządu ma prawo każdorazowej kontroli każdej sprawy znajdującej się w kompetencjach Zarządu.

Prezes lub odpowiednio Wice Prezes Zarządu zatwierdza plan pracy Zarządu, zwołuje i ustala porządek obrad i posiedzeń, kierując się w szczególności wnioskami członków Zarządu, przewodniczy posiedzeniom Zarządu. Prezes Zarządu lub odpowiednio Wice Prezes Zarządu wyznacza spośród członków Zarządu osobę zastępującą Wice Prezesa Zarządu podczas jego nieobecności oraz ustala zasady i tryb zastępowania nieobecnych członków Zarządu.

Do kompetencji członka Zarządu odpowiedzialnego za sprawy finansowe należą wszelkie sprawy związane z prowadzeniem finansów Spółki, w szczególności utrzymywaniem płynności finansowej Spółki. Odpowiada on też za prawidłowość rozliczeń obowiązków publicznoprawnych Spółki: podatków, ceł, należności na ubezpieczenie społeczne etc., a także za monitorowanie istnienia bądź nie przesłanek upadłości Spółki oraz za zgłoszenie wniosku o upadłość Spółki w razie zaistnienia uzasadnionych przesłanek dla złożenia takiego wniosku.

Kompetencje innych członków Zarządu określa Rada Nadzorcza w formie zmian do regulaminu lub w formie osobnej uchwały dotyczącej podziału kompetencji w Zarządzie. W przypadku braku takiej uchwały lub w zakresie w niej nieuregulowanym kompetencje poszczególnych członków Zarządu wynikają z uchwał Zarządu lub dokumentów regulujących stosunek pomiędzy Spółką a danym członkiem Zarządu.

Regulamin Zarządu szczegółowo określa zasady zwoływania i przeprowadzania posiedzeń Zarządu, tryb podejmowania uchwał (na posiedzeniu lub pisemny) oraz sposób głosowania. W szczególności Uchwały Zarządu podejmowane są zwykłą większością głosów. Głosy wstrzymujące się są pomijane przy obliczaniu większości. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu, a w razie jego nieobecności, Wiceprezesa Zarządu. Sytuacja, o której mowa w zdaniu poprzednim nie ma zastosowania w przypadku zastępstwa Wiceprezesa Zarządu przez zastępcę wyznaczonego zgodnie z Regulaminem. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym (obiegowym) lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Natomiast 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.

Zarząd zobowiązany jest gromadzić i archiwizować dokumenty związane ze swoją działalnością oraz dokumenty Walnego Zgromadzenia, a także dokumenty Rady Nadzorczej, przekazane mu przez jej Przewodniczącego, jak również prowadzi listę pełnomocnictw udzielonych w imieniu Spółki, z wyodrębnieniem pełnomocnictw procesowych.

Wynagrodzenie członków Zarządu ustala uchwała Rady Nadzorczej. 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 jej Przewodniczący lub inny wskazany przez Radę Nadzorczą jej członek dokonuje innych czynności związanych ze stosunkiem pracy i innymi umowami zawartymi z członkami Zarządu. Umowy z członkami Zarządu podpisuje Przewodniczący Rady Nadzorczej na podstawie stosownej uchwały Rady Nadzorczej.

B. Rada Nadzorcza

1) Statut Emitenta

Zgodnie ze Statutem Rada Nadzorcza składa się z trzech do dziewięciu osób, przy czym od chwili kiedy Spółka uzyska status spółki publicznej w rozumieniu stosownych przepisów prawa Rada Nadzorcza składa się z pięciu do dziewięciu osób. O liczbie członków Rady Nadzorczej decyduje każdorazowo Walne Zgromadzenie w drodze uchwały. Kadencja członka Rady Nadzorczej wynosi pięć lat. 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.

Zgodnie z postanowieniami Statutu Założycielom Spółki przyznano osobiste uprawnienia opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej, które trwają tak długo jak obydwa Założyciele lub jeden z nich są uprawnieni do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki. Jeśli tylko jeden z Założycieli Spółki pozostanie uprawnionym do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego, ten Założyciel Spółki będzie samodzielnie wykonywał uprawnienia osobiste przysługujące Założycielom działającym wspólnie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu lub Rady Nadzorczej. Założycielom Spółki działającym wspólnie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby członków Rady Nadzorczej, Założycielom przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania odpowiednio: trzech członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej pięcioosobowej), czterech członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej siedmioosobowej) oraz pięciu członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej dziewięcioosobowej). 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. 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. Jeśli Założyciele nie są w stanie powołać wspólnie odpowiedniej liczby członków Rady Nadzorczej, czy też powierzyć funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie. Pozostałych członków Rady Nadzorczej Spółki powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie. Spośród członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie wybiera Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

W dniu 5 października 2012 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zmieniło Statut w ten sposób, że pozbawiło uprawnień osobistych Andrzeja Nizio pozostawiając je jedynie drugiemu Założycielowi tj. Mariuszowi Wojciechowi Książek. Zgodnie z uchwaloną zmianą Statutu, osobiste uprawnienia Mariusza Wojciecha Książek opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej trwają tak długo jak Mariusz Wojciech Książek jest uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki. Mariuszowi Wojciechowi Książek przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby członków Rady Nadzorczej, Mariuszowi Wojciechowi Książek przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania odpowiednio: trzech członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej pięcioosobowej), czterech członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej siedmioosobowej) oraz pięciu członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej dziewięcioosobowej). 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. 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. Jeśli Mariusz Wojciech Książek nie powoła odpowiedniej liczby

członków Rady Nadzorczej, czy też nie powierzy funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie. Pozostałych członków Rady Nadzorczej Spółki powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie. Spośród członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie wybiera Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Andrzej Nizio wyraził zgodę na powyższe zmiany Statutu. Powyższe zmiany Statutu zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 16 października 2012 roku. W związku z powyższym, na Datę Dokumentu Rejestracyjnego uprawnienia osobiste przysługują jedynie Mariuszowi Wojciechowi Książek.

W przypadku dojścia do skutku emisji akcji niemych serii I, Emitent oraz Mariusz Wojciech Książek zamierzają dokonać zmiany Statutu w ten sposób, aby uprawnienia osobiste Mariusza Wojciecha Książek do powoływania i odwoływania członków Zarządu i Rady Nadzorczej trwały tak długo jak Mariusz Wojciech Książek będzie uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki. Emitent oraz Mariusz Wojciech Książek zamierzają dokonać zmiany Statutu w ten sposób, że § 6 ust. 4 Statutu w obecnym brzmieniu: „Osobiste uprawnienia Mariusza Wojciecha Książek opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu lub Rady Nadzorczej przez Mariusza Wojciecha Książek trwają tak długo jak Mariusz Wojciech Książek jest uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki” otrzyma brzmienie: „Osobiste uprawnienia Mariusza Wojciecha Książek opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu lub Rady Nadzorczej przez Mariusza Wojciecha Książek trwają tak długo jak Mariusz Wojciech Książek jest uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki”. Emitent oświadcza, że ww. zmianę Statutu zamierza dokonać na najbliższym Walnym Zgromadzeniu mającym miejsce po dojściu do skutku emisji akcji niemych serii I (tj. po zarejestrowaniu w rejestrze przedsiębiorców KRS podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji niemych serii I). Oświadczenie Mariusza Wojciecha Książek ww. sprawie stanowi załącznik nr 9 do Dokumentu Rejestracyjnego.

Do Rady Nadzorczej mogą być powołani przez Walne Zgromadzenie dwaj niezależni członkowie Rady Nadzorczej, z których jeden powinien pełnić funkcję Wiceprzewodniczącego 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. Przy zgłoszeniu kandydatury członka Rady Nadzorczej, a następnie w uchwale powołującej niezależnego członka Rady Nadzorczej lub w podjętej bezpośrednio po wyborach osobnej uchwale zaznacza się, że dana osoba została powołana jako niezależny członek Rady Nadzorczej. Każdy z niezależnych członków Rady Nadzorczej powinien spełniać łącznie wszystkie kryteria wymienione w § 17 ust. 6 Statutu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy im. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku. 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.

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 dokonane, jeżeli zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą, a także faksem na adres lub numer faksu wskazany przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych. Jednakże uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki oraz w sprawach wymienionych w § 5 ust. 2 Regulaminu Rady Nadzorczej, wymagają dla swej 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 Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał rady, oddając swój głos na piśmie (z wyjątkiem spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej) za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały w sposób określony w Statucie. Zgodnie ze Statutem, dopuszczalne jest także podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, pod warunkiem że wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały w sposób określony w Statucie.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności i przedkłada corocznie Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Spółki. Ocena ta powinna być udostępniona akcjonariuszom w terminie umożliwiającym zapoznanie się z nią przez Walnym Zgromadzeniem.

Do szczególnych uprawnień Rady Nadzorczej należy:

- a) ustalenie wynagrodzenia 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).

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 Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (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.

2) Regulamin Rady Nadzorczej

Regulamin Rady Nadzorczej został uchwalony na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 6 września 2007 roku. Poniżej zamieszczono podsumowanie najważniejszych postanowień.

Wybór członków Rady Nadzorczej dokonywany jest w sposób określony w Statucie. Oświadczenia Założycieli Spółki dotyczące składu Rady Nadzorczej składane są na ręce Zarządu, który powinien niezwłocznie poinformować o ich treści innych członków Rady Nadzorczej, choćby telefonicznie lub za pomocą poczty elektronicznej. Kadencja członka Rady Nadzorczej wynosi pięć lat. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy sprawowania funkcji członka Rady Nadzorczej.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należą uprawnienia określone w Statucie, a ponadto :

- a) wyrażenie zgody na świadczenie przez Spółkę na rzecz członka Zarządu z jakiegokolwiek tytułu;
- b) wyrażenie zgody na zawarcie przez Spółkę z podmiotem wchodzącym w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu lub ich osobami bliskimi lub podmiotami z nimi powiązanymi istotnej umowy, której wartość przewyższa kwotę 5.000.000 (pięć milionów) złotych, przy czym zgody Rady Nadzorczej nie wymagają umowy zawierane w ramach procesu inwestycyjnego ze spółkami celowymi, w których Spółka posiada 100% udziałów (akcji).

Uchwały Rady zapadają bezwzględną większością głosów oddanych. Jednak uchwały w sprawie:

- a) wyrażenia zgody na świadczenie przez Spółkę na rzecz członka Zarządu z jakiegokolwiek tytułu;
- b) wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę z podmiotem wchodzącym w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu lub ich osobami bliskimi lub podmiotami z nimi powiązanymi istotnej umowy, której wartość przewyższa kwotę 5.000.000 (pięć milionów) złotych, przy czym zgody Rady Nadzorczej nie wymagają umowy zawierane w ramach procesu inwestycyjnego ze spółkami celowymi, w których Spółka posiada 100% udziałów (akcji);
- c) 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.

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.

Członek Rady Nadzorczej powinien przede wszystkim mieć na względzie interes Spółki. O zaistniałym konflikcie interesów członek Rady Nadzorczej powinien poinformować pozostałych członków Rady Nadzorczej i powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad przyjęciem uchwały w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

W Radzie Nadzorczej powinno zasiadać dwóch niezależnych członków Rady Nadzorczej, którzy złożyli odpowiednie, określone Statucie oświadczenia. W razie zaistnienia okoliczności powodujących, że dana osoba nie spełnia warunków przewidzianych dla niezależnych członków Rady Nadzorczej, dana osoba obowiązana jest niezwłocznie o tym poinformować Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Członek Rady Nadzorczej powinien przekazać Zarządowi Spółki informację na temat swoich powiązań z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Powyższy obowiązek dotyczy powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na stanowisko członka Rady Nadzorczej w sprawie przez nią rozstrzyganej.

Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegalnie. Rada Nadzorcza może delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności. W ramach Rady Nadzorczej działają komitety: komitet audytu oraz komitet wynagrodzeń. Rada Nadzorcza uchwałą określa skład osobowy i kompetencje tych komitetów. Rada Nadzorcza może też w razie potrzeby powoływać inne komitety. Komitety powinny przedstawiać Radzie Nadzorczej krótkie roczne sprawozdania ze swej działalności. Przy podejmowaniu swych decyzji Rada Nadzorcza winna brać pod uwagę wyniki prac powołanych komitetów. Posiedzenie Rady Nadzorczej prowadzi Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. Przewodniczący Rady Nadzorczej koordynuje prace pozostałych członków Rady Nadzorczej, jak również komitetów Rady Nadzorczej.

Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są podczas posiedzeń, w trybie pisemnym (obiegowym) lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Posiedzenia 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). Rada Nadzorcza może także postanowić o prowadzeniu obrad bez udziału członków Zarządu. Rada Nadzorcza może żądać obecności poszczególnych członków Zarządu lub pracowników Spółki na całości lub części jej obrad.

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 Nadzorczej 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. Regulamin stanowi, iż zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, gdy zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą, a także faksem na adres lub numer faksu wskazany przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia.

Nie ma potrzeby formalnego zwoływania posiedzenia Rady Nadzorczej, jeśli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej są obecni i zgadzają się na odbycie posiedzenia Rady Nadzorczej lub gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej uczestniczą w niej przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. 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 może zawsze podejmować uchwały w sprawach porządkowych lub formalnych.

Regulamin szczegółowo określa warunki podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą, tryb głosowania (na posiedzeniu lub obiegowy), warunki ważności uchwały, liczenia głosów.

Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku z pełnieniem przez nich funkcji w Radzie Nadzorczej. Są oni zobowiązani do zgłaszania Zarządowi wszelkich zmian ich danych kontaktowych, w tym powinni podać numery swoich telefonów stacjonarnych i komórkowych oraz adresy poczty elektronicznej.

Członkowie Rady Nadzorczej powinni być obecni na Walnych Zgromadzeniach. Rada Nadzorcza corocznie przedkłada Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Spółki, ocena ta powinna być udostępniana wszystkim akcjonariuszom w takim terminie, aby mogli się z nią zapoznać przed zwyczajnym Walnym Zgromadzeniem. Wskazane jest, by ocena ta była publikowana łącznie z raportem rocznym Spółki.

Rada Nadzorcza sporządza sprawozdania ze swojej działalności. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej powinno zawierać w szczególności ocenę realizacji planów rozwoju Spółki oraz informację o uczestnictwie jej członków

w posiedzeniach. W przypadku absencji przekraczającej jedną czwartą liczby posiedzeń w okresie sprawozdawczym, członek Rady Nadzorczej powinien przedstawić pisemne wyjaśnienie przyczyn absencji.

Niezależni członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za swoje uczestnictwo w pracach Rady Nadzorczej wynagrodzenie, którego wysokość ustalana jest przez Walne Zgromadzenie. Dopuszczalne jest uzależnienie części wynagrodzenia od wyników finansowych Spółki.

21.2.3 Opis praw, przywilejów i ograniczeń powiązanych z każdym rodzajem akcji Emitenta

Prawa i obowiązki związane z akcjami Emitenta są określone w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych, w Statucie oraz w innych przepisach prawa. Celem uzyskania bardziej szczegółowych informacji należy skorzystać z porady osób uprawnionych do świadczenia pomocy prawnej.

Zgodnie ze Statutem Założycielom Spółki, tj. Panu Mariuszowi Książek oraz Panu Andrzejowi Nizio, przysługiwało osobiste uprawnienia opisane w tym Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu lub Rady Nadzorczej, które miały trwać tak długo jak obydwa Założyciele lub jeden z nich byli uprawnieni do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki. Jeśli tylko jeden z Założycieli Spółki pozostałby uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego, ten Założyciel Spółki samodzielnie wykonywałby uprawnienia osobiste przysługujące Założycielom działającym wspólnie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu lub Rady Nadzorczej.

W dniu 5 października 2012 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zmieniło Statut w ten sposób, że pozbawiło uprawnień osobistych Andrzeja Nizio pozostawiając je jedynie drugiemu Założycielowi tj. Mariuszowi Wojciechowi Książek. Zgodnie z uchwaloną zmianą Statutu, osobiste uprawnienia Mariusza Wojciecha Książek opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu i Rady Nadzorczej trwają tak długo jak Mariusz Wojciech Książek jest uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki. Andrzej Nizio wyraził zgodę na powyższe zmiany Statutu. Powyższe zmiany Statutu zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 16 października 2012 roku. W związku z powyższym, na Datę Dokumentu Rejestacyjnego uprawnienia osobiste przysługują jedynie Mariuszowi Wojciechowi Książek.

W przypadku dojścia do skutku emisji akcji niemych serii I, Emitent oraz Mariusz Wojciech Książek zamierzają dokonać zmiany Statutu w ten sposób, aby uprawnienia osobiste Mariusza Wojciecha Książek do powoływania i odwoływania członków Zarządu i Rady Nadzorczej trwały tak długo jak Mariusz Wojciech Książek będzie uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki. Szczegółowy opis zamierzonej zmiany Statutu znajduje się w pkt 21.2.2 Dokumentu Rejestacyjnego.

Akcje wyemitowane przez Emitenta są akcjami zwykłymi na okaziciela. Zgodnie z § 7 Statutu, wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.

A. 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 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, z zastrzeżeniem, że 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 Statut poprzez uprzywilejowanie akcji niemych serii I na następujących zasadach:

a) Akcje nieme serii I są uprzywilejowane w zakresie dywidendy na warunkach określonych w Statucie Spółki i przepisach prawa.

b) Akcje nieme serii I będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od dywidendy Spółki za rok 2013, to znaczy od dnia 1 stycznia 2013 roku.

c) Każdej akcji niemej serii I przysługuje stała dywidenda w wysokości 1,60 zł (słownie: jeden złoty sześćdziesiąt groszy) za każdy rok obrotowy, począwszy od roku obrotowego 2013, z zastrzeżeniem postanowień Statutu poniżej wskazanych.

d) Dywidenda jest wypłacana na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku, która określi m.in. wysokość dywidendy oraz dzień dywidendy.

e) Walne Zgromadzenie podejmując uchwałę w sprawie podziału zysku będzie przestrzegało obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności art. 348 par. 1 KSH. W szczególności, działając na podstawie art. 348 par. 1 KSH, Walne Zgromadzenie może przeznaczyć do podziału między akcjonariuszy niepodzielone zyski z lat ubiegłych (także z roku 2012 i lat wcześniejszych) oraz kwoty przeniesione z utworzonych z zysku (także z zysku za rok 2012 i lata wcześniejsze) kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz statutem Spółki.

f) Walne Zgromadzenie podejmując uchwałę w sprawie podziału zysku będzie przestrzegało zasady, że dywidenda za rok 2013 oraz za rok 2014 nie będzie wyższa niż 30% skonsolidowanego zysku Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za dany rok obrotowy.

g) Walne Zgromadzenie podejmując uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy będzie w pierwszej kolejności przyznawało dywidendę akcjonariuszom akcji niemych serii I.

h) W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie podejmie decyzję o wypłacie za dany rok obrotowy (począwszy od dywidendy za rok 2013) dywidendy dla akcjonariuszy akcji zwykłych w wysokości wyższej niż 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) na jedną akcję zwykłą, za dany rok obrotowy na każdą akcję niemą serii I zostanie wypłacona dywidenda w wysokości 1,60 zł (słownie: jeden złoty sześćdziesiąt groszy) powiększona o dwukrotną różnicę pomiędzy wysokością dywidendy wypłaconej na akcję zwykłą a kwotą 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze). W takim przypadku, wysokość dywidendy, która zostanie wypłacona na każdą akcję niemą serii I, będzie ustalona wg następującego wzoru:

$$D_n = 1,60 \text{ zł} + 2 \cdot (D_z - 0,62 \text{ zł}),$$

gdzie:

D_n – oznacza wysokość dywidendy na jedną akcję niemą serii I, która powinna być wypłacona za dany rok obrotowy;

D_z – oznacza wysokość dywidendy na jedną akcję zwykłą wypłaconą za dany rok obrotowy.

i) Jeżeli za dany rok obrotowy nie zostanie wypłacona w całości lub częściowo Akcjonariuszom akcji niemych serii I dywidenda w wysokości, o której mowa w pkt c) w związku z pkt h) powyżej, Akcjonariuszom akcji niemych serii I przysługuje - zgodnie z art. 353 par. 4 KSH – prawo do wyrównania z zysku w następnych latach, bez odsetek lub odszkodowań, nie później jednak niż w ciągu kolejnych trzech lat obrotowych i jednocześnie nie później niż z zysku za rok 2019 (dalej: Prawo do Wyrównania). Prawo do Wyrównania jest prawem związanym z akcją niemą serii I, a nie prawem związanym z Akcjonariuszem. Prawo do Wyrównania będzie przysługiwało Akcjonariuszom posiadającym akcje nieme serii I w dniu dywidendy za rok obrotowy, z którego zysku jest wypłacane wyrównanie. Walne Zgromadzenie podejmując uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za rok obrotowy, z którego zysku przysługuje Prawo do Wyrównania, będzie w pierwszej kolejności przyznawało Prawo do Wyrównania, w drugiej bieżącej dywidendę Akcjonariuszom akcji niemych serii I, a dopiero w trzeciej kolejności Akcjonariuszom pozostałych akcji.

j) Na mocy Statutu, akcje nieme serii I ulegają zamianie na akcje zwykłe serii I w dniu następującym bezpośrednio po dniu dywidendy za rok 2019, jednak w każdym wypadku nie później niż dnia 31 grudnia 2020 roku. W wyniku ww. konwersji akcje serii I staną się akcjami zwykłymi, posiadającymi prawo głosu i nieuprzywilejowanymi w zakresie dywidendy.

W dniu 16 października 2012 roku zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców KRS zmiany Statutu wprowadzające uprzywilejowanie akcji niemych serii I. Na Datę Dokumentu Rejestracyjnego, oferta publiczna akcji niemych serii I nie rozpoczęła się.

Uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w dniu dywidendy, który może zostać wyznaczony przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie na dzień powzięcia uchwały o podziale zysku albo w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od tego dnia (art. 348 Kodeksu Spółek Handlowych). 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, 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. Emitent ponosi odpowiedzialność za prawidłowość tych informacji oraz ich zgodność z uchwałą właściwego organu spółki w sprawie wypłaty dywidendy. Dzień wypłaty może przypadać najwcześniej dziesiątego dnia po dniu dywidendy.

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; łączną kwotą należnego podatku dochodowego od osób prawnych, który powinien zostać

pobrane 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. Jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia takiego dnia nie określa, dywidenda jest wypłacana w dniu określonym przez Radę Nadzorczą (art. 348 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych). 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 Rzeczypospolitą Polską 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. W tym ostatnim przypadku, jeżeli nierezydent udowodni, że w stosunku do niego miały zastosowanie postanowienia umowy międzynarodowej, które przewidywały redukcję 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 instytucję 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. Ponadto Zarząd, działając w ramach upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego zgodnie z § 9 ust. 1 i 6 Statutu, może, za zgodą Rady Nadzorczej pozbawić w całości lub w części prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy co do akcji nowej emisji dokonywanych w ramach kapitału zakładowego oraz warrantów subskrypcyjnych.

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; 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 dopuszczone do publicznego obrotu, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunkach papierów wartościowych w domu maklerskim lub w banku prowadzącym rachunki papierów wartościowych, 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). Umorzenie akcji następuje poprzez obniżenie kapitału zakładowego Spółki. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób i warunki umorzenia akcji, a w szczególności wysokość, termin i sposób wypłaty wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi z tytułu umorzenia jego akcji, podstawę prawną umorzenia, a także sposób obniżenia kapitału zakładowego. Gdy wypłata wynagrodzenia za dobrowolnie umarzone akcje finansowana jest z kwoty, która zgodnie z art. 348 § 1 kodeksu spółek handlowych może zostać przeznaczona do podziału, Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę, w której:

- a) wyraża zgodę na nabycie przez Zarząd akcji własnych w celu umorzenia;
- b) przeznacza, w granicach określonych przez art. 348 § 1 kodeksu spółek handlowych, określoną część zysku Spółki na finansowanie nabycia akcji własnych w celu umorzenia;
- c) określa maksymalną liczbę i cenę akcji własnych Spółki, które mają zostać nabyte w celu umorzenia;
- d) określa maksymalny okres, w ramach którego Zarząd upoważniony jest do nabywania akcji własnych w celu umorzenia.

Po nabyciu akcji własnych w celu umorzenia Zarząd niezwłocznie zwołuje Walne Zgromadzenie w celu powzięcia przez nie uchwały o umorzeniu akcji oraz obniżeniu kapitału zakładowego.

8) W przypadku wyemitowania akcji imiennych podlegają one zamianie na akcje na okaziciela na wniosek akcjonariusza.

B. AKCJONARIUSZOM SPÓŁKI PRZYSŁUGUJĄ NASTĘPUJĄCE UPRAWNIENIA 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 Kodeksu Spółek Handlowych) oraz prawo do głosowania na Walnym Zgromadzeniu (art. 411 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych). 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 KSH – 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. Zgodnie ze Statutem Spółki każdej akcji przysługuje jeden głos na Walnym Zgromadzeniu.

Prawo do głosowania na Walnym Zgromadzeniu (art. 411 § 1 KSH). 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 zasadą swobodnego głosowania akcjonariusza, 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 złożenia wniosku o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz do złożenia wniosku o umieszczenie w porządku obrad poszczególnych spraw. Zgodnie z art. 400 § 1 KSH prawo to przysługuje akcjonariuszowi lub akcjonariuszom reprezentującym co najmniej 1/20 kapitału zakładowego. Żądanie takie, z jego uzasadnieniem, powinno zostać złożone Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej.

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). 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).

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). Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad (art. 401 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych).

4) 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.

5) Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami; zgodnie z art. 385 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych na wniosek akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej jedną piątą część kapitału zakładowego wybór Rady Nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe Walne Zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

6) 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.

7) 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).

8) Prawo do imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych, zgodnie z przepisami Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi (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, za wyjątkiem prawa do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

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 nominalną papieru wartościowego;
- f) imię i nazwisko lub nazwę (firmę) i siedzibę oraz adres posiadacza rachunku papierów wartościowych;
- g) informację 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.

9) 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).

10) 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.

11) Prawo do żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem (art. 407 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych).

12) 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).

13) Prawo do przeglądania księgi protokołów oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał (art. 421 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych).

Wypis z protokołu wraz z dowodami zwołania walnego zgromadzenia oraz z pełnomocnictwami udzielonymi przez akcjonariuszy zarząd dołącza do księgi protokołów.

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 sprzeciwy. Do protokołu należy dołączyć listę obecności z podpisami uczestników walnego zgromadzenia. Dowody zwołania walnego zgromadzenia zarząd powinien dołączyć do księgi protokołów.

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.

Jeżeli powództwo okaże się nieuzasadnione, a powód, wnosząc je, działał w złej wierze lub dopuścił się rażącego niedbalstwa, obowiązany jest naprawić szkodę wyrządzoną pozwanemu.

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).

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.

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. 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).

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

Prawa posiadaczy Akcji są regulowane przez bezwzględnie wiążące przepisy prawa, w szczególności KSH oraz, w zakresie, w jakim jest to dozwolone przez prawo, postanowienia Statutu. W zakresie postanowień statutowych zmiana praw posiadaczy Akcji wymaga uprzedniej zmiany Statutu przy zachowaniu wymogów dotyczących quorum i większości przewidzianej dla powzięcia uchwały Walnego Zgromadzenia wprowadzającej zmiany. Zmiana Statutu wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej bezwzględną większością głosów, o ile z odrębnych przepisów nie wynika wymóg uzyskania większości kwalifikowanej. Zgodnie z art. 415 § 1 KSH uchwała dotycząca zmiany Statutu Spółki zapada większością trzech czwartych głosów, natomiast według § 4 wspomnianego art. 415 KSH, jeżeli na Walnym Zgromadzeniu jest reprezentowana co najmniej połowa kapitału zakładowego, do powzięcia uchwały o umorzeniu akcji wystarczy zwykła większość głosów.

Zgodnie z brzmieniem § 10 pkt. 1 Statutu umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia oraz zgody akcjonariusza, którego akcje mają być umarzane (z zastrzeżeniem art. 363 § 5 KSH). 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. Za wyjątkiem § 26 pkt. 1 j) Statutu, który przewiduje dla Walnego Zgromadzenia kompetencję do wyrażenia zgody na nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 § 1 pkt. 2 KSH, to jest nabycia akcji, które mają być zaoferowane do nabycia pracownikom lub osobom, które były zatrudnione w Spółce lub spółce z nią powiązanej przez okres co najmniej trzech lat. Statut nie reguluje kwestii umorzenia co oznacza, iż w pozostałym zakresie stosuje się postanowienia KSH.

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych Emitent może wydać akcje o szczególnych uprawnieniach, a także przyznać indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi osobiste uprawnienia, które wygasają najpóźniej z dniem, w którym uprawniony przestaje być akcjonariuszem Emitenta.

Akcje uprzywilejowane, z wyjątkiem akcji niemych, powinny być imienne, a uprzywilejowanie, o którym mowa, 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. Zgodnie z art. 334 § 2 k.s.h. zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela albo odwrotnie może być dokonana na żądanie akcjonariusza, jeżeli ustawa lub statut nie stanowi inaczej.

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 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 częściowo dywidendy w danym roku obrotowym, można przyznać prawo do wyrównania z zysku w następnych latach, nie później jednak niż w ciągu kolejnych trzech lat obrotowych. Przyznanie szczególnych uprawnień można uzależnić od spełnienia dodatkowych świadczeń na rzecz spółki, upływu terminu lub ziszczenia się warunku. 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, jak wskazano wyżej, mogą być przyznane jedynie indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi i dotyczyć mogą m.in. prawa powoływania lub odwoływania członków zarządu, rady nadzorczej lub prawa do otrzymywania oznaczonych świadczeń od spółki. Przyznanie osobistego uprawnienia można uzależnić od dokonania oznaczonych świadczeń, upływu terminu lub ziszczenia się warunku. Do uprawnień przyznanych akcjonariuszowi osobiście należy stosować odpowiednio ograniczenia dotyczące zakresu i wykonywania uprawnień wynikających z akcji uprzywilejowanych.

Opisane wyżej zmiany praw posiadaczy akcji, tj. wydanie akcji o szczególnych uprawnieniach oraz przyznanie indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi osobistych uprawnień, dla swej ważności wymagają odpowiednich postanowień Statutu. Wprowadzenie któregośkolwiek z nich w wypadku Emitenta wymagałoby zmiany Statutu. Zgodnie z art. 430 § 1 w zw. z art. 415 KSH, zmiana Statutu Emitenta wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością $\frac{3}{4}$ i wpisu do rejestru. Ponadto, uchwała taka winna zawierać wskazanie akcji uprzywilejowanych 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. Uchwała dotycząca zmiany statutu, zwiększająca świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom zgodnie z art. 354 KSH, wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczy (art. 415 KSH). Zmiana statutu nie dotycząca podwyższenia kapitału zakładowego winna być zgłoszona do sądu rejestrowego w terminie 3 miesięcy od dnia jej podjęcia (art. 430 § 2 KSH).

21.2.5 Opis zasad określających sposób zwoływania dorocznych walnych zgromadzeń akcjonariuszy oraz nadzwyczajnych walnych zgromadzeń akcjonariuszy, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się nie później niż sześć miesięcy po zakończeniu roku obrotowego Spółki.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 5% (pięć procent) kapitału zakładowego. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 5% (pięć procent) kapitału zakładowego, którzy żądają zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia mogą jednocześnie umieszczać określone sprawy w porządku obrad tego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie. Zwołanie nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty złożenia wniosku o którym mowa powyżej. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć nie później niż w terminie 2 (dwóch) miesięcy od daty zwołania.

Zgodnie z § 24 ust. 5 Statutu, 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.

Zgodnie z § 23 ust. 6 Statutu, Rada Nadzorcza zwołuje Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany termin lub gdy pomimo złożenia odpowiedniego wniosku, Zarząd nie zwołał Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od zgłoszenia tego wniosku.

Walne Zgromadzenie może zostać zwołane przez Radę Nadzorczą, Przewodniczącą lub Wiceprzewodniczącą Rady Nadzorczej, lub co najmniej dwóch członków Rady Nadzorczej w przypadku gdy Zarząd nie zwołał zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie określonym powyżej. Ponadto Rada Nadzorcza może zwołać nadzwyczajne Walne Zgromadzenie jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce mogą zwołać nadzwyczajne walne zgromadzenie. W takim wypadku akcjonariusze wyznaczają przewodniczącego tego zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Zgromadzeniu i nikt z obecnych nie wniósł sprzeciwu co do powzięcia uchwały.

Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 5% (pięć procent) kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie to zgłoszone po zwołaniu Walnego Zgromadzenia, będzie traktowane jako wniosek o zwołanie nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki, Warszawie.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji, o ile obowiązujące przepisy nie stanowią inaczej. Zgodnie ze Statutem, do powzięcia uchwał, o których mowa w art. 415 § 1 – 4 KSH, niezbędny jest udział w głosowaniu co najmniej jednego z Założycieli.

W dniu 5 października 2012 roku, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zmieniło Statut w ten sposób, że do powzięcia uchwał, o których mowa w art. 415 § 1 – 4 KSH, niezbędny jest udział w głosowaniu Mariusza Wojciecha Książek. Andrzej Nizio wyraził zgodę na powyższe zmiany Statutu. Powyższe zmiany Statutu zostały zarejestrowane w rejestrze przedsiębiorców KRS w dniu 16 października 2012 roku.

Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są bezwzględną większością głosów, o ile Statut lub obowiązujące przepisy nie wymagają wyższej większości głosów. Głosowanie na Walnych Zgromadzeniach jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy w szczególności:

- 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, powoływanie, odwoływanie i zawieszanie członków Zarządu;
- p) z zastrzeżeniem uprawnień osobistych, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- q) inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.

21.2.6 Opis postanowień statutu lub regulaminów Emitenta dotyczących możliwości zmiany kontroli nad Emitentem

Statut Emitenta nie zawiera postanowień, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem.

W Statucie zostały wprowadzone postanowienia, które mogą spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem. W szczególności, w świetle tych postanowień możliwość uzyskania kontroli nad Emitentem jest znacznie ograniczona wobec praw przysługujących Mariuszowi Wojciechowi Książek, omówionych powyżej. Postanowienia dotyczące opóźnienia, odroczenia lub uniemożliwienia zmiany kontroli nad Emitentem zawarte zostały w szczególności w § 6, § 9, § 12 oraz § 17 Statutu stanowiącym Załącznik nr 5 do Dokumentu Rejestracyjnego, które określają zasady powoływania Zarządu i Rady Nadzorczej oraz przewidują możliwość emisji akcji w ramach kapitału docelowego.

W przypadku dojścia do skutku emisji akcji niemych serii I, Emitent oraz Mariusz Wojciech Książek zamierzają dokonać zmiany Statutu w ten sposób, aby uprawnienia osobiste Mariusza Wojciecha Książek do powoływania i odwoływania członków Zarządu i Rady Nadzorczej trwały tak długo jak Mariusz Wojciech Książek będzie uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki. Szczegółowy opis zamierzonej zmiany Statutu znajduje się w pkt 21.2.2 Dokumentu Rejestacyjnego.

21.2.7 Wskazanie postanowień statutu lub regulaminów Emitenta, regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza

Statut ani regulaminy Emitenta nie zawierają postanowień regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza.

21.2.8 Opis warunków nałożonych zapisami statutu lub regulaminów Emitenta, którym podlegają zmiany kapitału, jeżeli zasady te są bardziej rygorystyczne niż określone wymogami obowiązującego prawa

Statut ani regulaminy Emitenta nie określają warunków, którym podlegają zmiany kapitału zakładowego w sposób bardziej rygorystyczny niż przepisy Kodeksu Spółek Handlowych.

22 ISTOTNE UMOWY, INNE NIŻ ZAWIERANE W NORMALNYM TOKU DZIAŁALNOŚCI

Poniżej przedstawiono informacje o umowach, które Emitent uznaje za istotne, innych niż zawierane w normalnym toku działalności.

Za umowy istotne Emitent uważa umowy zawarte w okresie od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia zatwierdzenia Dokumentu Rejestacyjnego oraz umowy zawarte przed dniem 1 stycznia 2009 roku, lecz realizowane na dzień zatwierdzenia Dokumentu Rejestacyjnego, których wartość przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta na dzień 30 czerwca 2012 r. tj. kwotę 17 mln zł z wyłączeniem umów zawartych pomiędzy podmiotami z Grupy Marvipol.

22.1 Umowy finansowe

Marvipol S.A z siedzibą w Warszawie

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Kontrahent	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Uwagi i inne ważne postanowienia
1.	Umowa kredytu obrotowego	17.07.2006 r.	BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie (kredytodawca)	Kredyt obrotowy w kwocie 80.000.000,00 zł z przeznaczeniem na zakup działek gruntowych przeznaczonych na dalszą działalność deweloperską	Ostateczna spłata kredytu - 30 października 2014 r.	- Bank udzielił kredytu obrotowego w wysokości: (i) 40.000.000,00 zł od dnia 17 lipca 2006 r. do dnia 04 czerwca 2007 r., (ii) 80.000.000,00 zł od dnia 04 czerwca 2007 r. do dnia 30 października 2014 r. - Oprocentowanie wg. zmiennej stopy procentowej równej zmiennej stopie WIBOR dla depozytów 1-miesięcznych w PLN z notowania na dwa dni robocze przed datą ciążenia i przed każdym następnym okresem odsetkowym powiększone o marżę Banku - Zabezpieczenie spłaty należności Banku stanowią: (i) hipoteka zwykła w kwocie 39.922.220,00 zł oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 3.500.000,00 zł na będącej w użytkowaniu wieczystym Kredytobiorcy nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu nr 53/2, położonej w Warszawie przy ul. Bernardyńskiej 1, objętej KW nr WA2M/00171660/4, (ii) globalna cesja wierzytelności należnych Kredytobiorcy od nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych w realizowanych Inwestycjach: „Osiedle Platany” oraz „Villa Avanti” wraz z pełnomocnictwem do rachunku, (iii) globalna cesja wierzytelności należnych Kredytobiorcy (lub spółce zależnej Kredytobiorcy realizującej inwestycje) od nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych w realizowanej Inwestycji „Apartamenty Mokotów Park” I etap – Villa Solar wraz z pełnomocnictwem do rachunku - Umowa wielokrotnie aneksowana, ostatnia zmiana z dnia 07 grudnia 2011 r.
2.	Umowa kredytu	17.12.2010	BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie (kredytodawca)	Kredyt odnawialny do kwoty 27.500.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie kosztów II i III etapu inwestycji Apartamenty Mokotów Park	Kredyt udzielony do dnia 30 października 2014 r.	- Oprocentowanie według zmiennej stopy procentowej obliczane w stosunku rocznym od kwoty wykorzystanego kredytu. Wysokość oprocentowania równa zmiennej stopie WIBOR dla depozytów 1-miesięcznych z notowania na dwa dni robocze przed datą postawienia środków do dyspozycji i przed każdą następną datą jej aktualizacji, powiększonej o marżę Banku - Zabezpieczenie spłaty należności Banku stanowi (i) hipoteka do kwoty 41.250.000,00 zł na będącej w użytkowaniu wieczystym Kredytobiorcy nieruchomości składającej się z działki nr 53/2 położonej w Warszawie przy ul. Bernardyńskiej 1, objętej KW nr WA2M/00171660/4, (ii) weksel in blanco, wystawiony przez Kredytobiorcę, zaopatrzonej w deklarację wekslową Kredytobiorcy, (iii) globalna niepotwierdzona cesja wierzytelności Kredytobiorcy od nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych w realizowanej inwestycji Apartamenty Mokotów

						Park II i III etap, wraz z pełnomocnictwem do rachunku, (iv) oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo Bankowe • Umowa aneksowana w dniu 21 listopada 2011 r.
3.	Umowa kredytu	17.06.2011	Bank Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie (kredytodawca)	Kredyt inwestycyjny w kwocie 58.305.000,00 zł z przeznaczeniem na nabycie 100% udziałów w spółce P.Z. – Bud Sp. z o. o. w celu pozyskania nieruchomości w Warszawie przy ul. Kłobuckiej	Kredyt udzielony na okres od 17 czerwca 2011 r. do 30 czerwca 2015 r.	• Oprocentowanie według zmiennej stawki oprocentowania zależnej od stawki bazowej określonej w ust. 2 powiększonej o marżę Banku; zmienna stawka oprocentowania stanowi sumę stawki bazowej, jaką jest WIBOR dla depozytów #M notowany na dwa dni robocze przed podpisaniem Umowy w pierwszym okresie trzy-miesięcznym i WIBOR dla depozytów 3M notowany na dwa dni robocze przed rozpoczęciem kolejnych okresów trzy – miesięcznych oraz marży Banku • Zabezpieczenie spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami ubocznymi stanowi: (i) weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową, (ii) hipoteka do kwoty 87.457.000,00 zł na nieruchomości w Warszawie przy ul. Kłobuckiej objętej KW nr WA2M/00141164/8, (iii) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym Kredytobiorcy w BOŚ SA, (iv) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bieżącym PZ-BUD Sp. z o. o. w BOŚ SA, (v) przelew wierzytelności z tytułu wszystkich aktualnych i przyszłych umów najmu i dzierżawy zawartych z najemcami nieruchomości w Warszawie przy ul. Kłobuckiej 8 • Umowa wielokrotnie aneksowana, ostatnia zmiana z dnia 8 marca 2012 r.
4.	Umowa kredytu odnawialnego	27.09.2011	Bank Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie (kredytodawca)	Kredyt odnawialny do kwoty 40.000.000,00 zł na refinansowanie zakupu gruntu przy ul. Sokratesa 9, objętego KW nr WA1M00218560/8 w kwocie 10.000.000,00 zł i finansowanie budownictwa mieszkaniowego „Bielany Residence” w kwocie 30.000.000,00 zł	Bank udzielił kredytu na okres od 27 września 2011 r. do 26 stycznia 2014 r.; kredyt wymagalny w dniu 27 stycznia 2014 r.	• W okresie od 27 września 2011 r. do 26 grudnia 2013 r. kredyt funkcjonuje w postaci odnawialnego limitu kredytowego • Oprocentowanie kredytu według zmiennej stawki referencyjnej WIBOR dla depozytów 1-miesięcznych, obowiązującej na każdy pierwszy dzień miesiąca kalendarzowego, powiększonej o marżę Banku • Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowią: (i) hipoteka do kwoty 68.000.000.000,00 zł ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na nieruchomości będącej przedmiotem finansowania, należącej do Kredytobiorcy położonej w Warszawie przy ul. Sokratesa 9, objętej KW nr WA1M00218560/8, (ii) przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali/budynków w inwestycji Bielany Residence, z potwierdzeniem wierzytelności, przez nabywcę, (iii) przewłaszczenie (pod warunkiem zawieszającym) wszelkich praw do dokumentacji technicznej (architektoniczno – budowlanej) oraz wszelkich związanych z nią wykazów, zezwoleń i upoważnień, dotyczących przedmiotowej inwestycji w takim stopniu, w jakim będzie to możliwe na mocy prawa, (iv) cesja praw z kontraktu zawartego z Generalnym Wykonawcą na Bank, (v) cesja praw z wszelkich polis ubezpieczeniowych dotyczących realizowanej inwestycji na rzecz Banku w całym okresie kredytowania, (vi) pełnomocnictwo do rachunku wskazanego w umowie oraz rachunków bankowych prowadzonych w Banku na rzecz Kredytobiorcy, (vii) oświadczenie o poddanie się egzekucji w trybie art. 97 ust. 1-2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe • Umowa może zostać wypowiedziana na warunkach i w trybie określonym w Regulaminie • Umowa aneksowania w dniu 15 grudnia 2011 r.
5.	Umowa kredytu	31.05.2012	BRE Bank S.A. z	Kredyt odnawialny do kwoty	Kredytobiorca może zadłużać się	• Oprocentowanie wg. zmiennej stopy procentowej obliczane w stosunku rocznym od kwoty wykorzystanego kredytu, wysokość oprocentowania równa zmiennej stopie WIBOR dla

	odnawialnego		siedzibą w Warszawie (kredytodawca)	33.500.000,00 zł z przeznaczeniem pochodzących z niego środków finansowych na: (i) refinansowanie części kosztów poniesionych z tytułu zakupu zabudowanej nieruchomości przy ul. Powązkowskiej 46/50 w Warszawie w wysokości 11.890.000,00 zł i (ii) finansowanie w formie odnawialnej linii 80% kosztów netto budowy inwestycji ART ECO do wysokości 33.500.000,00 zł	z tytułu udzielonego kredytu w okresie od dnia 01 czerwca 2012 r. do dnia 28 maja 2015 r., przy czym zobowiązany jest do ostatecznej spłaty kredytu do dnia 29 maja 2015 r.	depozytów 1 – miesięcznych z notowania na dwa dni robocze przed datą podstawienia środków do dyspozycji i przed każdą następną datą jej aktualizacji, powiększonej o marżę Banku • Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi: (i) łączna hipoteka umowna do wysokości 50.250.000,00 zł na będącej w użytkowaniu wieczystym Kredytobiorcy nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Powązkowskiej, stanowiącej działkę oznaczoną nr ew. 41 z obrębu 7-02-09, objętej KW nr WA1M/00174094/9 oraz na będącej w użytkowaniu wieczystym Kredytobiorcy nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, stanowiącej działkę z obrębu 7-02-09, oznaczoną numerami ewidencyjnymi: 38,42,43,44,19/8 przy ul. Powązkowskiej objętej KW nr WA1M/00223524/2; (ii) weksel in blanco, wystawiony przez Kredytobiorcę, zaopatrzonej w deklarację wekslową Kredytobiorcy z dnia 31 maja 2012 r., (iii) globalna niepotwierdzona cesja wierzytelności Kredytobiorcy od nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych w realizowanej inwestycji, na podstawie umowy cesji z dnia 31 maja 2012 r. wraz z pełnomocnictwem do rachunku
--	--------------	--	--	--	---	--

Źródło: Emitent

Prosta 32 Sp. z o. o.

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Kontrahent	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Uwagi i inne ważne postanowienia
1.	Umowa kredytu	13.01.2010 r.	Bank PEKAO S.A. z siedzibą w Warszawie	Kredyt w kwocie nie przekraczającej 52.850.000 zł, z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie lub refinansowanie kosztów netto realizacji Projektu (tj. inwestycji budowlanej na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Prostej 32, objętej KW nr WA4M/00094445/1, dalej: Nieruchomość) ujętych w budżecie Projektu oraz na sfinansowanie płatności z tytułu VAT, a także Kredyt Inwestycyjny w kwocie nie przekraczającej 12.000.000 Euro z przeznaczeniem na	Dzień ostatecznej spłaty Kredytu – 30 czerwca 2012 r. Dzień ostatecznej spłaty Kredytu Inwestycyjnego - 30 czerwca 2017 r. Umowa została rozwiązana Porozumieniem z dnia 14 stycznia 2011 r. i rozliczona	- Bank udzielił Kredytobiorcy Kredytu w łącznej kwocie nie przekraczającej 52.850.000,00 zł, w tym: (i) w Transzy Budowlanej – w kwocie 46.350.000,00 zł, jednak nie wyższej niż 60% całkowitych kosztów netto realizacji Projektu ujętych w budżecie Projektu, (ii) w Transzy VAT – w kwocie max 6.500.000,00 zł - Bank udzielił Kredytobiorcy Kredytu Inwestycyjnego w kwocie nie przekraczającej 12.000.000,00 EUR, jednak nie wyższej od kwoty faktycznego zadłużenia Kredytobiorcy z tytułu Transzy Budowlanej według stanu na dzień ciągnięcia Kredytu Inwestycyjnego i nie wyższej niż 60% całkowitych kosztów netto realizacji Projektu ujętych w budżecie Projektu, w każdym jednak razie nie wyższej niż 60% wartości rynkowej Nieruchomości w dniu ciągnięcia Kredytu Inwestycyjnego - Strony ustanowiły następujące zabezpieczenia Kredytu: (i) wpisana na pierwszym miejscu z pierwszeństwem równym z hipoteką ustanowioną na zabezpieczenie Kredytu Inwestycyjnego, hipoteka kaucyjna ustanowiona na Nieruchomości, do kwoty 105.700.000,00 zł, (ii) zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym spółki Kredytobiorcy, ustanowiony z tym samym pierwszeństwem, co zastaw rejestrowy ustanowiony na udziałach w kapitale zakładowym spółki Kredytobiorcy na zabezpieczenie Kredytu Inwestycyjnego wraz z oświadczeniem zastawcy o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 97 ust. 1 i ust. 2 ustawy Prawo bankowe, (iii) zastaw rejestrowy na prawach z umowy dotyczącej prowadzenia rachunków bankowych Kredytobiorcy prowadzonych w Banku, ustanowiony z tym samym pierwszeństwem, co zastaw rejestrowy ustanowiony na prawach z umowy dotyczącej prowadzenia rachunków bankowych na zabezpieczenie Kredytu Inwestycyjnego; (iv) blokada

				refinansowanie zobowiązań spółki wobec Banku z tytułu Transzy Budowlanej Kredytu	rachunków bankowych Kredytobiorcy posiadanych w Banku, z zastrzeżeniem rachunku bieżącego, oraz warunkowa blokada rachunku bieżącego na wypadek wystąpienia naruszenia umowy, (v) nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Kredytobiorcy, (vi) cesja na zabezpieczenie przysługujących Kredytobiorcy wierzytelności z tytułu umów ubezpieczenia nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja, i Projektu, (vii) cesja na zabezpieczenie przysługujących Kredytobiorcy wierzytelności i praw z tytułu Kontraktu Budowlanego, wierzytelności z tytułu Gwarancji Dobrego Wykonania Kontraktu Budowlanego i innych gwarancji związanych z realizacją Projektu oraz Umowy o Zarządzanie i innych istotnych umów związanych z realizacją Projektu, (viii) cesja na zabezpieczenie przysługujących Kredytobiorcy wierzytelności i praw z tytułu umów najmu zawieranych z najemcami generującymi ponad 20% przychodów Kredytobiorcy lub zajmujących ponad 20% powierzchni Budynku, gwarancji zabezpieczających wykonanie umów najmu oraz innych przychodów generowanych przez Nieruchomość, (ix) weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową; (x) oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 97 ust. 1 i ust. 2 ustawy Prawo bankowe, (xi) gwarancja korporacyjna w formie umowy wsparcia projektu, udzielona przez Emitenta w kwocie 10% całkowitych kosztów Projektu ujętych w budżecie projektu, pomniejszonych o koszty nabycia Nieruchomości, koszty finansowe Kredytu oraz rezerwę budżetową, (xii) gwarancja korporacyjna w formie umowy poręczenia, udzielona przez Emitenta w kwocie zabezpieczającej obsługę odsetek od Transzy Budowlanej przez okres 2 lat – do czasu zawarcia przez Kredytobiorcę umów najmu zapewniających osiągnięcie Wskaźnika Obsługi Długu na poziomie nie niższym niż 125% wraz z oświadczeniem Emitenta o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 97 ust. 1 i ust. 2 ustawy Prawo bankowe, (xiii) gwarancja korporacyjna w formie umowy zawartej w trybie art. 392 k.c. udzielona przez Emitenta – na zabezpieczenie wszelkich roszczeń zgłoszonych przez panią Hannę Puławską odnośnie do Nieruchomości, (xiv) umowa podporządkowania płatności Emitenta i pożyczkodawców Kredytobiorcy; • Strony ustanowiły następujące zabezpieczenia Kredytu Inwestycyjnego: (i) wpisana na pierwszym miejscu z pierwszeństwem równym z hipoteką ustanowioną na zabezpieczenie Kredytu, hipoteka kaucyjna ustanowiona na Nieruchomości do kwoty 24.000.000,00 EUR, (ii) zastaw rejestrowy na udziałach w kapitale zakładowym spółki Kredytobiorcy, ustanowiony z tym samym pierwszeństwem, co zastaw rejestrowy ustanowiony na udziałach w kapitale zakładowym spółki Kredytobiorcy na zabezpieczenie Kredytu wraz z oświadczeniem zastawcy o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 97 ust. 1 i ust. 2 ustawy Prawo bankowe, (iii) zastaw rejestrowy na prawach z umowy dotyczącej prowadzenia rachunków Kredytobiorcy posiadanych w Banku, ustanowiony z tym samym pierwszeństwem, co zastaw rejestrowy ustanowiony na prawach z umowy dotyczącej prowadzenia rachunków Kredytobiorcy na zabezpieczenie Kredytu, (iv) blokada rachunków bankowych Kredytobiorcy, z zastrzeżeniem rachunku bieżącego, oraz warunkowa blokada rachunku bieżącego na wypadek naruszenia umowy przez Kredytobiorcę, (v) nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych Kredytobiorcy posiadanych w Banku, cesja na zabezpieczenie przysługujących Kredytobiorcy wierzytelności z tytułu umów ubezpieczenia Nieruchomości i Budynku, (vii) cesja na zabezpieczenie przysługujących Kredytobiorcy wierzytelności z tytułu Umowy o zarządzanie oraz innych umów zawieranych przez Kredytobiorcę generujących przychody, a także wszelkich gwarancji udzielonych Kredytobiorcy, (viii) cesja na zabezpieczenie przysługujących Kredytobiorcy wierzytelności i praw z tytułu umów najmu zawieranych z najemcami generującymi ponad 20% przychodów Kredytobiorcy lub zajmujących ponad 20% powierzchni Budynku oraz gwarancji
--	--	--	--	--	--

					zabezpieczających wykonanie Umów Najmu, (ix) gwarancja korporacyjna w formie umowy zawartej w trybie art. 392 k.c. udzielona przez Emitenta – na zabezpieczenie wszelkich roszczeń zgłoszonych przez Panią Hannę Puławską odnośnie do Nieruchomości, (x) weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową, (xi) oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 97 ust. 1 i ust. 2 ustawy Prawo Bankowe, (xii) umowa podporządkowania płatności Emitenta i pożyczkodawcy Kredytobiorcy wszelkie należności Banku zostały spłacone, a zabezpieczenia zwolnione
--	--	--	--	--	---

Źródło: Emitent

Zielona Italia Sp. z o. o.

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Kontrahent	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Uwagi i inne ważne postanowienia
1.	Umowa kredytu	03.03.2011	Bank Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie (kredytodawca)	Kredyt w zmiennej kwocie malejącej (od 25.000.000,00 zł do 15.000.000,00 zł) z przeznaczeniem na częściowe finansowanie/refinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego pn. „Osiedle Zielona Italia” w Warszawie	Kredyt udzielony na okres od dnia 03 marca 2011 r. do dnia 02 grudnia 2013 r.; kredyt wymagalny w dniu 03 grudnia 2013 r.	- Bank udzielił kredytu w kwocie: (i) 25.000.000,00 zł od 03 marca 2011 r. do 29 czerwca 2013 r., (ii) 20.000.000,00 zł od 30 czerwca 2013 r. do 29 września 2013 r., (iii) 15.000.000,00 zł od 30 września 2013 r. do 02 grudnia 2013 r. - W okresie od 03 marca 2011 r. do 02 listopada 2013 kredyt funkcjonuje w postaci odnawialnego limitu kredytowego - Oprocentowanie kredytu według zmiennej stawki referencyjnej WIBOR dla depozytów 1-miesięcznych, obowiązującej na każdy pierwszy dzień miesiąca kalendarzowego, powiększonej o marżę Banku - Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowią: pierwszorzędna hipoteka do kwoty 42.500.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chrościckiego i ul. Obywatelskiej, objętej KW nr WA1M/00453311/7, (ii) zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w spółce Kredytobiorcy, (iii) cesja wierzytelności z wszelkich polis ubezpieczeniowych dotyczących realizowanej inwestycji od wszelkich ryzyk na Bank w całym okresie kredytowania, (iv) przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali/budynków, (v) cesja praw z kontraktu zawartego z generalnym wykonawcą na Bank, (vi) przewłaszczenie wszelkich praw do dokumentacji technicznej (architektoniczno-budowlanej) oraz wszelkich związanych z nią wykazów zezwoleń i upoważnień dotyczących przedmiotowej inwestycji, (vii) pełnomocnictwo do rachunku wskazanego w umowie oraz rachunków prowadzonych w Banku na rzecz Kredytobiorcy, (viii) poddanie się egzekucji w trybie art. 97 ust. 1-2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe - Umowa może zostać wypowiedziana na warunkach i w trybie określonym w regulaminie - Umowa aneksowana w dniu 18 czerwca 2012 r.

Źródło: Emitent

Marvipol Development Sp. z o. o.

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Kontrahent	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Uwagi i inne ważne postanowienia
1.	Umowa kredytu	10.03.2011	BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie (kredytodawca)	Kredyt inwestycyjny w zmiennej kwocie (od 23.750.000,00 zł do 32.152.500,00 zł) na sfinansowanie części pozostałych kosztów budowy inwestycji „Prosta Tower”	Kredytobiorca zobowiązany do spłaty kredytu do dnia 28 lutego 2016 r.	- Bank udzielił kredytu (i) do dnia 21 listopada 2011 r. w wysokości 23.750.000,00 zł, (ii) od dnia 22 listopada 2011 r. w wysokości 32.152.500,00 zł - Oprocentowanie wg zmiennej stopy procentowej obliczane w stosunku rocznym od kwoty wykorzystanego kredytu, wysokość oprocentowania równa zmiennej stopie WIBOR dla depozytów 1 – miesięcznych z notowania na dwa dni robocze przed datą ciążenia i przed każdym następnym okresem odsetkowym, powiększonej o marżę Banku - Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi: (i) hipoteka umowna na będącej z użytkowaniu wieczystym Kredytobiorcy nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Prostej 32, stanowiącej działkę nr 41/2 i 42/2 z obrębem 6-01-04 oraz na nieruchomości budynkowej będącej własnością Kredytobiorcy posadowionej na tym gruncie, stanowiącej odrębną nieruchomość, objętych KW nr WA4M/00094445/1, (ii) weksel in blanco, wystawiony przez Kredytobiorcę zaopatrzonej w deklarację wekslową Kredytobiorcy z dnia 10 marca 2011 r., (iii) zastaw rejestrowy na 140.000,00 udziałach Kredytobiorcy w kapitale podstawowym, (iv) globalna, niepotwierdzona cesja na rzecz Banku wierzytelności należnych Kredytobiorcy od przyszłych najemców powierzchni w Inwestycji na podstawie umowy o cesję z dnia 10 marca 2011 r. - Umowa aneksowana w dniu 21 listopada 2011 r.

Źródło: Emitent

JLR Polska Sp. z o. o.

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Kontrahent	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Uwagi i inne ważne postanowienia
1.	Umowa kredytu o linie wielocelową	30.12.2008	Bank BPH S.A. z siedzibą w Warszawie (kredytodawca)	Kredyt o linie wielocelową wielowalutową z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Kredytobiorcy	Kredyt udostępniony do dnia 26 czerwca 2015 r.	- Bank przyznał Kredytobiorcy kredyt do równowartości kwoty (i) 31.000.000,00 zł w terminie do 30 czerwca 2013 r. (ii) 27.000.000,00 zł w terminie od 01 lipca 2013 r. do 26 czerwca 2015 r. - Oprocentowanie według zmiennej stopy procentowej, obliczonej jako suma stawki podstawowej (dla PLN – 1M WIBOR, dla EUR – 1M EURIBOR) oraz marży Banku - Zabezpieczenie spłaty kredytu, odsetek, prowizji, opłat, kosztów Banku oraz wszelkich innych należności Banku z tytułu umowy stanowią: (i) zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych – zapasy (samochody i części zamienne) należących do AML Polska Sp. z o. o. zgodnie z umową zastawu rejestrowego wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, (ii) zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych – zapasy (samochody i części zamienne) należących do JLR Centrum Sp. z o. o. wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, (iii) zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych – zapasy (samochody i części zamienne) należących do JLR Gdańsk Sp. z o. o. wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, (iv) zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych – zapasy (samochody i części zamienne)

						należących do JLR Łódź Sp. z o. o. wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, (v) zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych – zapasy (samochody i części zamienne) należących do JLR Warszawa Sp. z o. o. wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, (vi) zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych – zapasy (samochody i części zamienne) należących do Kredytobiorcy wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej, , (vii) poręczenie wg prawa cywilnego udzielone przez AML Polska Sp. z o. o., (viii) pełnomocnictwa do rachunków należących do Kredytobiorcy, (x) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 ust. 1 Prawa bankowego • Umowa wielokrotnie aneksowana, ostatnia zmiana w dniu 27 czerwca 2012 r.
--	--	--	--	--	--	---

Źródło: Emitent

22.2 Inne umowy

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Strony	Przedmiot umowy	Wartość przedmiotu umowy	Uwagi i inne ważne postanowienia
1.	Umowa nabycia udziałów	20.06.2011	Marvipol S.A. (Kupujący) i 3 osoby fizyczne będące wspólnikami P.Z. – BUD Sp. z o. o. (Sprzedający)	Nabycie 1.700 udziałów w P.Z. – BUD Sp. z o. o. przez Marvipol S.A.	23.460.000,00 zł	• W ramach zabezpieczenia zapłaty ceny Kupujący złożył oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. • Umowa zawarta na warunkach rynkowych • Umowa wykonana
2.	Umowa nabycia udziałów	20.06.2011	Marvipol S.A. (Kupujący) oraz 42 osoby fizyczne będące wspólnikami P.Z. – BUD Sp. z o. o. (Sprzedający)	Nabycie 4.764 udziałów w spółce P.Z. – BUD Sp. z o. o. przez Marvipol S.A.	65.743.200,00 zł	• Umowa zawarta w wykonaniu Umowy Sprzedaży Udziałów o Skutku Zobowiązującym zawartej w dniu 16 maja 2011 r. • Umowa wykonana

Źródło: Emitent

23 INFORMACJE OSÓB TRZECICH ORAZ OŚWIADCZENIA EKSPERTÓW I OŚWIADCZENIE O UDZIAŁACH

23.1 Informacje dotyczące oświadczeń ekspertów

W Dokumencie Rejestracyjnym zamieszczono skrócone raporty z wycen nieruchomości inwestycyjnych, tym:

- operat szacunkowy wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ew. nr 41/2 i 42/2, obręb 6-01-04 wraz z prawem własności budynku biurowo-usługowego na nim położonego w Warszawie przy ul. Prostej 32;
- operat szacunkowy wartości rynkowej prawa własności do lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 152,82 m², zlokalizowanego w budynku przy ul. Koszykowej 59 w Warszawie
- operat szacunkowy wartości rynkowej nieruchomości gruntowej składającej się z działki o nr ewidencyjnym 76/2 i powierzchni 6 632 m² nieruchomości położonej przy ul. Leśnej w Mikołajkach, powiat mławowski;
- operat szacunkowy wartości rynkowej nieruchomości gruntowej składającej się z działek ewidencyjnych o nr 75/4, 75/2, 76/3, 76/4 nieruchomości położonej przy ul. Leśnej w Mikołajkach, powiat mławowski.

Operaty szacunkowe sporządzone zostały przez następujących rzeczoznawców majątkowych:

- Jacek Kasperek – Rzeczoznawca Majątkowy, nr uprawnień 4802, „ESTIM Consulting-Rudniccy sp. j., ul. Hery 72, 01-497 Warszawa (operat szacunkowy nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Prostej 32);
- Anna Szymanek – Rzeczoznawca Majątkowy, nr uprawnień 2983, ul. Jugosłowiańska 8 m. 12, 03-984 Warszawa (operat szacunkowy nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Koszykowej 59, oraz nieruchomości położonych w Mikołajkach).

Operaty szacunkowe wymienionych nieruchomości zostały zamieszczone w Dokumencie Rejestracyjnym za zgodą Rzeczoznawców Majątkowych, którzy je sporządzili.

Rzeczoznawcy Majątkowi sporządzający operaty szacunkowe nie są w żaden inny sposób związani z Emitentem i nie istnieją istotne zaangażowania w Emitenta.

W Dokumencie Rejestracyjnym zamieszczono wyceny nieruchomości inwestycyjnych mających istotne znaczenia dla prowadzonej przez Grupę działalności. Jako istotne nieruchomości inwestycyjne przyjęto wszystkie nieruchomości inwestycyjne wykazywane w skonsolidowanym bilansie Grupy na dzień 30.06.2012 r.

Nieruchomości dla których zamieszczono operaty szacunkowe stanowią 100% nieruchomości inwestycyjnych wykazanych w skonsolidowanym bilansie Grupy na dzień 30.06.2012 r.

23.2 Informacje uzyskane od osób trzecich

Informacja o źródłach danych pochodzących od osób trzecich przedstawiona została w punkcie 6.5 Dokumentu Rejestracyjnego.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie rejestracyjnym uzyskane od osób trzecich zostały dokładnie powtórzone oraz, że w stopniu, w jakim jest tego świadom Emitent i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osobę trzecią nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

24 DOKUMENTY UDOSTĘPNIONE DO WGLĄDU

W okresie ważności Dokumentu Rejestracyjnego w siedzibie Emitenta w Warszawie przy ul. Prostej zostały udostępnione do wglądu w formie papierowej następujące dokumenty lub ich kopie:

- Statut Emitenta,
- odpis z Krajowego Rejestru Sądowego,
- regulaminy organów Emitenta (Zarządu, Rady Nadzorczej, Walnego Zgromadzenia),
- skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta za lata obrotowe 2009-2011 wraz z opiniami i raportami biegłych rewidentów dokonujących ich badania,

- historyczne dane finansowe spółek zależnych Emitenta za lata 2010-2011.

25 INFORMACJA O UDZIAŁACH W INNYCH PRZEDSIĘBIORSTWACH

Emitent posiada akcje i udziały w następujących przedsiębiorstwach, w których posiadany przez Emitenta udział w kapitale może mieć znaczący wpływ na ocenę jego własnych aktywów i pasywów, sytuacji finansowej oraz zysków i strat:

Zielona Italia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (uprzednio: Melody Park Sp. z o.o.) zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XII Gospodarczy - KRS pod numerem KRS 0000044715. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy jednostki wynosi 13 000 tys. zł i dzieli się na 130 000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Zielona Italia Sp. z o.o. posiada status spółki celowej, tj. podmiotu powołanego w celu realizowania określonych projektów deweloperskich. W najbliższym czasie Spółka kontynuować będzie rozpoczętą w 2010 roku realizację projektu deweloperskiego „Osiedle Zielona Italia”. Po zakończeniu realizacji projektu „Osiedle Zielona Italia”, w przyszłych okresach, przewidywane jest kontynuowanie działalności Spółki poprzez realizowanie kolejnych projektów deweloperskich.

Członkami zarządu spółki są osoby powiązane z Emitentem tj.: Mariusz Wojciech Książek, Sławomir Horbaczewski i Tomasz Wajngerber będący członkami Zarządu Emitenta.

Pomiędzy Emitentem i spółką występują powiązania gospodarcze w związku ze świadczeniem usług księgowych, stosunkiem najmu lokalu, usługami doradztwa handlowego i umowy pożyczki.

Spółka na dzień 30 czerwca 2012 r. nie posiadała rezerw.

Za ostatni rok obrotowy spółka wykazała 18.008 tys. zł straty.

Wartość po jakiej udziały zostały ujawnione w ostatnim jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta stanowi kwota 35.485 tys. zł.

Emitent opłacił w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce.

Z tytułu posiadanych udziałów Emitent nie pobrał w ostatnim roku obrotowym dywidendy.

Na dzień 30 czerwca 2012 r. Emitent posiadał wobec spółki należności w kwocie 15.416 tys. zł z tytułu umów pożyczki, dostawy i świadczenia usług.

Marvipol Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XII Gospodarczy - KRS pod numerem KRS 0000270681. Kapitał zakładowy jednostki wynosi 70 150 tys. zł i dzieli się na 140 300 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały objęte w następujący sposób:

- 300 udziałów zostało objętych przez wspólnika Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład pieniężny,

- 140 tys. udziałów zostało objętych przez wspólnika Prosta 32 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład niepieniężny o wartości 70 000 tys. zł w postaci Przedsiębiorstwa spółki Prosta 32 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiącego zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w tym w szczególności związanej z wynajmem powierzchni biurowej w „Prosta Tower”. Jednostka Marvipol Development 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.

Członkami zarządu spółki są osoby powiązane z Emitentem tj.: Mariusz Wojciech Książek, Sławomir Horbaczewski i Tomasz Wajngerber będący członkami Zarządu Emitenta

Pomiędzy Emitentem i spółką występują powiązania gospodarcze w zakresie świadczenia usług księgowych i kadrowych, stosunku podnajmu lokalu, umowy pożyczki.

Spółka na dzień 30 czerwca 2012 r. nie posiadała rezerw.

Za ostatni rok obrotowy spółka wykazała 19.425 tys. zł straty.

Wartość po jakiej 300 udziałów w spółce posiadanych przez Emitenta zostały ujawnione w ostatnim jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta stanowi kwota 150 tys. zł.

Emitent opłacił w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce, które posiada w spółce.

Z tytułu posiadanych udziałów Emitent nie pobrał w ostatnim roku obrotowym dywidendy.

Na dzień 30.06.2012 r. Emitent posiadał wobec spółki należności w kwocie 23.032 tys. zł z tytułu umów pożyczki, dostawy i świadczenia usług.

Marvipol TM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XII Gospodarczy - KRS pod numerem KRS 0000338809. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Kapitał zakładowy jednostki wynosi 103 821 tys. zł i dzieli się na 2 076 420 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest działalność profesjonalna, naukowa i technologiczna. Spółka posiada prawa do znaków towarowych Marvipol, Marvipol Development, Prosta Tower i Robo Wash Center.

Członkami zarządu spółki są osoby powiązane z Emitentem tj.: Mariusz Wojciech Książek, Sławomir Horbaczewski i Tomasz Wajngerber będący członkami Zarządu Emitenta

Pomiędzy Emitentem i spółką występują powiązania gospodarcze w związku ze świadczeniem usług księgowych i kadrowych, stosunku umowy podnajmu, licencyjnej i pożyczki.

Spółka na dzień 30 czerwca 2012 r. posiadała rezerwę w wysokości 3.560 tys. zł, która została utworzona z tytułu podatku odroczonego.

Za ostatni rok obrotowy spółka wykazała 1.105 tys. zł straty.

Wartość po jakiej udziały zostały ujawnione w ostatnim jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta stanowi kwota 390 tys. zł.

Emitent opłacił w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce.

Z tytułu posiadanych udziałów Emitent nie pobrał w ostatnim roku obrotowym dywidendy.

Na dzień 30 czerwca 2012 r. Emitent posiadał wobec spółki zobowiązania w kwocie 390 tys. zł z tytułu świadczonych usług oraz należności w kwocie 13.204 tys. zł z tytułu umów pożyczki, dostawy i świadczenia usług.

JLR Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Jaguar Poland Sp. z o.o. a następnie pod firmą Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XII Gospodarczy - KRS pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Kapitał zakładowy jednostki wynosi 4 200 tys. zł i dzieli się na 8,4 tys. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. JLR Centrum Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover.

Członkami zarządu spółki są osoby powiązane z Emitentem tj.: Mariusz Wojciech Książek i Sławomir Horbaczewski będący członkami Zarządu Emitenta.

Pomiędzy Emitentem i spółką występują powiązania gospodarcze w związku ze świadczeniem usług księgowych i kadrowych i stosunkiem umowy pożyczki.

Na dzień 30 czerwca 2012 r. spółka nie posiadała rezerw.

Za ostatni rok obrotowy spółka wykazała 1.816 tys. zł zysku.

Wartość po jakiej udziały zostały ujawnione w ostatnim jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta stanowi kwota 4.368 tys. zł.

Emitent opłacił w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce.

Z tytułu posiadanych udziałów Emitent nie pobrał w ostatnim roku obrotowym dywidendy.

Na dzień 31 lipca 2012 r. Emitent posiadał wobec spółki należności w kwocie 2.831 tys. zł z tytułu umów pożyczki, dostawy i świadczenia usług oraz zobowiązania w kwocie 7 tys. zł z tytułu umów dostawy i świadczenia usług.

JLR Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XII Gospodarczy - KRS pod numerem KRS 0000176909. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Kapitał zakładowy jednostki wynosi 2 000 tys. zł i dzieli się na 4 tys. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. JLR Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie importu i dystrybucji samochodów marki Jaguar oraz Land Rover i Range Rover jako wyłączny przedstawiciel producentów samochodów tych marek w Polsce.

Członkami zarządu i rady nadzorczej są osoby powiązane z Emitentem: Członkami zarządu spółki są Mariusz Wojciech Książek i Sławomir Horbaczewski będący członkami Zarządu Emitenta, członkiem rady nadzorczej spółki jest Claudia Książek będąca członkiem Rady Nadzorczej Emitenta.

Pomiędzy Emitentem a spółką występują powiązania gospodarcze w związku ze świadczeniem usług księgowych i kadrowych i stosunkiem umowy pożyczki.

Na dzień 30 czerwca 2012 r. spółka posiadała rezerwę w wysokości 8.860 tys. zł, która została utworzona z przeznaczeniem na naprawy gwarancyjne w wysokości 8.821 tys. zł i na marżę utraconą 39 tys. zł.

Za ostatni rok obrotowy spółka wykazała 3.866 tys. zł zysku.

Wartość po jakiej udziały zostały ujawnione w ostatnim jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta stanowi kwota 3.722 tys. zł

Emitent opłacił w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce.

Z tytułu posiadanych udziałów Emitent nie pobrał w ostatnim roku obrotowym dywidendy.

Na dzień 30 czerwca 2012 r. Emitent posiadał wobec spółki należności w kwocie 3.923 tys. zł z tytułu umów pożyczki, dostawy i świadczenia usług.

P.Z. - BUD (dawniej: Przedsiębiorstwo Zaopatrzenia Budownictwa "P.Z. - BUD") Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XII Gospodarczy - KRS pod numerem KRS 0000034780.

Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Kapitał zakładowy jednostki wynosi 650 tys. zł i dzieli się na 6 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Przedmiotem działalności P.Z.-BUD Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania wynajem i zarządzanie nieruchomościami, a także przygotowywanie gruntu przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie do realizacji projektu deweloperskiego.

Członkami zarządu spółki są osoby powiązane z Emitentem tj.: Mariusz Wojciech Książek, Sławomir Horbaczewski i Tomasz Wajngerber będący członkami Zarządu Emitenta.

Pomiędzy Emitentem a spółką istnieją powiązania gospodarcze w związku ze świadczeniem usług księgowych i kadrowych, istnieniem stosunku podnajmu lokalu i umowy pożyczki.

Spółka na dzień 30 czerwca 2012 r. posiadała rezerwy w wysokości 81 tys. zł, które zostały utworzone z przeznaczeniem na zobowiązania za podwyższoną opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu sprzedanego w 2010 r. przy ul. Białej w Warszawie.

Za ostatni rok obrotowy spółka wykazała 1.066 tys. zł zysku.

Wartość po jakiej udziały zostały ujawnione w ostatnim jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta stanowi kwota 96.756 tys. zł

Emitent opłacił w pełnej wysokości wszystkie udiały w spółce.

Z tytułu posiadanych udziałów Emitent pobrał w ostatnim roku obrotowym dywidendę w wysokości 1.066 tys. zł z zysku za rok 2011 oraz 1.500 tys. zł ze środków zgromadzonych na kapitale zapasowym spółki, pochodzących z zysku lat ubiegłych.

Na dzień 30 czerwca 2012 r. Emitent posiadał wobec spółki należności w kwocie 552 tys. zł. z tytułu umów pożyczki, dostawy i świadczenia usług.

Prosta 32 Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. w Warszawie, Wydział II Gospodarczy – KRS, pod numerem KRS 0000295118.

Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Kapitał zakładowy jednostki wynosi 7 795 tys. zł i dzieli się na 15 590 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Jednostka 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.

Członkami zarządu spółki są osoby powiązane z Emitentem tj. Mariusz Wojciech Książek, Sławomir Horbaczewski, Tomasz Wajngerber będący członkami Zarządu Emitenta.

Pomiędzy Emitentem a spółką istnieją powiązania gospodarcze w związku ze świadczeniem usług księgowych i kadrowych, istnieniem stosunku podnajmu lokalu i umowy pożyczki.

Spółka na dzień 30 czerwca 2012 r. nie posiadała rezerw.

Za ostatni rok obrotowy Spółka wykazała 51 tys. zł zysku.

Wartość po jakiej udziały zostały ujawnione w ostatnim jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta stanowi kwota 25.931 tys. zł.

Emitent opłacił w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce.

Z tytułu posiadanych udziałów Emitent nie pobrał w ostatnim roku obrotowym dywidendy.

Na dzień 30 czerwca 2012 r. Emitent posiadał wobec spółki zobowiązanie w wysokości 1.500 tys. zł z tytułu umowy pożyczki oraz należność w wysokości 1 tys. zł z tytułu umów dostawy i świadczenia usług.

DEFINICJE I SKRÓTY

Definicje i skróty zastosowanie w Dokumencie Rejestacyjnym:

Data Dokumentu Rejestacyjnego	Dzień zatwierdzenia Dokumentu Rejestacyjnego przez KNF
Dz.U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
EBITDA	EBITDA jest definiowana jako zysk z działalności operacyjnej powiększony o amortyzację. EBITDA nie jest miarą wyników operacyjnych ani płynności według MSSF. EBITDA jest miarą stosowaną przez Emitenta w zarządzaniu jej działalnością. Wielkość ta jest powszechnie stosowana przez inwestorów w celu spójnego porównania wyników jednostek bez uwzględniania przychodów i kosztów finansowych oraz amortyzacji, która może różnić się znacznie, zależnie od przyjętych w poszczególnych spółkach szacunków dotyczących pozostałego okresu ekonomicznego użytkowania środków trwałych i wartości niematerialnych. W związku z tym EBITDA został zaprezentowany w niniejszym Dokumencie Rejestacyjnym, aby umożliwić pełniejszą analizę wyników działalności Emitenta w porównaniu z innymi podmiotami. Nie należy jednak rozpatrywać EBITDA niezależnie od wyników z działalności ustalonych zgodnie z MSSF. Ponieważ EBITDA nie posiada jednolitej definicji, EBITDA prezentowany przez Emitenta może być nieporównywalny z EBITDA prezentowanym przez inne spółki.
Emitent, Spółka	Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie
EUR, euro	Euro - jednostka monetarna w państwach tworzących strefę euro w Unii Europejskiej
Giełda, GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka Akcyjna
Grupa Emitenta, Grupa Kapitałowa, Grupa	Emitent wraz z podmiotami zależnymi wskazanymi w punkcie 7.1 Dokumentu Rejestacyjnego
GUS	Główny Urząd Statystyczny
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Kodeks Cywilny, KC	Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93 ze zm.)
Kodeks karny	Ustawa z dnia 6.06.1997 r. Kodeks karny (Dz.U. nr 88, poz. 553 ze zm.)
Kodeks Spółek Handlowych, KSH	Ustawa z dnia 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. nr 94, poz. 1037 ze zm.)
Komisja, KNF	Komisja Nadzoru Finansowego z siedzibą w Warszawie
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
MSR	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, NWZ	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A.
NBP	Narodowy Bank Polski
Ordynacja podatkowa	Ustawa z dnia 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r., nr 8, poz. 60 ze zm.)
Państwo Członkowskie	Państwo będące członkiem Unii Europejskiej

PKB	Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	Złoty – jednostka monetarna Rzeczypospolitej Polskiej
Podatek PCC	Podatek od czynności cywilnoprawnych
Prawo Bankowe	Ustawa z dnia 27 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tj. Dz. U. z 2002 r., Nr 72, poz. 665 ze zmian.)
Prawo Dewizowe	Ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. – Prawo dewizowe (Dz. U. z 2002 r., Nr 141, poz. 1178 ze zmian.)
Raport Bieżący	Raport bieżący Emitenta w rozumieniu Rozporządzenia o Raportach
Rekomendacje CESR	Rekomendacje w sprawie spójnej implementacji Rozporządzenia Komisji Europejskiej nr 809/2004 o prospekcie, opublikowane w dniu 10 lutego 2005 r. przez Komitet Europejskich Regulatorów Rynku Papierów Wartościowych (CESR)
Rozporządzenie o Prospekcie	Rozporządzenie Komisji WE nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku, (zmienione Rozporządzeniem Komisji WE nr 211/2007) wdrażające Dyrektywę 2003/71/WE, zmienioną Dyrektywą 2010/73/EC, Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy włączania przez odniesienie i publikację takich prospektów emisyjnych oraz upowszechnianie reklam
Rozporządzenie o Raportach	Rozporządzenie Ministra finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2009 r., Nr 33, poz. 259, z późniejszymi zmianami)
Rozporządzenie Rady WE nr 139/2004	Rozporządzenie Rady WE nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw
RPP	Rada Polityki Pieniężnej
SA	Spółka Akcyjna
Statut, Statut Spółki	Statut Marvipol S.A.
Skarb Państwa	Skarb Państwa Rzeczypospolitej Polskiej reprezentowany przez Ministra Skarbu Państwa
sp. z o.o.	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
UE, Unia Europejska	Unia Europejska, związek państw – członków Wspólnot Europejskich zawarty na podstawie Traktatu o Unii Europejskiej (podpisany w 1992 roku w Maastricht, wszedł w życie 1.11.1993)
US	Urząd Skarbowy
USD	Dolar amerykański, waluta obowiązująca jako prawny środek płatniczy na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej
Ustawa o Biegłych Rewidentach	Ustawa z dnia 7.05.2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 r. nr 77 poz. 649 z późn. zm.)
Ustawa o Ofercie, Ustawa o Ofercie Publicznej	Ustawa z dnia 29.07.2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity - Dz.U. z 2009 r. nr 185, poz. 1439 z późn. zm.)
Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	Ustawa z dnia 29.07.2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. nr 183, poz. 1538 ze zm.)
Ustawa o Funduszach Inwestycyjnych	Ustawa z dnia 27.05.2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz.U. Nr 146,

	poz. 1546, ze zm.)
Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów	Ustawa z dnia 16.02.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. nr 50, poz. 331 ze zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	Ustawa z dnia 26.07.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity – Dz.U. z 2000 r. nr 14, poz. 176 ze zm.)
Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	Ustawa z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. nr 54, poz. 654 ze zm.)
Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r., nr 41, poz. 399 ze zm.)
Ustawa o podatku od spadków i darowizn	Ustawa z dnia 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. 2009 r., nr 93. Poz. 768)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity – Dz.U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223)
Walne Zgromadzenie, WZ	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A.
Założyciele	Mariusz Wojciech Książek oraz Andrzej Nizio
Zarząd	Zarząd Emitenta
ZUS	Zakład Ubezpieczeń Społecznych

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK NR 1 – SKRÓCONY RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI: WARSZAWA UL. PROSTA 32

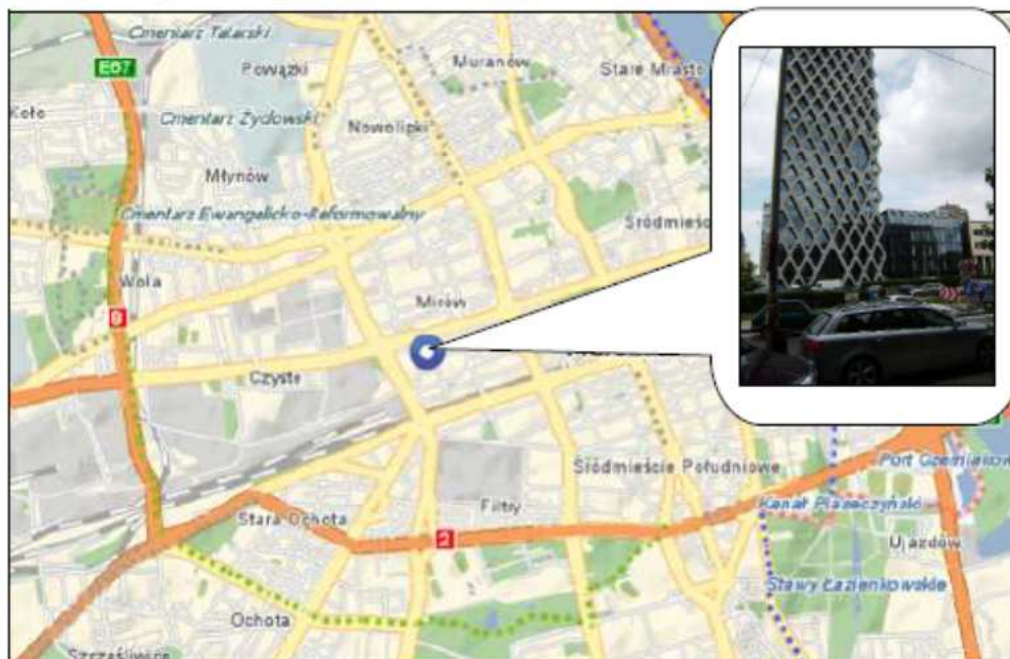


ul. Hery 72, 01-497 Warszawa,
tel: (22) 864 61 77, fax: 835 18 04,
e-mail: operaty@estim.pl; www.estim.pl
NIP: 526-275-93-49, Regon: 015721162

OPERAT SZACUNKOWY

**z określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego
gruntu stanowiącego działki ew. nr 41/2 i 42/2, obręb 6-01-04 wraz z
prawem własności budynku biurowo – usługowego na nim
położonego w Warszawie przy ul. Prostej 32, w dzielnicy Wola**

**Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta
Nr WA4M/00094445/1 przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu
Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie**



AUTOR OPERATU: Jacek Kasperek, nr upr. 4802

Warszawa, 12 czerwca 2012 r.

Operat szacunkowy
Nieruchomość gruntowa zabudowana, działki ew. nr 41/2 i 42/2, obręb 6-01-04, Warszawa ul.
Prosta 32, dzielnica Wola

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Adres nieruchomości:	
Warszawa, ul. Prosta 32, działki nr ew. 41/2 i 42/2, obręb 6-01-04, dzielnica Wola	
Określenie nieruchomości:	Nieruchomość gruntowa stanowiąca działki ew. nr 42/1 i 42/2 oddana w użytkowanie wieczyste o powierzchni 921 m ² , obręb 6-01-04 położona w Warszawie przy ul. Prostej 32, w dzielnicy Wola. Na działkach nr ew. 41/2 i 42/2 posadowiony jest budynek biurowo- usługowy, o 19 kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony o powierzchni użytkowej 10 752 m ² stanowiący odrębną nieruchomość. Dla nieruchomości prowadzona jest Księga Wieczysta Nr WA4M/00094445/1 przez X Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie.
Zakres i uwarunkowania wyceny:	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności do budynku biurowo - usługowego na nim posadowionego dla aktualnego sposobu użytkowania w stanie na dzień wyceny oraz określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości.
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu dz. ew. nr 41/2 i 42/2 wraz z prawem własności do budynku biurowo - usługowego na nim posadowionego dla potrzeb sprawozdań finansowych.
Metoda wyceny:	Zastosowano podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej netto do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w stanie na dzień wyceny. Do określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Dla określenia kosztu odtworzenia budynku biurowo - usługowego zastosowano podejście kosztowe, metodę odtworzeniową, technikę wskaźnikową.
Data określenia wartości rynkowej:	12 czerwca 2012 r.
Oszacowana wartość rynkowa:	Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności do budynku biurowo - usługowego w stanie na 12.06.2012 wynosi: 100 790 000 zł Wartość odtworzeniowa nieruchomości: 75 448 125 zł - w tym wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu: 9 406 366 zł
Strony umowy:	Zamawiający: MARVIPOL DEVELOPMENT sp. z o.o. Wykonawca: „ESTIM Consulting-Rudniccy sp.j. 01-497 Warszawa, ul. Hery 72
Opracowanie:	
Data sporządzenia operatu:	12 czerwca 2012 r.



Warszawa, 12 czerwca 2012 r. 2

ZAŁĄCZNIK NR 2 – SKRÓCONY RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI: WARSZAWA UL. KOSZYKOWA 59



szekocznawca Majtkowy
Anna Szymanek
662-04-08-00
UPRAWNIENIA NR.2983

OPERAT SZACUNKOWY(kopia)

Określenia wartości rynkowej prawa własności do lokalu
użytkowego o powierzchni użytkowej 152,82 m², zlokalizowanego
w budynku przy ulicy Koszykowej 59 w Warszawie dzielnica
Śródmieście



Opracowanie:



Warszawa, dnia 23 lipca 2012r

Anna Szymanek Tel 662 04 08 00

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Zgodnie z art.158 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

1.	Określenie nieruchomości: Miasto: Warszawa Województwo: mazowieckie Ulica / numer porządkowy: ul. Koszykowa 59 , lokal LU 1 KW nr WA4M/00306197/7 Powierzchnia lokalu użytkowego 152,82m2	
2.	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu niemieszkalnego dla sprawozdań finansowych.
3.	Zakres wyceny;	W zakres wyceny wchodzi określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu użytkowego wg stanu na dzień 30 czerwca 2011r wraz z udziałem wynoszącym 931/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu . Wartość lokalu użytkowego określono przy zastosowaniu podejścia porównawczego .
4.	Oszacowana wartość rynkowa lokalu użytkowego na dzień 30.06.2012r	2.562.000,00 zł <i>/słownie: dwa miliony pięćset sześćdziesiąt dwa tysiące złotych/</i>
5.	Data sporządzenia operatu	23 lipca 2012r
6.	Podpis Rzeczoznawcy Majątkowego	

ZAŁĄCZNIK NR 3 – SKRÓCONY RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI: MIKOŁAJKI UL. LEŚNA (76/2)



REKONSTRUKTOR Majątkowy
Anna Szymanek
tel. 662-04-08-00
UPRAWNIENIA NR.2983

OPERAT SZACUNKOWY

OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI O NR EWIDENCYJNYM 76/2 I POWIERZCHNI 6632M2. NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA JEST PRZY ULICY LEŚNEJ W MIKOŁAJKACH, POWIAT MRĄGOWSKI



Opracowanie:
Anna Szymanek
Uprawnienia UMiRM nr 2983
tel 662-04-08-00

Warszawa dnia 23 lipca 2012r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
<i>Określenie nieruchomości</i>	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa składająca się z działki o nr ew. 76/2 o łącznej powierzchni 6632m². Przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie warmińsko-mazurskim, powiat Mrągowo, gmina i miasto Mikołajki, ulica Leśna. Działka zabudowana jest budynkiem letniskowym o pow. zabudowy 101m² oraz budynkiem gospodarczym o pow. zabudowy 58m². Budynki przeznaczone są do likwidacji. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr <u>OL1M/00024154/9</u> przez Sąd Rejonowy w Mrągowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
<i>Rodzaj nieruchomości</i>	Prawo własności do nieruchomości gruntowej
<i>Cel wyceny:</i>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych.
<i>Data określenia wartości rynkowej:</i>	30 czerwca 2012r
<i>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości</i>	Wartość rynkowa nieruchomości ; 1.236.000,00 zł słownie; jeden milion dwieście trzydzieści sześć tysięcy złotych
<i>Opracował:</i>	ANNA SZYMANEK Rzeczoznawca majątkowy (uprawnienia nr 2983) 
<i>Data sporządzenia operatu:</i>	23 lipca 2012r

Mikołajki i dz. Nr 76/2 – 30 czerwca 2012

**ZAŁĄCZNIK NR 4 – SKRÓCONY RAPORT Z WYCENY NIERUCHOMOŚCI:
MIKOŁAJKI UL. LEŚNA (75/4, 75/2, 76,3, 76/4)**



Biuro Zastrzeżenia Majtkowy
Anna Szymanek
tel. 662-04-08-00
UPRAWNIENIA NR.2983

OPERAT SZACUNKOWY

**OKREŚLENIA WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUN-
TOWEJ SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
O NR 75/4, 75/2, 76/3, 76/4 .
NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA JEST PRZY ULICY LEŚNEJ W
MIKOŁAJKACH, POWIAT MRĄGOWSKI**



Opracowanie:
Anna Szymanek
Uprawnienia UMiRM nr 2983
tel 662-04-08-00



Warszawa dnia 23 lipca 2012r

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Określenie nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana składająca się z działek o nr ew. 75/4 , 75/2 , 76/3 , 76/4 o łącznej powierzchni 7728m². Przedmiotowa nieruchomość położona jest w województwie warmińsko-mazurskim, powiat Mrągowo, gmina i miasto Mikołajki, ulica Leśna. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr <u>OLIM/00023863/5</u> przez Sąd Rejonowy w Mrągowie , IV Wydział Ksiąg Wieczystych.
Rodzaj nieruchomości	Prawo własności do nieruchomości gruntowej
Cel wyceny:	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb sprawozdań finansowych.
Data określenia wartości rynkowej:	30 czerwca 2012r
Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości	Wartość rynkowa nieruchomości ; 1.452.000,00 zł słownie; jeden milion czterysta pięćdziesiąt dwa tysiące złotych
Opracował:	ANNA SZYMANEK Rzecznik majątkowy (uprawnienia nr 2983) 
Data sporządzenia operatu:	23 lipca 2012r

ZAŁĄCZNIK NR 5 – STATUT

S T A T U T **Marvipol Spółki Akcyjnej**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Firma Spółki brzmi: Marvipol Spółka Akcyjna.

2. Spółka może używać następującego skrótu firmy: Marvipol S.A. W dalszych postanowieniach niniejszego Statutu Marvipol 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. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

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 grzejnego;
- 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 przewodnikami;
- 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 ochraniarska, z wyłączeniem obsługi systemów bezpieczeństwa;
- 166) 80.20.Z – Działalność ochraniarska 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 7.384.680 (siedem milionów trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt) złotych i dzieli się na:

- trzydzieści milionów (30.000.000) akcji na okaziciela serii A o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda akcja, oznaczonych numerami od 1 do 30000000,

- jeden milion sto osiemdziesiąt cztery tysiące dwieście (1.184.200) akcji na okaziciela serii B o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda akcja, oznaczonych numerami od 1 do 1184200,

- cztery miliony siedemset trzydzieści tysięcy (4.730.000) akcji na okaziciela serii C o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda akcja, oznaczonych numerami od 1 do 4730000.”

- sześćset czternaście tysięcy (614.000) akcji na okaziciela serii D o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda akcja, oznaczonych numerami od 1 do 614000.

- trzysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dwieście (395.200) akcji na okaziciela serii E o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda akcja, oznaczonych numerami od 1 do 395200.

2. Kapitał zakładowy Spółki został w całości pokryty przed zarejestrowaniem Spółki.

3. Założycielami Spółki są Pan Mariusz Wojciech Książek oraz Pan Andrzej Nizio.

4. Osobiste uprawnienia Mariusza Wojciecha Książek opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu lub Rady Nadzorczej przez Mariusza Wojciecha Książek trwają tak długo jak Mariusz Wojciech Książek jest uprawniony 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, za wyjątkiem akcji serii I, które są akcjami niemymi uprzywilejowanymi w zakresie dywidendy na warunkach wskazanych w Statucie..

Na wniosek Akcjonariusza, Zarząd Spółki zamieni akcje na okaziciela tego Akcjonariusza na akcje imienne lub odwrotnie, za wyjątkiem akcji na okaziciela dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym, które nie mogą być zamieniane na akcje imienne.

Akcje są zbywalne.

§ 7a.1. Akcje nieme serii I są uprzywilejowane w zakresie dywidendy na warunkach określonych w Statucie Spółki i przepisach prawa.

2. Akcje nieme serii I będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od dywidendy Spółki za rok 2013, to znaczy od dnia 1 stycznia 2013 roku.

3. Każdej akcji niemej serii I przysługuje stała dywidenda w wysokości 1,60 zł (słownie: jeden złoty sześćdziesiąt groszy) za każdy rok obrotowy, począwszy od roku obrotowego 2013, z zastrzeżeniem poniższych postanowień, a w szczególności z zastrzeżeniem ust. 8 poniżej.

4. Dywidenda jest wypłacana na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku, która określi m.in. wysokość dywidendy oraz dzień dywidendy.

5. Walne Zgromadzenie podejmując uchwałę w sprawie podziału zysku będzie przestrzegało obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności art. 348 par. 1 KSH. W szczególności, działając na podstawie art. 348 par. 1 KSH, Walne Zgromadzenie może przeznaczyć do podziału między akcjonariuszy niepodzielone zyski z lat ubiegłych (także z roku 2012 i lat wcześniejszych) oraz kwoty przeniesione z utworzonych z zysku (także z zysku za rok 2012 i lata wcześniejsze) kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz statutem Spółki.

6. Walne Zgromadzenie podejmując uchwałę w sprawie podziału zysku będzie przestrzegało zasady, że dywidenda za rok 2013 oraz za rok 2014 nie będzie wyższa niż 30% skonsolidowanego zysku Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za dany rok obrotowy.

7. Walne Zgromadzenie podejmując uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy będzie w pierwszej kolejności przyznawało dywidendę akcjonariuszom akcji niemych serii I.

8. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie podejmie decyzję o wypłacie za dany rok obrotowy (począwszy od dywidendy za rok 2013) dywidendy dla akcjonariuszy akcji zwykłych w wysokości wyższej niż 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze) na jedną akcję zwykłą, za dany rok obrotowy

na każdą akcję niemą serii I zostanie wypłacona dywidenda w wysokości 1,60 zł (słownie: jeden złoty sześćdziesiąt groszy) powiększona o dwukrotną różnicę pomiędzy wysokością dywidendy wypłaconej na akcję zwykłą a kwotą 0,62 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa grosze). W takim przypadku, wysokość dywidendy, która zostanie wypłacona na każdą akcję niemą serii I, będzie ustalona wg następującego wzoru:

$$D_n = 1,60 \text{ zł} + 2 \cdot (D_z - 0,62 \text{ zł}),$$

gdzie:

D_n – oznacza wysokość dywidendy na jedną akcję niemą serii I, która powinna być wypłacona za dany rok obrotowy;

D_z – oznacza wysokość dywidendy na jedną akcję zwykłą wypłaconą za dany rok obrotowy.

9. Jeżeli za dany rok obrotowy nie zostanie wypłacona w całości lub częściowo Akcjonariuszom akcji niemych serii I dywidenda w wysokości, o której mowa w ust. 3 w zw. z ust. 8, Akcjonariuszom akcji niemych serii I przysługuje - zgodnie z art. 353 par. 4 KSH – prawo do wyrównania z zysku w następnych latach, bez odsetek lub odszkodowań, nie później jednak niż w ciągu kolejnych trzech lat obrotowych i jednocześnie nie później niż z zysku za rok 2019 (dalej: Prawo do Wyrównania). Prawo do Wyrównania jest prawem związanym z akcją niemą serii I, a nie prawem związanym z Akcjonariuszem. Prawo do Wyrównania będzie przysługiwało Akcjonariuszom posiadającym akcje nieme serii I w dniu dywidendy za rok obrotowy, z którego zysku jest wypłacane wyrównanie. Walne Zgromadzenie podejmując uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za rok obrotowy, z którego zysku przysługuje Prawo do Wyrównania, będzie w pierwszej kolejności przyznawało Prawo do Wyrównania, w drugiej bieżącą dywidendę Akcjonariuszom akcji niemych serii I, a dopiero w trzeciej kolejności Akcjonariuszom pozostałych akcji.

10. Na mocy niniejszego Statutu, akcje nieme serii I ulegają zamianie na akcje zwykłe serii I w dniu następującym bezpośrednio po dniu dywidendy za rok 2019, jednak w każdym wypadku nie później niż dnia 31 grudnia 2020 roku. W wyniku ww. konwersji akcje serii I staną się akcjami zwykłymi, posiadającymi prawo głosu i nieuprzywilejowanymi w zakresie dywidendy.

§ 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. Akcjonariuszom akcji niemych serii I przysługuje prawo pierwszeństwa do objęcia nowo emitowanych akcji na takich samych warunkach i takich samych akcji jak Akcjonariuszom pozostałych akcji.

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. Spółka może emitować obligacje, w tym także obligacje zamienne oraz obligacje z prawem pierwszeństwa. Spółka może emitować warranty subskrypcyjne.

6. Spółka, w ramach warunkowo podwyższonego kapitału zakładowego Spółki o kwotę 2.000.000,00 (dwa miliony) złotych, może podwyższyć kapitał zakładowy poprzez emisję nie więcej niż dziesięć milionów (10.000.000) akcji na okaziciela Spółki o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda. W ramach tego warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółka może wyemitować nie więcej niż:

a) trzy miliony siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście (3.073.200) akcji na okaziciela serii F o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda,

b) cztery miliony pięćset tysięcy (4.500.000) akcji na okaziciela serii G o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda.

7. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w ust. 6, jest przyznanie prawa do objęcia akcji na okaziciela Spółki:

a) serii F, o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda, posiadaczom obligacji na okaziciela serii B zamiennych na akcje na okaziciela serii F – prawo to wygasa w terminie ustalonym przez Zarząd Spółki w warunkach emisji tych obligacji, z zastrzeżeniem upływu tego terminu nie później niż w dniu ich wykupu,

b) serii G, o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda, posiadaczom obligacji na okaziciela serii D zamiennych na akcje na okaziciela serii G – prawo to wygasa w terminie ustalonym przez Zarząd Spółki w warunkach emisji tych obligacji, z zastrzeżeniem upływu tego terminu nie później niż w dniu ich wykupu.

8. Spółka, w ramach warunkowo podwyższonego kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1.520.000,00 (jeden milion pięćset dwadzieścia tysięcy) złotych, może podwyższyć kapitał zakładowy poprzez emisję nie więcej niż siedem milionów sześćset tysięcy (7.600.000) akcji na okaziciela serii H Spółki o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda.

9. Celem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w ust. 8, jest przyznanie prawa do objęcia akcji na okaziciela Spółki serii H, o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda, posiadaczom obligacji na okaziciela serii J zamiennych na akcje na okaziciela serii H – prawo to wygasa w terminie ustalonym przez Zarząd Spółki w warunkach emisji tych obligacji, z zastrzeżeniem upływu tego terminu nie później niż w dniu ich wykupu.

§ 9. 1. Zarząd Spółki jest upoważniony do podwyższania w okresie do dnia 31 sierpnia 2015 r. kapitału zakładowego o kwotę 5.500.000,00 (pięć milionów pięćset 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 31 sierpnia 2015 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.

§ 9a. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, 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 poczynsz 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 poczynsz 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.

2. Akcje nieme serii I będą uczestniczyć w dywidendzie poczynsz od dywidendy Spółki za rok 2013, to znaczy od dnia 1 stycznia 2013 roku.

§ 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.

WŁADZE SPÓŁKI

§ 11. Organami Spółki są:

- a) Zarząd,
- b) Rada Nadzorcza,
- c) Walne Zgromadzenie.

Zarząd

§ 12. 1. Zarząd Spółki składa się z dwóch do pięciu osób, przy czym w przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu oraz Wice Prezesa Zarządu i/lub członków Zarządu.

2. Liczbę członków Zarządu ustala Walne Zgromadzenie. W przypadku Zarządu dwuosobowego zarówno Prezes Zarządu, jak i Wice Prezes Zarządu lub członek Zarządu powołuje i odwołuje Mariusz Wojciech Książek poprzez pisemne oświadczenie złożone Spółce. Jeśli Mariusz Wojciech Książek nie powoła Prezesa lub Wice Prezesa Zarządu, bądź też członka Zarządu, w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest trzyosobowy lub czteroosobowy trzeciego oraz czwartego członka Zarządu wybiera Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest pięcioosobowy Mariusz Wojciech Książek powołuje i odwołuje, oprócz Prezesa i Wice Prezesa lub członka Zarządu, także jednego z pozostałych członków Zarządu, przy czym jeśli nie powoła takiego członka Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie.

3. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.

4. Regulamin Zarządu Spółki uchwała Rada Nadzorcza. Regulamin jest jawny i ogólnie dostępny.

5. 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. Prezes Zarządu zastępowany jest przez Wice Prezesa Zarządu. W przypadku nieobecności Wice Prezesa Zarządu lub w przypadku, kiedy Wice Prezes Zarządu nie jest powołany, Prezes Zarządu wyznacza spośród członków Zarządu osobę zastępującą podczas jego nieobecności oraz ustala zasady i tryb zastępowania nieobecnych członków Zarządu.

§ 14. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wice Prezes Zarządu łącznie z członkiem Zarządu lub prokurentem, albo dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

§ 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 składa się z trzech do dziewięciu osób, przy czym od chwili kiedy Spółka uzyska status spółki publicznej w rozumieniu stosownych przepisów prawa Rada Nadzorcza spółki składa się z pięciu do dziewięciu osób.

2. O liczbie członków Rady Nadzorczej decyduje każdorazowo Walne Zgromadzenie w drodze uchwały.

3. Kadencja członka Rady Nadzorczej wynosi pięć lat. 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.

4. Z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 Statutu Mariuszowi Wojciechowi Książek przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby członków Rady Nadzorczej, Mariuszowi Wojciechowi Książek przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania odpowiednio: trzech członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej pięcioosobowej),

czterech członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej siedmioosobowej) oraz pięciu członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej dziewięcioosobowej). 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. 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. Jeśli Mariusz Wojciech Książek nie powoła odpowiedniej liczby członków Rady Nadzorczej, czy też nie powierzy funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie. Pozostałych członków Rady Nadzorczej Spółki powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie. Spośród członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie wybiera Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

5. Do Rady Nadzorczej mogą być powołani przez Walne Zgromadzenie dwaj niezależni członkowie Rady Nadzorczej, z których jeden powinien pełnić funkcję Wiceprzewodniczącego 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. Przy zgłoszeniu kandydatury członka Rady Nadzorczej, a następnie w uchwale powołującej niezależnego członka Rady Nadzorczej lub w podjętej bezpośrednio po wyborach osobnej uchwale zaznacza się, że dana osoba została powołana jako niezależny członek Rady Nadzorczej.

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 faksem na adres lub numer faksu wskazany przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia.

2. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych. Jednak 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. Do szczególnych uprawnień Rady Nadzorczej należy:

a) ustalenie wynagrodzenia 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).

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 zrzekłyby się swoich 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 pisemny wniosek Rady Nadzorczej albo na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego.

5. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek Rady Nadzorczej lub akcjonariuszy, powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

6. Rada Nadzorcza zwołuje Walne Zgromadzenie:

a) w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie,

b) jeżeli pomimo złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 4, Zarząd nie zwołał Walnego Zgromadzenia w terminie, o którym mowa w ust. 5.

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. Jeżeli żądanie takie zostanie złożone po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, wówczas zostanie potraktowane jako wniosek o zwołanie nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

5. 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.

6. 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 Mariusza Wojciecha Książek, 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 Mariuszowi Wojciechowi Książek, powoływanie, odwoływanie i zawieszanie członków Zarządu;
- p) z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych Mariuszowi Wojciechowi Książek, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- q) 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. Wewnętrzną 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 wymaganą 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.

§ 38. Wszelkie koszty, opłaty i wydatki związane z utworzeniem i rejestracją Spółki ponoszą Założyciele proporcjonalnie do objętych akcji.

ZAŁĄCZNIK NR 6 – WYKAZ ODESLAŃ ZAMIESZCZONYCH W DOKUMENCIE REJESTRACYJNYM

Emitent włączył do Dokumentu Rejestacyjnego przez odesłanie:

- skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe Grupy za I półrocze 2012 r. wraz z opinią z przeglądu biegłego rewidenta (skonsolidowany raport okresowy półroczny Emitenta z dnia 17.08.2012 r. dostępny na stronie internetowej Emitenta www.marvipol.pl);
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 2011 r. wraz z opinią biegłego rewidenta (skonsolidowany raport okresowy roczny Emitenta z dnia 13.03.2012 r. dostępny na stronie internetowej Emitenta www.marvipol.pl);
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 2010 r. wraz z opinią biegłego rewidenta (skonsolidowany raport okresowy roczny Emitenta z dnia 21.03.2011 r. dostępny na stronie internetowej Emitenta www.marvipol.pl);
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 2009 r. wraz z opinią biegłego rewidenta (skonsolidowany raport okresowy roczny Emitenta z dnia 8.04.2010 r. dostępny na stronie internetowej Emitenta www.marvipol.pl).

ZAŁĄCZNIK NR 7 – OŚWIADCZENIE O BLOKADZIE AKCJI

Warszawa, dnia 5 października 2012 roku

Oświadczenie Akcjonariusza

Mając na uwadze, że:

1. MARVIPOL S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Prostej 32, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawa w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000250733, o kapitale zakładowym w wysokości 7.384.680 PLN w całości opłaconym, NIP 526-121-10-46, REGON 011927062 (dalej: „**Emitent**”) we współpracy z Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie przy ul. Królewska 57, 30-081 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000018651, o kapitale zakładowym w wysokości 3.494.747 PLN w całości opłaconym, NIP 676 01 08 427, REGON 350647408 (dalej: „**Dom Maklerski**”) planuje przeprowadzić emisję akcji na okaziciela serii I niemych uprzywilejowanych w zakresie dywidendy na warunkach określonych w Uchwale nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 5 października 2012 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Marvipol S.A. w drodze oferty publicznej nowej emisji akcji serii I z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru i zmiany statutu Marvipol S.A. (dalej: „**Uchwała NWZ**”);
2. Mariusz Wojciech Książek, legitymujący się dowodem osobistym nr AEM950136 wydanym przez Prezydenta m.st. Warszawy z datą ważności do dnia 22 czerwca 2014 roku (dalej: „**Akcjonariusz**”) posiada akcje Emitenta w liczbie 6.738.212 (słownie: sześć milionów siedemset trzydzieści osiem tysięcy dwieście dwanaście) sztuk, stanowiące 18,25% kapitału zakładowego, uprawniające do 18,25% głosów (dalej: „**Akcje Zablokowane**”);

Akcjonariusz oświadcza i zapewnia, że:

1. będzie głosował na Walnych Zgromadzeniach Emitenta za wypłatą dywidendy zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale NWZ, a w szczególności w § 7a Statutu Emitenta, do czasu aż akcje serii I będą akcjami niemyymi;
2. w przypadku gdy akcjonariusze akcji niemych serii I nie otrzymają za dany rok obrotowy (zwany dalej: „**Rokiem bez Pełnej Dywidendy**”) dywidendy w wysokości 1,60 zł na jedną akcję niemą serii I ani świadczenie to nie zostanie zrekompensowane za pomocą Prawa do Wyrównania, to Akcjonariusz zrekompensuje im 100% (sto procent) różnicy pomiędzy sumą należnej im zgodnie ze Statutem Emitenta minimalnej dywidendy (tj. kwotą 1,60 zł na jedną akcję niemą serii I) a sumą wypłaconej dywidendy na akcje nieme serii I za Rok bez Pełnej Dywidendy oraz wypłaconego Prawa do Wyrównania za Rok



1 

bez Pełnej Dywidendy poprzez nieodpłatne przeniesienie na rzecz akcjonariuszy akcji niemych serii I odpowiedniej liczby Akcji Zablokowanych (dalej: „**Prawo do otrzymania Akcji Zablokowanych**”) na następujących zasadach:

- a) Akcje Zablokowane będą rozliczane po stałej wartości w wysokości 12,30 zł za jedną Akcję Zablokowaną;
- b) Prawo do otrzymania Akcji Zablokowanych jest prawem związanym z Akcją serii I, a nie prawem związanym z akcjonariuszem;
- c) Prawo do otrzymania Akcji Zablokowanych za dany Rok bez Pełnej Dywidendy będzie przysługiwało akcjonariuszom posiadającym akcje nieme serii I w dniu dywidendy za trzeci rok obrotowy następujący po Roku bez Pełnej Dywidendy (który zwany będzie dalej: „**Ostatnim Rokiem**”), z zastrzeżeniem, że w każdym przypadku Ostatni Rok nie może być późniejszy niż rok 2019. W przypadku gdy za Ostatni Rok nie będzie wypłacana dywidenda (tj. nie będzie dnia dywidendy za Ostatni Rok), Prawo do otrzymania Akcji Zablokowanych będzie przysługiwało akcjonariuszom posiadającym akcje nieme serii I w ostatnim dniu roku następującego po Ostatnim Roku. Dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy, którym przysługuje Prawo do otrzymania Akcji Zablokowanych, nazywany będzie dalej „**Dniem Prawa do otrzymania Akcji Zablokowanych**”.
- d) Akcjonariusz akcji serii I będzie uprawniony do otrzymania za Rok bez Pełnej Dywidendy liczby Akcji Zdeponowanych ustalonej zgodnie z następującym wzorem:

$$Laz = [1,60 - (Dw + PdW)] * Lai / 12,30$$

gdzie:

Laz – oznacza liczbę Akcji Zablokowanych, do których nieodpłatnego nabycia uprawniony będzie akcjonariusz akcji niemych serii I;

Dw – oznacza wyrażoną w PLN kwotę dywidendy wypłaconej na jedną akcję niemą serii I za Rok bez Pełnej Dywidendy;

PdW – oznacza wyrażoną w PLN kwotę wypłaconą na jedną akcję niemą serii I w ramach Prawa do Wyrównania przysługującego za Rok bez Pełnej Dywidendy ;

Lai – oznacza liczbę akcji niemych serii I posiadaną przez akcjonariusza w Dniu Prawa do otrzymania Akcji Zablokowanych;

W przypadku, gdy wynik powyższego równania da liczbę niecałkowitą, „Laz” zaokrągla się w dół do pełnej liczby całkowitej.

- e) Akcjonariuszom akcji serii I będzie przysługiwało Prawo do otrzymania Akcji Zablokowanych na powyższych zasadach aż do wyczerpania puli Akcji Zablokowanych.
- f) Celem zabezpieczenia realizacji Prawa do otrzymania Akcji Zablokowanych, po zatwierdzeniu dokumentu ofertowego akcji niemych serii I oraz dokumentu podsumowującego, ale przed rozpoczęciem zapisów na akcje nieme serii I, Akcjonariusz przeniesie Akcje Zablokowane na rachunek papierów wartościowych w Domu Maklerskim i ustanowi blokadę finansową Akcji Zablokowanych na podstawie umowy o ustanowienie blokady finansowej zawartej z Domem Maklerskim. W przypadku gdy akcjonariusz będzie uprawniony do skorzystania z

Prawa do otrzymania Akcji Zablokowanych i będzie chciał z niego skorzystać, złoży do Domu Maklerskiego w formie pisemnej wniosek o przekazanie odpowiedniej liczby Akcji Zablokowanych na jego rachunek papierów wartościowych.

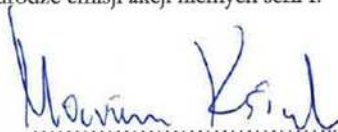
- g) Łączna liczba Akcji Zablokowanych wynosi 6.738.212 przy założeniu, że liczba akcji serii I przydzielonych w ofercie publicznej będzie wynosiła 7.400.000. W przypadku gdy liczba akcji serii I przydzielonych w ofercie publicznej będzie mniejsza niż 7.400.000 to również liczba Akcji Zablokowanych ulegnie proporcjonalnemu zmniejszeniu, a Dom Maklerski niezwłocznie po przydziale zdejmie blokadę finansową z części Akcji Zablokowanych, które zgodnie z niniejszym punktem nie będą stanowić przedmiotu zabezpieczenia. .
- h) W przypadku gdy akcjonariusze akcji niemych serii I otrzymają za rok 2013 oraz 2014 świadczenie w wysokości co najmniej 1,60 zł na jedną akcję niemą w formie dywidendy lub Prawa do Wyrównania, to Dom Maklerski niezwłocznie zniesie blokadę finansową z 20% Akcji Zablokowanych (jeśli liczba Akcji Zablokowanych, z których w danym roku ma być zniesiona blokada jest liczbą niecałkowitą, zostanie ona zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej), a akcjonariuszom akcji niemych nie będzie przysługiwało Prawo do otrzymania zwolnionych Akcji Zablokowanych;
- i) W przypadku gdy akcjonariusze akcji niemych serii I otrzymają za rok 2015 oraz 2016 świadczenie w wysokości co najmniej 1,60 zł na jedną akcję niemą w formie dywidendy lub Prawa do Wyrównania, to Dom Maklerski niezwłocznie zniesie blokadę finansową z 25% Akcji Zablokowanych (jeśli liczba Akcji Zablokowanych, z których w danym roku ma być zniesiona blokada jest liczbą niecałkowitą, zostanie ona zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej), a akcjonariuszom akcji niemych nie będzie przysługiwało Prawo do otrzymania zwolnionych Akcji Zablokowanych;
- j) W przypadku gdy akcjonariusze akcji niemych serii I otrzymają za rok 2017 oraz 2018 świadczenie w wysokości co najmniej 1,60 zł na jedną akcję niemą w formie dywidendy lub Prawa do Wyrównania, to Dom Maklerski niezwłocznie zniesie blokadę finansową z 25% Akcji Zablokowanych (jeśli liczba Akcji Zablokowanych, z których w danym roku ma być zniesiona blokada jest liczbą niecałkowitą, zostanie ona zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej), a akcjonariuszom akcji niemych nie będzie przysługiwało Prawo do otrzymania zwolnionych Akcji Zablokowanych;
- k) W przypadku gdy akcjonariusze akcji niemych serii I otrzymają za rok 2019 świadczenie w wysokości co najmniej 1,60 zł na jedną akcję niemą w formie dywidendy, to Dom Maklerski niezwłocznie zniesie blokadę finansową z pozostałych Akcji Zablokowanych, a akcjonariuszom akcji niemych nie będzie przysługiwało Prawo do otrzymania zwolnionych Akcji Zablokowanych.



3 

Niniejsze oświadczenie traci moc wiążącą, a Dom Maklerski niezwłocznie zniesie blokadę finansową Akcji Zablokowanych w przypadku gdy:

- w okresie subskrypcji nie zostanie objęta zapisem i właściwie opłacona co najmniej minimalna liczba akcji niemych serii I konieczna do dojścia emisji do skutku lub
- Zarząd Emitenta odstąpi od oferty akcji niemych serii I lub
- przydział akcji niemych serii I nie nastąpi do 31 marca 2013 r. lub
- Zarząd Emitenta nie zgłosi do właściwego sądu wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego w terminie dwunastu miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu emisyjnego oraz nie później niż po upływie jednego miesiąca od dnia przydziału akcji niemych serii I lub
- zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądu odmawiające zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w drodze emisji akcji niemych serii I.



Mariusz Wojciech Książek

ZAŁĄCZNIK NR 8 – OŚWIADCZENIE UZUPEŁNIAJĄCE O BLOKADZIE AKCJI

Warszawa, dnia 15 października 2012 roku

OŚWIADCZENIE AKCJONARIUSZA złożone celem uzupełnienia oświadczenia z dnia 5 października

Mając na uwadze, że:

1. MARVIPOL S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Prostej 32, 00-838 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawa w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000250733, o kapitale zakładowym w wysokości 7.384.680 PLN w całości opłaconym, NIP 526-121-10-46, REGON 011927062 (dalej: „**Emitent**”) we współpracy z Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie przy ul. Królewska 57, 30-081 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000018651, o kapitale zakładowym w wysokości 3.494.747 PLN w całości opłaconym, NIP 676 01 08 427, REGON 350647408 (dalej: „**Dom Maklerski**”) planuje przeprowadzić emisję akcji na okaziciela serii I niemych uprzywilejowanych w zakresie dywidendy na warunkach określonych w Uchwale nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 5 października 2012 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Marvipol S.A. w drodze oferty publicznej nowej emisji akcji serii I z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru i zmiany statutu Marvipol S.A. (dalej: „**Uchwała NWZ**”).
2. Mariusz Wojciech Książek, legitymujący się dowodem osobistym nr AEM950136 wydanym przez Prezydenta m.st. Warszawy z datą ważności do dnia 22 czerwca 2014 roku (dalej: „**Akcjonariusz**”) posiada 80,23% akcji Emitenta uprawniających do takiej samej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.
3. Akcjonariusz w dniu 5 października 2012 r. złożył oświadczenie, zgodnie z którym zobowiązał się, że będzie głosował na Walnych Zgromadzeniach Emitenta za wypłatą dywidendy zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale NWZ, a w szczególności w § 7a Statutu Emitenta, do czasu aż akcje serii I będą akcjami niemyymi (dalej: „**Zobowiązanie w sprawie dywidendy**”, „**Oświadczenie**”).
4. Intencją Akcjonariusza jest zapewnienie, aby Oświadczenie odniosło zamierzony skutek także w przypadku obniżenia jego zaangażowania w kapitale Emitenta poprzez nałożenie na ewentualnych nabywców akcji Emitenta zobowiązania analogicznego do Zobowiązania w sprawie dywidendy.
5. Zobowiązanie w sprawie dywidendy w rozumieniu niniejszego Oświadczenia obejmuje swoim zakresem jedynie zobowiązanie, o którym mowa w pkt 1. Oświadczenia z dnia 5 października 2012 roku.



1

Akcjonariusz oświadcza i zapewnia, że:

1. w przypadku gdy na skutek umowy lub umów sprzedaży, darowizny, zamiany lub jakichkolwiek umów o podobnym skutku prawnym lub na skutek jakichkolwiek operacji na akcjach jego udział w głosach na Walnym Zgromadzeniu Emitenta spadłby poniżej 51% to osoby lub podmioty, które na skutek ww. operacji na akcjach Emitenta staną się z nich uprawnione złożą oświadczenie o treści analogicznej do treści Zobowiązania w sprawie Dywidendy;
2. wymóg uzyskania oświadczenia, o którym mowa w pkt. 1 dotyczy także każdego zbycia akcji Emitenta już po obniżeniu zaangażowania poniżej 51%;
3. nabywcy na rzecz których Akcjonariusz przeniesie własności akcji Emitenta zobowiążą się, że zbywanie przez nich tych papierów wartościowych uzależnione będzie od złożenia przez dalszych nabywców analogicznych oświadczeń zawierających Zobowiązanie w sprawie dywidendy i zobowiązaniu się przez nich do nakładania takiego obowiązku na kolejnych nabywców akcji Emitenta.

Niniejsze oświadczenie traci moc wiążącą, w przypadku gdy:

- w okresie subskrypcji nie zostanie objęta zapisem i właściwie opłacona co najmniej minimalna liczba akcji niemych serii I konieczna do dojścia emisji do skutku lub
- Zarząd Emitenta odstąpi od oferty akcji niemych serii I lub
- przydział akcji niemych serii I nie nastąpi do 31 marca 2013 r. lub
- Zarząd Emitenta nie zgłosi do właściwego sądu wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego w terminie dwunastu miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu emisyjnego oraz nie później niż po upływie jednego miesiąca od dnia przydziału akcji niemych serii I lub
- zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądu odmawiające zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w drodze emisji akcji niemych serii I.



Mariusz Wojciech Książek

ZAŁĄCZNIK NR 9 – OŚWIADCZENIE AKCJONARIUSZA W SPRAWIE ZMIANY STATUTU

Warszawa, dnia 7 listopada 2012 roku

OŚWIADCZENIE AKCJONARIUSZA W SPRAWIE ZMIANY STATUTU

Mając na uwadze, że:

1. MARVIPOL S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Prostej 32, 00-838 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawa w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000250733, o kapitale zakładowym w wysokości 7.384.680 PLN w całości opłaconym, NIP 526-121-10-46, REGON 011927062 (dalej: „**Emitent**”) we współpracy z Noble Securities S.A. z siedzibą w Krakowie przy ul. Królewska 57, 30-081 Kraków, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieście w Krakowie, Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000018651, o kapitale zakładowym w wysokości 3.494.747 PLN w całości opłaconym, NIP 676 01 08 427, REGON 350647408 (dalej: „**Dom Maklerski**”) planuje przeprowadzić emisję akcji na okaziciela serii I niemych uprzywilejowanych w zakresie dywidendy na warunkach określonych w Uchwale nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 5 października 2012 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Marvipol S.A. w drodze oferty publicznej nowej emisji akcji serii I z pozbawieniem dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru i zmiany statutu Marvipol S.A. (dalej: „**Uchwała NWZ**”);
2. Mariusz Wojciech Książek, legitymujący się dowodem osobistym nr AEM950136 wydanym przez Prezydenta m.st. Warszawy z datą ważności do dnia 22 czerwca 2014 roku (dalej: „**Akcjonariusz**”) posiada 80,23% akcji Emitenta uprawniających do takiej samej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu;
3. Zgodnie ze Statutem Emitenta, Akcjonariusz posiada uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania części członków Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta, a ww. uprawnienia osobiste trwają tak długo jak Akcjonariusz jest uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Emitenta.

Akcjonariusz oświadcza i zapewnia, że:

1. W przypadku dojścia do skutku emisji akcji niemych serii I, Akcjonariusz zamierza dokonać zmiany Statutu w ten sposób, aby uprawnienia osobiste Akcjonariusza do powoływania i odwoływania członków Zarządu i Rady Nadzorczej trwały tak długo jak Akcjonariusz będzie uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 35% kapitału zakładowego Emitenta.
2. Akcjonariusz zamierza dokonać zmiany Statutu w ten sposób, że § 6 ust. 4 Statutu w obecnym brzmieniu: „*Osobiste uprawnienia Mariusza Wojciecha Książek opisane w Statucie do*



powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu lub Rady Nadzorczej przez Mariusza Wojciecha Książek trwają tak długo jak Mariusz Wojciech Książek jest uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki” otrzyma brzmienie: „Osobiste uprawnienia Mariusza Wojciecha Książek opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu lub Rady Nadzorczej przez Mariusza Wojciecha Książek trwają tak długo jak Mariusz Wojciech Książek jest uprawniony do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki”.

3. Akcjonariusz zamierza dokonać ww. zmianę Statutu na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Emitenta mającym miejsce po dośściu do skutku emisji akcji niemych serii I (tj. po zarejestrowaniu w rejestrze przedsiębiorców KRS podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w drodze emisji akcji niemych serii I).
4. Akcjonariusz oświadcza, że będzie głosował na Walnym Zgromadzeniu Emitenta za ww. zmianą Statutu.

Niniejsze oświadczenie traci moc wiążącą, w przypadku gdy:

- w okresie subskrypcji nie zostanie objęta zapisem i właściwie opłacona co najmniej minimalna liczba akcji niemych serii I konieczna do dośścia emisji do skutku lub
- Zarząd Emitenta odstąpi od oferty akcji niemych serii I lub
- Zarząd Emitenta nie zgłosi do właściwego sądu wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego w terminie dwunastu miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu emisyjnego oraz nie później niż po upływie jednego miesiąca od dnia przydziału akcji niemych serii I lub
- zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądu odmawiające zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w drodze emisji akcji niemych serii I.



Mariusz Wojciech Książek