Prospekt Emisyjny spółki Marvipol S.A.

Oferta 9.102.218 Akcji Zwykłych o wartości nominalnej 0,20 zł każda

Niniejszy dokument został sporządzony w związku z pierwszą ofertą publiczną („**Oferta**") 9.102.218 akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,20 zł każda („**Akcje Oferowane**") spółki Marvipol S.A. („**Spółka**"). Akcje Oferowane obejmują 8.302.218 nowo emitowanych akcji oferowanych przez Spółkę („**Akcje Emitowane**") oraz 800.000 istniejących akcji oferowanych do sprzedaży przez Sprzedającego („**Akcje Sprzedawane**"). Cena za jedną Akcję Oferowaną („**Cena Oferty**") nie będzie większa niż 24,00 zł („**Cena Maksymalna**"). Cena Oferty zostanie ustalona wspólnie przez Spółkę i Sprzedającego w porozumieniu z Menedżerami Oferty, nie później niż w dniu 19 marca 2008 roku, na podstawie zainteresowania zgłoszonego przez inwestorów. Cena Oferty zostanie opublikowana w trybie art. 54 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o Ofercie Publicznej, warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. 2005, nr 184, poz. 1539, z późn. zm.) („**Ustawa o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych**").

Niniejszy dokument stanowi prospekt („**Prospekt**") w formie jednolitego dokumentu w rozumieniu art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. Na podstawie niniejszego Prospektu złożony zostanie wniosek o dopuszczenie wszystkich akcji Spółki (łącznie z wszystkimi Akcjami Oferowanymi) oraz Praw do Nowych Akcji Serii D do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW").

Oczekiwana data dokonania płatności za Akcje Oferowane przez Inwestorów Instytucjonalnych to 26 marca 2008 roku („**Dzień Zamknięcia Oferty**"). Potencjalni Inwestorzy Indywidualni mogą składać zapisy na Akcje Oferowane w okresie, który rozpocznie się w dniu 10 marca 2008 roku, a zakończy w dniu 18 marca 2008 roku („**Okres Zapisów dla Inwestorów Indywidualnych**"), zaś Inwestorzy Instytucjonalni w okresie, który rozpocznie się w dniu 20 marca 2008 roku, a zakończy w dniu 26 marca 2008 roku („**Okres Zapisów dla Inwestorów Instytucjonalnych**"). W Okresie Zapisów dla Inwestorów Indywidualnych będzie prowadzona budowa księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych. W wypadku odwołania Oferty lub jej przełożenia na późniejszy termin po rozpoczęciu zapisów wszystkie złożone zapisy na Akcje Oferowane zostaną anulowane, wszelkie dokonane przydziały Akcji Oferowanych zostaną uznane za nieważne, a wszelkie płatności z tytułu złożonych zapisów zostaną zwrócone bez odsetek czy jakiegokolwiek innego odszkodowania w terminie siedmiu dni roboczych od dnia powiadomienia o odwołaniu Oferty. Do czasu rozliczenia oraz wydania Akcji Oferowanych wszelkie transakcje dotyczące Akcji Oferowanych mogą być dokonywane tylko na wyłączne ryzyko stron biorących udział w takich transakcjach.

Niniejszy Prospekt został zatwierdzony w dniu 6 marca 2008 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego („**KNF**"), będącą organem nadzoru nad rynkiem finansowym w Polsce.

Akcje Oferowane nie zostały i nie zostaną zarejestrowane w trybie amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (Securities Act of 1933), z późn. zm. („Amerykańska Ustawa o Papierach Wartościowych"), ani przez właściwy do spraw papierów wartościowych organ nadzoru któregokolwiek stanu lub którejkolwiek jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych, i nie mogą być oferowane, sprzedawane, zastawiane i w inny sposób zbywane na terytorium Stanów Zjednoczonych, chyba że w ramach zwolnienia z wymogu rejestracji przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych lub w ramach transakcji wyłączonych spod tego wymogu, pod warunkiem zachowania zgodności z właściwymi przepisami prawa regulującymi obrót papierami wartościowymi w którymkolwiek stanie lub jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych.

Niniejsza Oferta nie jest ofertą sprzedaży ani zaproszeniem do składania ofert kupna papierów wartościowych w jakiejkolwiek jurysdykcji, w której taka oferta lub zaproszenie byłyby niezgodne z prawem.

Inwestorzy zainteresowani nabyciem Akcji Oferowanych w ramach Oferty powinni zapoznać się z treścią całego Prospektu, a w szczególności z informacjami zamieszczonymi w części *„Czynniki ryzyka"*.

Globalny Koordynator, Prowadzący Księgę Popytu oraz Główny Menedżer Oferty

ING

6 marca 2008 r.

WAŻNE INFORMACJE

ING Bank N.V. Oddział w Londynie („**Globalny Koordynator**") oraz ING Securities S.A. z siedzibą w Warszawie („**Polski Menedżer Oferty**", wraz z Globalnym Koordynatorem zwani dalej łącznie „**Menedżerami Oferty**"), a także KBC Securities N.V. (Spółka Akcyjna), Oddział w Polsce („**Współmenedżer Oferty**") działają w związku z Ofertą wyłącznie na rzecz Spółki i wyłącznie wobec niej ponoszą odpowiedzialność umowną, w związku z usługami doradztwa w odniesieniu do Oferty lub jakiejkolwiek transakcji czy ustaleń, o których mowa w niniejszym Prospekcie, przy czym nie narusza to zasad odpowiedzialności tych podmiotów na podstawie właściwych przepisów, w tym Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

Akcje Oferowane są oferowane poza terytorium Stanów Zjednoczonych w ramach transakcji zagranicznych w trybie Regulacji S („**Regulacja S**") wydanej na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych.

W niektórych jurysdykcjach rozpowszechnianie niniejszego Prospektu oraz oferowanie Akcji Oferowanych może podlegać ograniczeniom prawnym. W związku z powyższym niniejszy Prospekt i wszelkie inne materiały promocyjne lub ofertowe mogą być rozpowszechniane lub publikowane na terytorium jakiejkolwiek jurysdykcji wyłącznie pod warunkiem zachowania zgodności z obowiązującymi przepisami prawa i regulacjami. Na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu Spółka, Sprzedający, Menedżerowie Oferty, Współmenedżer Oferty ani żadne inne osoby nie podjęły ani nie podejmą działań zmierzających do uzyskania zezwolenia na przeprowadzenie oferty publicznej Akcji Oferowanych lub na posiadanie lub rozpowszechnianie niniejszego Prospektu (oraz innych materiałów ofertowych, promocyjnych bądź formularzy zapisu dotyczących Akcji Oferowanych) na terytorium jakiejkolwiek jurysdykcji, gdzie wymagane jest podjęcie takich działań.

Niniejszy Prospekt nie stanowi oferty sprzedaży ani zaproszenia do składania ofert objęcia lub kupna Akcji Oferowanych w jakiejkolwiek jurysdykcji, w której prawo zabrania składania takiej oferty lub prowadzenia takiej sprzedaży. Osoby, które wejdą w posiadanie niniejszego dokumentu, powinny zapoznać się z tego rodzaju ograniczeniami prawnymi i ich przestrzegać. Nieprzestrzeganie takich ograniczeń może stanowić naruszenie obowiązujących w danym systemie prawnym przepisów regulujących kwestie związane z papierami wartościowymi. Więcej informacji na temat ograniczeń prawnych dotyczących oferowania i sprzedaży Akcji Oferowanych oraz rozpowszechniania niniejszego Prospektu znajduje się w części „*Ograniczenia w dystrybucji Akcji Oferowanych*".

Informacje zamieszczone w niniejszym Prospekcie pochodzą od Spółki lub zostały zaczerpnięte z innych źródeł wskazanych w niniejszym dokumencie. Poza oświadczeniami zawartymi w Rozdziale XXIV w punkcie 3 niniejszego Prospektu, Menedżerowie Oferty nie składają żadnych oświadczeń, wyraźnych ani dorozumianych, w odniesieniu do dokładności lub kompletności informacji zawartych w niniejszym Prospekcie, ani nie przyjmują żadnej odpowiedzialności z tego tytułu. Niniejszy Prospekt nie może służyć jako podstawa do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej lub jakiejkolwiek innej oceny Spółki ani nie może być traktowany jako rekomendacja ze strony Spółki, Sprzedającego lub Menedżerów Oferty dotycząca objęcia lub nabycia Akcji Oferowanych przez któregokolwiek z odbiorców niniejszego dokumentu.

Potencjalni inwestorzy powinni polegać wyłącznie na informacjach zawartych w niniejszym Prospekcie. Żadna osoba nie została upoważniona do udzielania informacji ani do składania oświadczeń innych niż znajdujące się w niniejszym Prospekcie. Osoby udzielające takich informacji lub składające takie oświadczenia działają bez upoważnienia Spółki, Sprzedającego i Menedżerów Oferty.

Potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z wszystkimi informacjami przedstawionymi w niniejszym Prospekcie i samodzielnie ocenić ich znaczenie dla planowanej przez nich inwestycji, a złożenie zapisu na Akcje Oferowane powinni poprzedzić sprawdzeniem takich informacji, jakie uznają za stosowne. Przy podejmowaniu decyzji o inwestycji w Akcje Oferowane potencjalni inwestorzy powinni opierać się na samodzielnej analizie działalności Grupy i zapisów niniejszego Prospektu, w tym czynników ryzyka. Informacji zawartych w niniejszym Prospekcie nie należy traktować jako porady prawnej, finansowej, gospodarczej lub podatkowej. W celu zasięgnięcia porady prawnej, finansowej lub podatkowej potencjalni inwestorzy powinni zwrócić się do własnych doradców prawnych, finansowych lub podatkowych. Zaleca się, by w razie jakichkolwiek wątpliwości dotyczących informacji przedstawionych w niniejszym Prospekcie potencjalni inwestorzy zasięgnęli w pierwszej kolejności opinii własnych maklerów, doradców bankowych, prawnych, księgowych lub finansowych, co nie uchybia prawu skorzystania ze środków przewidzianych przez przepisy prawa, w tym Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. Należy przy tym mieć świadomość, że zarówno cena papierów wartościowych, jak i ich dochodowość mogą podlegać wahaniom.

BRAK WŁĄCZENIA PRZEZ ODNIESIENIE INFORMACJI

Do niniejszego Prospektu nie zostały włączone przez odniesienie żadne informacje.

STWIERDZENIA DOTYCZĄCE PRZYSZŁOŚCI

Niniejszy Prospekt zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, które odzwierciedlają obecne przekonania Spółki lub jej Zarządu („**Zarząd**"), stosownie do kontekstu, w odniesieniu do otoczenia rynkowego, przyszłej konkurencji, wyników finansowych, strategii biznesowej, planów i celów Spółki w zakresie prowadzenia działalności w przyszłości (w tym planów rozwoju dotyczących produktów i usług Grupy), takie jak stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte między innymi w Rozdziale VIII „*Zarys ogólny działalności*" w punkcie „*Strategia w obszarze działalności deweloperskiej*" oraz w punkcie „*Bernardyńska*".

Stwierdzenia te dotyczą Grupy oraz sektorów i branż, w których Grupa działa. Stwierdzenia, w których użyto słów „spodziewać się", „zamierzać", „planować", „uważać", „prognozować" „przewidywać", „zakładać", „oczekiwać", „może", „kontynuować" oraz inne podobne wyrażenia sformułowane w trybie przypuszczającym lub w czasie przyszłym, a także inne stwierdzenia o podobnym charakterze dotyczące przyszłych zdarzeń należy traktować jako stwierdzenia dotyczące przyszłości.

Wszystkie stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w niniejszym Prospekcie odnoszą się do spraw, z którymi wiąże się element ryzyka i niepewności. Oznacza to, że istnieją obecnie lub zaistnieją w przyszłości istotne czynniki, które mogą spowodować, że faktyczne wyniki Grupy będą zasadniczo różnić się od wyników przewidywanych w tych stwierdzeniach. Powyższe czynniki obejmują między innymi:

- wzrost lub spadek popytu na usługi i produkty oferowane przez Grupę;
- wpływ konkurencji;
- presję cenową;
- wzrost kosztów operacyjnych;
- dostępność środków na finansowanie działalności Grupy w przyszłości i planowane nakłady inwestycyjne (w postaci kredytów lub innych form finansowania);
- możliwości Grupy w zakresie pomyślnego wdrożenia strategii biznesowej i finansowej;
- zmiany prawa, regulacji i polityki państwa w zakresie dotyczącym działalności Grupy;
- wysoką inflację, zmiany stóp procentowych i kursów wymiany walut;
- zmiany dotyczące zdolności Grupy w zakresie pozyskiwania, utrzymywania i przedłużania umów koniecznych do prowadzenia działalności przez Grupę;
- skutki wydarzeń politycznych na arenie międzynarodowej; oraz
- trafną identyfikację dodatkowych czynników ryzyka dla działalności Grupy oraz skuteczne zarządzanie tym ryzykiem.

Wszelkie stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w niniejszym Prospekcie odzwierciedlają obecne przekonania Spółki odnośnie przyszłych wydarzeń i podlegają określonym powyżej i innym czynnikom ryzyka, elementom niepewności i założeniom dotyczącym działalności Grupy, jej wyników operacyjnych, strategii wzrostu i płynności.

Zawarte w niniejszym Prospekcie stwierdzenia dotyczące przyszłości odnoszą się do sytuacji i warunków istniejących na dzień jego zatwierdzenia. Chociaż niniejszy Prospekt nie zawiera prognozowanych ani szacunkowych danych dotyczących zysku w rozumieniu Rozporządzenia 809/2004, Spółka nie przyjmuje zobowiązania do dokonywania publicznej aktualizacji bądź weryfikacji jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości w związku z pojawieniem się nowych informacji, wystąpieniem przyszłych zdarzeń lub innymi okolicznościami z zastrzeżeniem obowiązku sporządzenia aneksu lub aneksów do Prospektu w trybie i w przypadku określonym art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, jak również wykonywania obowiązków informacyjnych na podstawie Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych i innych właściwych przepisów polskiego prawa. Wszystkie późniejsze pisemne lub ustne stwierdzenia dotyczące przyszłości i przypisywane Grupie lub osobom działającym w jej imieniu należy w całości rozpatrywać z uwzględnieniem treści niniejszego punktu. Przed podjęciem decyzji o nabyciu akcji oferowanych potencjalni inwestorzy powinni dokładnie rozważyć czynniki określone w niniejszym Prospekcie, które mogą sprawić, że faktyczne wyniki będą się różniły od przewidywanych.

SPIS TREŚCI

I PODSUMOWANIE....4

II CZYNNIKI RYZYKA....13

III OGRANICZENIA W DYSTRYBUCJI AKCJI OFEROWANYCH....25

IV WYBRANE SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE....28

V CELE OFERTY I SPOSÓB WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW Z OFERTY....31

VI DYWIDENDA I POLITYKA WYPŁATY DYWIDENDY....32

VII OTOCZENIE RYNKOWE....33

VIII ZARYS OGÓLNY DZIAŁALNOŚCI....39

IX ŚRODKI TRWAŁE I INWESTYCJE....59

X PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ....63

XI ZASOBY KAPITAŁOWE....75

XII INFORMACJE O TENDENCJACH....85

XIII ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE ORAZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE WYŻSZEGO SZCZEBLA....87

XIV GŁÓWNI AKCJONARIUSZE I SPRZEDAJĄCY....90

XV TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI....91

XVI POSTĘPOWANIA PRZED ORGANAMI RZĄDOWYMI, POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ARBITRAŻOWE....95

XVII KAPITAŁ ZAKŁADOWY I STATUT....96

XVIII ISTOTNE UMOWY....107

XIX KAPITALIZACJA I ZADŁUŻENIE....122

XX INFORMACJE O AKCJACH OFEROWANYCH ORAZ AKCJACH DOPUSZCZANYCH DO OBROTU....124

XXI WARUNKI OFERTY....141

XXII DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU....148

XXIII INFORMACJE DODATKOWE....149

XXIV OSOBY ODPOWIEDZIALNE....152

XXV DEFINICJE I OBJAŚNIENIA NIEKTÓRYCH SKRÓTÓW....157

XXVI SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2007 ROKU DO 30 CZERWCA 2007 ROKU ORAZ SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA 2006, 2005 I 2004....F-1

XXVII INFORMACJA FINANSOWA PRO FORMA....F-235

XXVIII ZAŁĄCZNIKI....Z-1

I PODSUMOWANIE

Poniższe podsumowanie należy traktować jako wprowadzenie do Prospektu. Przed podjęciem decyzji o zainwestowaniu w Akcje Oferowane inwestorzy powinni zapoznać się z pełną treścią Prospektu, w tym z czynnikami ryzyka oraz sprawozdaniem finansowym pro forma, skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi i informacjami dodatkowymi do sprawozdań zamieszczonymi w Prospekcie. W przypadku wniesienia do sądu w kraju członkowskim Unii Europejskiej pozwu dotyczącego informacji zawartych w Prospekcie zgodnie z krajowym ustawodawstwem danego kraju członkowskiego Unii Europejskiej, inwestor występujący jako powód może być zmuszony do pokrycia kosztów tłumaczenia Prospektu przed wszczęciem postępowania. To, czy inwestor będący powodem może liczyć na zwrot, w całości lub w części kosztów tłumaczenia przez inne strony postępowania, może zależeć od tego, czy sprawa zakończy się dla inwestora pomyślnie. Zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych osoby, które przygotowały podsumowanie, w tym jego tłumaczenie, ponoszą odpowiedzialność jedynie za szkodę wyrządzoną w przypadku, gdy podsumowanie wprowadza w błąd, jest niedokładne lub sprzeczne z pozostałymi częściami Prospektu.

1. WPROWADZENIE

Emitent działa w formie spółki akcyjnej, na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności kodeksu spółek handlowych. Emitent działa pod firmą Marvipol Spółka Akcyjna, może także używać skrótu firmy w brzmieniu Marvipol S.A. Siedzibą Emitenta jest Warszawa, ul. Stawki 3A, 00-193 Warszawa, tel. (+48 22) 536-50-00, telefaks (+48 22) 536-50-01.

Emitent został wpisany do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000250733 w dniu 15 lutego 2006 roku. Poprzednik prawny Emitenta, spółka Marvipol sp. z o.o., została zawiązana 17 maja 1996 roku i wpisana do rejestru handlowego pod numerem RHB 27106, a następnie do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000098833 w dniu 15 marca 2002 roku. Na mocy uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników z dnia 9 stycznia 2006 roku Marvipol sp. z o.o. została przekształcona w spółkę akcyjną. Na mocy postanowienia z dnia 14 lutego 2006 roku sąd rejestrowy dokonał wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego Marvipol sp. z o.o. oraz dokonał wpisu Marvipol S.A. Emitent został utworzony na czas nieokreślony.

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 – Wiceprezes 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 importerem samochodów Land Rover, a od kwietnia 2005 roku importerem 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 plebiscycie 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 importerem 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 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". W tym samym roku Spółka nabyła udziały w spółce Melody Park Sp. z o.o. oraz utworzyła spółkę Mokotów Park Sp. z o.o. Ponadto w 2006 roku Marvipol 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 zawiązana została także spółka Trinity Development Sp. z o.o.

Obecnie Grupa prowadzi działalność gospodarczą w trzech obszarach biznesowych:

– działalność deweloperska, która jest działalnością podstawową Spółki – w ramach której w ostatnich latach Emitent oddał do użytku 8 inwestycji wielorodzinnych wraz z lokalami użytkowymi, zlokalizowanych w Warszawie, wysoko ocenianych przez potencjalnych klientów. W fazie realizacji oraz w planach na najbliższe lata jest szereg kolejnych projektów deweloperskich;

– działalność w zakresie prowadzenia sieci myjni pod marką Robo Wash Center, która jest działalnością uzupełniającą – w ramach której spółka stworzyła sieć myjni pod nazwą Robo Wash Center (RWC) – realizując pełny proces deweloperski – od pozyskania gruntu aż po oddanie do użytku „pod klucz". W skład RWC wchodzi obecnie sześć obiektów na terenie Warszawy;

– działalność prowadzona poprzez trzy spółki zależne w zakresie importu oraz sprzedaży na rynku polskim samochodów marki Jaguar i Land Rover. Działalność ta zostanie po przeprowadzeniu Oferty całkowicie wydzielona poza Grupę w drodze sprzedaży spółek zależnych. W tym celu Spółka w dniu 7 września 2007 roku zawarła z Cosinda Holdings Limited umowę przedwstępną sprzedaży udziałów w tych spółkach, która została opisana w Rozdziale XVIII.

W skład Grupy wchodzą następujące spółki: Marvipol S.A., JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o., JLR Gdańsk Sp. z o.o., Melody Park Sp. z o.o., Mokotów Park Sp. z o.o., Marvipol Development Sp. z o.o. oraz Trinity Development Sp. z o.o. Wszystkie te spółki mają siedziby w Warszawie, działały i działają wyłącznie na terenie Polski. W ramach Grupy Emitent jest głównym podmiotem prowadzącym działalność deweloperską, stanowi również spółkę holdingową dla spółek zależnych utworzonych przede wszystkim dla potrzeb realizacji konkretnych projektów deweloperskich oraz spółek prowadzących działalność w zakresie importu i sprzedaży samochodów marki Jaguar oraz Land Rover.

2. STRATEGIA

Główne cele strategiczne Spółki to:

– utrzymanie wysokiej rentowności prowadzonej działalności deweloperskiej, oraz

– kontynuowanie procesu pozyskiwania gruntów pod nowe projekty, w tym systematyczna rozbudowa „banku ziemi" w celu zwiększenia skali działalności Spółki i dalszego jej rozwoju.

3. WYBRANE SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE I OPERACYJNE

	6 miesięcy 2007 MSSF *pro forma*	**2006 MSSF** *pro forma*	**6 miesięcy 2007 MSSF (nie badane)**	**6 miesięcy 2006 MSSF (nie badane)**	**2006 MSSF**	**2005 MSSF**
		(w tys. zł)	nie badane	nie badane		
Przychody ze sprzedaży, w tym:	23.629	102.791	100.529	109.947	219.852	98.496
- ze sprzedaży mieszkań	x	x	17.839	59.553	92.770	26.020
- ze sprzedaży samochodów i części zamiennych	x	x	75.815	44.844	115.496	64.014
- ze świadczenia usług	x	x	6.875	5.550	11.586	8.462
Pozostałe przychody	107	597	1.848	651	912	1.833
Amortyzacja	705	732	814	829	1.061	962
Zużycie materiałów i energii	2.136	9.449	2.530	6.475	10.422	4.832
Usługi obce	12.381	54.037	15.803	35.830	59.911	20.621
Koszty świadczeń pracowniczych	3.873	8.965	7.371	3.593	11.407	5.449
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	11	39	64.164	39.772	99.944	55.924
Pozostałe koszty operacyjne	2.441	3.255	3.816	3.765	6.185	3.751
Zyski z inwestycji	889	2.918	313	1.193	1.642	830
Zysk na działalności operacyjnej	**3 079**	**29.829**	**8192**	**21527**	**33.476**	**9.620**
Koszty finansowe	650	1.231	1295	598	1.378	211
Zysk brutto	**2.429**	**28.598**	**6.897**	**20.929**	**32.098**	**9.409**
Podatek dochodowy	874	5.555	1.801	4.353	6.411	1.910
Zysk netto, w tym:	**1.555**	**23.043**	**5.096**	**16.576**	**25.687**	**7.499**
- przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	1.555	23.043	5.096	16.576	25.687	6.671
- przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych	-	-	-	-	-	828
Aktywa ogółem	170.122	139.858	236.755	142.440	186.313	143.132
Aktywa trwałe	29.878	29.679	35.781	27.869	31.315	24.426
Aktywa obrotowe	140.243	110.179	200.974	114.571	154.998	118.706
Zapasy	105.896	86.781	144.461	65.470	114.050	90.486
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2.900	1.471	26.130	13.202	23.058	10.947
Inwestycje krótkoterminowe	2.870	3.199	2.870	2.697	2.762	2.566
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19.304	15.010	24.259	32.046	13.055	13.527
Kapitał obrotowy netto[1)]	50.377	50.282	53.209	41.757	52.070	27.451
Kapitał własny	66.834	62.398	70.375	55.931	65.042	39.355
Kapitał podstawowy	6.237	6.000	6.237	6.000	6.000	6.000
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	5.464	8.694	9.429	9.969	9.086	6.607
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	6.382	5.671	9.394	-	7.832	6.169
Przychody przyszłych okresów	68.561	44.276	68.714	38.795	44.276	48.049
EBITDA [2)]	3.784	30.561	9.006	22.356	34.537	10.582
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	x	x	14.682	24.915	24.747	6.319

Rachunek zysków i strat	**2005 PSR**	**2004 PSR**
Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	104.650	75.517
- sprzedaż produktów	34.902	52.663
- sprzedaż towarów i materiałów	69.748	22.854
Koszty działalności operacyjnej, w tym m.in.:	96.867	60.471
- usługi obce	22.637	31.549
- wartość sprzedanych towarów i materiałów	64.893	22.689
Zysk ze sprzedaży	**7.783**	**15.045**
Pozostałe przychody operacyjne	914	867
Pozostałe koszty operacyjne	555	1.051
Zysk z działalności operacyjnej	**8.142**	**14.862**
Przychody finansowe	2.446	1.155
Koszty finansowe	1.920	119
Zysk z działalności gospodarczej	**8.668**	**15.898**
Zysk brutto	**8.646**	**15.899**
Podatek dochodowy	1.771	3.106
Zyski (straty) mniejszości	(828)	(339)
Zysk netto	**6.046**	**12.453**

Aktywa ogółem	140.467	72.289
Aktywa trwałe	22.809	16.059
Aktywa obrotowe	117.658	56.231
Zapasy	90.330	37.635
Należności krótkoterminowe	10.751	10.463
Inwestycje krótkoterminowe	16.093	7.894
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13.527	6.068
Kapitał obrotowy netto[1)]	78.210	37.504
Kapitał własny	35.320	31.274
Kapitał podstawowy	6.000	6.000
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	6.607	4.227
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	6.169	-
Rozliczenia międzyokresowe	48.919	16.269
Pozostałe dane finansowe		
Amortyzacja	1.294	1.301
EBITDA [2)]	9.436	16.162
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4.800	335

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe za lata 2004-2006 oraz pierwsze półrocze 2007 roku, Informacja Finansowa pro forma za rok 2006 oraz pierwsze półrocze 2007 roku, Emitent w odniesieniu do danych bilansowych na 30 czerwca 2006 roku oraz kapitału obrotowego netto i EBITDA

[1)]Kapitał obrotowy netto: aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe

[2)]EBITDA: EBIT oraz EBITDA – oznaczają zysk/stratę na/z działalności operacyjnej, wyznaczony zgodnie z odpowiednimi zasadami rachunkowości (EBIT), skorygowany odpowiednio o wartość amortyzacji (EBITDA). EBIT oraz EBITDA nie są miernikami zdefiniowanymi przez MSSF i nie powinny być uważane za alternatywę dla mierników przez MSSF zdefiniowanych. EBIT oraz EBITDA nie są także miernikami jednolitymi lub ustandaryzowanymi, w związku z czym pomiędzy różnymi raportującymi spółkami mogą występować istotne różnice w sposobie jego obliczania.

4. OSOBY KLUCZOWE DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu

Andrzej Nizio – Wiceprezes Zarządu

5. AKCJONARIUSZE

Poniższa tabela prezentuje akcjonariuszy Spółki według stanu na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu:

	Przed Ofertą	
	Liczba Akcji	**% wyemitowanego kapitału zakładowego***
Mariusz Wojciech Książek	29.625.000	82,49%
Andrzej Nizio	1.559.200	4,34%
Cosinda Holdings Limited**	4.730.000	13,17%

**Akcjonariusze posiadają udział w głosach na walnym zgromadzeniu Spółki identyczny z udziałem w jego kapitale zakładowym*

***Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek i Andrzeja Nizio*

6. PODSUMOWANIE CZYNNIKÓW RYZYKA

Inwestycja w akcje Spółki wiąże się z wieloma rodzajami ryzyk, w tym z ryzykami związanymi z:

- celami strategicznymi Spółki;
- realizacją projektów deweloperskich;
- zmianą kosztów budowy oraz zależnością Spółki od wykonawców robót budowlanych;
- wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności;
- zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze;
- koncentracją działalności operacyjnej Grupy na warszawskim rynku mieszkaniowym;
- możliwością nabycia kolejnych gruntów, cenami lokali oraz niezrealizowaniem celów emisji;
- ryzykiem kursowym i stóp procentowych;
- roszczeniami wobec wykonawców oraz wobec Spółki z tytułu sprzedaży mieszkań;
- niekorzystnymi warunkami gruntowymi;
- odpowiedzialnością związaną z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska;
- ryzykiem związanym z infrastrukturą;
- ryzykiem związanym z awarią systemu informatycznego;
- nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych;
- ryzykiem wynikającym z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane;
- ryzykiem związanym z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia;
- kolejnymi emisjami akcji i pozyskiwaniem środków finansowych;

- dźwignią finansową;
- zmianami prawa podatkowego;
- stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe;
- problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. gruntów warszawskich;
- ryzykiem ekonomicznym i politycznym;
- wpływem większościowego akcjonariusza na Spółkę;
- ewentualnym kwestionowaniem umocowania zarządu Marvipol Sp. z o.o., poprzednika prawnego Emitenta w pewnym okresie;
- ryzykiem związanym z dywidendą;
- wzrostem kosztów wynagrodzenia pracowników myjni Robo Wash Center;
- określeniem wartości rynkowej nieruchomości Spółki w wycenach nieruchomości zawartych w niniejszym Prospekcie;
- niezgodnością planów inwestycyjnych z umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste;
- brakiem planów zagospodarowania przestrzennego;
- rozbieżnością danych wpisanych w księgach wieczystych i rejestrze gruntów;
- nabywaniem nieruchomości o skomplikowanym stanie prawnym;
- posiadaniem różnego tytułu prawnego do nieruchomości;
- zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi;
- niepowodzeniem Oferty;
- możliwością odwołania Oferty;
- niedopuszczeniem akcji Spółki i Praw do Akcji Serii D do obrotu na rynku regulowanym;
- niewprowadzeniem akcji Spółki oraz Praw do Akcji Serii D do obrotu na rynku regulowanym;
- naruszeniem przepisów prawnych w związku z ubieganiem się o dopuszczenie akcji Spółki i Praw do Akcji Serii D do obrotu na rynku regulowanym;
- wykluczeniem akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym;
- wykluczeniem akcji Spółki i Praw do Akcji Serii D z obrotu giełdowego;
- możliwością zawieszenia obrotu Akcjami Spółki na GPW;
- opóźnieniem we wprowadzeniu Akcji Serii D i Praw do Akcji Serii D do obrotu giełdowego;
- wahaniami kursu rynkowego Akcji Oferowanych i Praw do Akcji Serii D Spółki;
- nabyciem Praw do Akcji Serii D na rynku wtórnym;
- sprzedażą Akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy;
- ryzykiem wprowadzenia do obrotu na GPW Akcji Sprzedawanych wraz z Akcjami Serii D po rejestracji emisji Akcji Serii D.

Czynniki ryzyka opisane są szczegółowo w części *„Czynniki ryzyka”.*

7. OFERTA

Spółka	Marvipol S.A.
Forma prawna Spółki	Spółka akcyjna założona i działająca zgodnie z przepisami prawa polskiego.
Sprzedający	Podmiotem oferującym Akcje Sprzedawane na podstawie Prospektu jest Cosinda Holdings Limited z siedzibą na Cyprze, utworzona zgodnie z przepisami prawa cypryjskiego. Więcej informacji znajduje się w części *„Główni Akcjonariusze i Sprzedający”*.
Oferta	W ramach Oferty Spółka oferuje do objęcia 8.302.218 Akcji Serii D. Ponadto Sprzedający oferuje do sprzedaży 800.000 istniejących Akcji Sprzedawanych. Łącznie Oferta obejmuje 9.102.218 Akcji Oferowanych. Akcje Oferowane nie są rozróżniane na etapie składania zapisów przez inwestorów, co oznacza, że mogą im zostać przydzielone zarówno Akcje Emitowane, jak i Akcje Sprzedawane.
Okres Zapisów	Inwestorzy Indywidualni mogą składać zapisy na Akcje Oferowane w okresie, który rozpocznie się w dniu 10 marca 2008 roku, a zakończy w dniu 18 marca 2008 roku, zaś Inwestorzy Instytucjonalni w okresie, który rozpocznie się w dniu 20 marca 2008 roku, a zakończy w dniu 26 marca 2008 roku.
Cena Oferty	Cena Oferty zostanie ustalona wspólnie przez Spółkę i Sprzedającego w porozumieniu z Menedżerami Oferty z uwzględnieniem wyników budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych. W szczególności pod uwagę zostaną wzięte następujące kryteria: (i) poziom zainteresowania Ofertą zgłoszony przez Inwestorów Instytucjonalnych w ramach budowy księgi popytu, (ii) wrażliwość cenowa popytu, (iii) aktualna sytuacja panująca na rynkach finansowych, w tym na GPW. Decyzja o Cenie Oferty zostanie podjęta przez Spółkę w formie uchwały Zarządu, za zgodą Rady Nadzorczej, natomiast przez Sprzedającego w formie oświadczenia. Cena Oferty nie będzie wyższa niż Cena Maksymalna wynosząca 24,00 zł za jedną Akcję.
Akcje Oferowane	Akcje Oferowane to akcje zwykłe Spółki, o wartości nominalnej 0,20 zł.
Przydział	Przydział Akcji Oferowanych zostanie przeprowadzony w Dniu Zamknięcia Oferty.
Dzień Wprowadzenia do Obrotu	Spółka spodziewa się, że obrót akcjami Spółki oraz PDA rozpocznie się około 2 kwietnia 2008 roku bądź w najbliższym możliwym późniejszym terminie, o ile nie wystąpią nieprzewidziane okoliczności.
Akcje wyemitowane	Na dzień zatwierdzenia Prospektu kapitał zakładowy Emitenta wynosi 7.182.840 złotych i dzieli się na: – 30.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o numerach od 1 do 30000000 o wartości nominalnej dwadzieścia groszy każda, na potrzeby Prospektu zdefiniowanych łącznie jako Akcje Serii A, wszystkie Akcje Serii A są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje; – 1.184.200 akcji zwykłych na okaziciela serii B o numerach od 1 do 1184200 o wartości nominalnej dwadzieścia groszy każda, na potrzeby Prospektu zdefiniowanych łącznie jako Akcje Serii B, wszystkie Akcje Serii B są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje; – 4.730.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C o numerach od 1 do 4730000 o wartości nominalnej dwadzieścia groszy każda, na potrzeby Prospektu zdefiniowanych łącznie jako Akcje Serii C, wszystkie Akcje Serii C są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje. Wszystkie dotychczas wyemitowane akcje Spółki zostały w pełni opłacone.

Prawa głosu	Każda akcja (w tym Akcje Emitowane) uprawnia akcjonariusza do jednego głosu na walnym zgromadzeniu.
Cele Oferty i sposób wykorzystania wpływów z Oferty	Przy Cenie Maksymalnej Spółka może uzyskać wpływy brutto z emisji Akcji Emitowanych w wysokości około 199 mln zł. Środki uzyskane w ramach Oferty będą wykorzystane do sfinansowania transakcji zakupu gruntów pod nowe projekty mieszkaniowe. Więcej informacji znajduje się w części: *„Cele Oferty i sposób wykorzystania wpływów z Oferty".*
Dywidenda i polityka wypłaty dywidendy	Zarząd nie wyklucza rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy. Rekomendacja taka będzie jednak uwzględniała wzrost działalności Spółki oraz plany jej rozwoju, biorąc jednocześnie pod uwagę utrzymanie odpowiedniego poziomu płynności finansowej. Zgodnie z tą polityką w ocenie Zarządu możliwe jest rekomendowanie Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy w wysokości do 20% zysku netto za lata obrotowe zakończone po przeprowadzeniu Oferty. Zgodnie z postanowieniami umowy kredytowej z Bankiem BPH S.A. (obecnie Pekao S.A.) z dnia 24 listopada 2006 roku, do dnia w którym akcje Spółki zostaną dopuszczone do obrotu giełdowego, wypłata dywidendy przez Spółkę wymaga zgody banku, która to zgoda nie będzie bezzasadnie wstrzymywana. Ponadto, zgodnie z warunkami emisji Obligacji oraz postanowieniami Umowy Inwestycyjnej opisanej w Rozdziale XVIII Spółka zobowiązała się nie wypłacać akcjonariuszom dywidendy ani zaliczek na poczet dywidendy bez uprzedniej zgody posiadaczy Obligacji do dnia wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na GPW.
Notowanie akcji i rynek	Niezwłocznie po zakończeniu Oferty Spółka zamierza złożyć wniosek o dopuszczenie wszystkich swoich akcji (w tym Akcji Oferowanych), jak również PDA do obrotu na głównym rynku GPW. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w części „*Warunki Oferty i zasady dystrybucji*".
Rozliczenie i wydanie Akcji Oferowanych	Wydanie Akcji Oferowanych poprzez ich zapisanie na rachunkach papierów wartościowych inwestorów nastąpi około 31 marca 2008 roku lub w możliwie najwcześniejszym terminie po tej dacie za pośrednictwem KDPW oraz zgodnie z procedurami KDPW stosowanymi na potrzeby rozliczania publicznych ofert akcji.
Ograniczenie zbywalności Akcji	Z wyłączeniem emisji Akcji Emitowanych, w związku z Ofertą Spółka zobowiązała się, że w okresie 12 miesięcy od Dnia Zamknięcia Oferty nie będzie, bez uprzedniej pisemnej zgody Globalnego Koordynatora, która nie będzie bezzasadnie wstrzymywana, ogłaszać jakiegokolwiek zamiaru zaoferowania nowych akcji i/lub emisji papierów wartościowych zamiennych na akcje Spółki bądź papierów wartościowych, w jakikolwiek sposób przyznających prawo do objęcia akcji, ani dokonywać jakichkolwiek transakcji (w tym transakcji z wykorzystaniem instrumentów pochodnych), których ekonomiczny skutek byłby podobny do emisji nowych akcji Spółki, z wyjątkiem emisji Akcji Serii E, które mają być emitowane celem przyznania posiadaczom obligacji na okaziciela serii A zamiennych na akcje zwykłe na okaziciela serii E. Więcej informacji dotyczących emisji obligacji serii A znajduje się w Rozdziale XVII „Kapitał Zakładowy zakładowy i Statut". Ponadto, wszyscy akcjonariusze, którzy na dzień publikacji niniejszego Prospektu posiadali 100% Akcji, zobowiązali się, że z wyłączeniem sprzedaży Akcji Oferowanych w niniejszej Ofercie, w okresie 12 miesięcy od Dnia Zamknięcia Oferty, bez uprzedniej pisemnej zgody Globalnego Koordynatora, której wydanie nie będzie bezzasadnie wstrzymywane: (i) nie sprzedadzą lub nie ogłoszą zamiaru sprzedaży, żadnych Akcji posiadanych na Dzień Zamknięcia Oferty, (ii) nie wyemitują papierów wartościowych zamiennych na Akcje bądź papierów wartościowych,

	w jakikolwiek sposób przyznających prawo do objęcia Akcji oraz (iii) nie przeprowadzą żadnej transakcji (w tym transakcji z wykorzystaniem instrumentów pochodnych), których ekonomiczny skutek byłby podobny do sprzedaży Akcji, (iv) nie będą proponować, głosować za lub w inny sposób popierać jakiegokolwiek podwyższenia kapitału zakładowego Spółki ani jakiejkolwiek emisji papierów wartościowych zamiennych na Akcje lub papierów wartościowych, które w jakikolwiek sposób przyznają prawo do objęcia Akcji, oraz (v) nie zawrą żadnej transakcji (w tym transakcji z wykorzystaniem instrumentów pochodnych), których ekonomiczny skutek byłby podobny do spowodowania emisji przez Spółkę takich instrumentów. Powyższe zobowiązania nie dotyczą jakichkolwiek działań związanych z emisją Akcji Serii E, które mają być emitowane celem przyznania posiadaczom obligacji na okaziciela serii A zamiennych na akcje zwykłe na okaziciela serii E Spółki. W czasie obowiązywania umowy kredytowej z Bankiem BPH S.A. (obecnie Pekao S.A.) z dnia 24 listopada 2006 roku akcjonariusze Spółki nie mogą bez zgody banku, której to zgody bank nie może odmówić bez uzasadnienia, dokonać zbycia posiadanych przez siebie Akcji w Spółce podmiotowi innemu niż dotychczasowy akcjonariusz Spółki. Po dopuszczeniu akcji Spółki do obrotu giełdowego dotychczasowi akcjonariusze Spółki zobowiązani są na czas obowiązywania umowy kredytowej z Bankiem BPH S.A. z dnia 24 listopada 2006 roku utrzymać w Spółce powyżej 50% udziałów w kapitale zakładowym. Ponadto, zgodnie z postanowieniami umowy pomiędzy BRE Bank S.A. oraz Mariuszem Wojciechem Książek oraz Andrzejem Nizio zawartej w związku z zawarciem przez Spółkę z BRE Bank S.A. Umowy Inwestycyjnej opisanej w Rozdziale XVIII Prospektu oraz emisją Obligacji przez Spółkę, Andrzej Nizio zobowiązał się do niezbywania 1.559.200 akcji Spółki w okresie od dnia emisji Obligacji, tj. od dnia 19 listopada 2007 roku, do dnia wykupu ostatniej Obligacji przez Spółkę, albo, dnia przypadającego dwanaście (12) miesięcy po dniu pierwszego notowania akcji Spółki na GPW, w zależności, który z tych dni przypadnie wcześniej. Umowa Inwestycyjna zawiera także zobowiązanie BRE Bank S.A. do niezbywania jakichkolwiek akcji Spółki objętych w wyniku zamiany Obligacji w okresie 6 miesięcy od dnia wprowadzenia akcji Spółki do notowań na GPW.
Globalny Koordynator	ING Bank NV, Oddział w Londynie.
Polski Menedżer Oferty	ING Securities S.A.
Współmenedżer Oferty	KBC Securities N.V. (Spółka Akcyjna), Oddział w Polsce.

II CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Akcji Oferowanych potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w niniejszym Prospekcie. Każde z omówionych poniżej ryzyk może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy, co z kolei może mieć negatywny wpływ na cenę akcji Spółki lub prawa inwestorów wynikające z Akcji Oferowanych, w wyniku czego inwestorzy mogą stracić część lub całość zainwestowanych środków finansowych.

Potencjalni inwestorzy powinni także mieć świadomość, że wartość Akcji Oferowanych oraz dochód z nich może się zmniejszyć i że mogą nie otrzymać oczekiwanego zwrotu z dokonanej inwestycji.

1. CZYNNIKI SPECYFICZNE DLA SPÓŁKI I JEJ BRANŻY

1.1. RYZYKO ZWIĄZANE Z CELAMI STRATEGICZNYMI

Spółka nie może zapewnić, że cele strategiczne Spółki zostaną osiągnięte. Rynek, na którym działa Spółka, podlega zmianom, których kierunek i skala zależne są od wielu czynników. Przyszła pozycja i w efekcie przychody i zyski Spółki zależne są od skuteczności wypracowanej strategii działania. Podjęcie nietrafnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolność adaptacji do zmieniających się warunków rynkowych mogą mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki.

1.2. RYZYKA TOWARZYSZĄCE REALIZACJI PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

Projekty deweloperskie realizowane przez Spółkę 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 Spółki, (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 Spółki.

1.3. RYZYKO ZWIĄZANE ZE ZMIANĄ KOSZTÓW BUDOWY ORAZ ZALEŻNOŚCIĄ SPÓŁKI OD WYKONAWCÓW ROBÓT BUDOWLANYCH

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa. 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 Spółki, (v) dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Spółki. 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 Spółka 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 któregokolwiek z generalnych wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki.

1.4. RYZYKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW OPERACYJNYCH I INNYCH KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI

Koszty operacyjne i inne koszty Spółki 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 Spółki.

1.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z ZALEŻNOŚCIĄ OD OSÓB PEŁNIĄCYCH KLUCZOWE FUNKCJE KIEROWNICZE

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

1.6. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ GRUPY NA WARSZAWSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM

Obecnie wszystkie projekty deweloperskie Spółki realizowane są w Warszawie. Spółka na bieżąco analizuje rynek działalności deweloperskiej w innych polskich miastach, jednakże korzyści płynące z ekspansji na inne rynki wydają się obecnie Zarządowi niewspółmierne do ryzyka związanego z tego typu decyzją. W związku z tym w krótkim i średnim horyzoncie czasowym przychody i zyski generowane przez Spółkę będą uzależnione od sytuacji na warszawskim rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

1.7. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ NABYCIA KOLEJNYCH GRUNTÓW, CENAMI LOKALI ORAZ NIEZREALIZOWANIEM CELÓW EMISJI

Dalszy rozwój działalności Spółki zależy w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie (w tym pod obiekty planowane, opisane w Prospekcie) po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania, a następnie od zdolności Spółki 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 działa Spółka.

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. Spółka nie może także zagwarantować, że obecnie negocjowane zakupy gruntów pod projekty deweloperskie (w tym w szczególności pod etapy III do VII projektu Bernardyńska oraz pod Projekty 16 do 20) zostaną zakończone nabyciem tych gruntów na satysfakcjonujących Spółkę warunkach, w całości i w przewidywanych terminach lub też w ogóle. W związku z tym Spółka nie może zagwarantować, że wpływy netto ze sprzedaży Akcji Emitowanych zostaną przeznaczone na zakupy gruntów w kwocie i terminach planowanych przez Spółkę.

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

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

1.8. RYZYKO KURSOWE I STÓP PROCENTOWYCH

Możliwe jest wystąpienie ryzyka kursowego związanego z kursami wymiany walut obcych, jak również ryzyka wysokości stóp procentowych dla walut, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. Obniżenie kursu złotego w stosunku do walut obcych, w szczególności franka szwajcarskiego, dolara amerykańskiego i euro, jak również wzrost stóp procentowych dla tych walut przekładający się na wzrost oprocentowania kredytów może spowodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia takich kredytów. Może to spowodować ograniczenie popytu na nowe mieszkania oraz doprowadzić do zwiększonej liczby przejęć nieruchomości przez banki, co może skutkować wprowadzeniem na rynek zwiększonej liczby lokali. Powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, także w Warszawie, a w efekcie na działalność i sytuację finansową Spółki.

1.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z ROSZCZENIAMI WOBEC WYKONAWCÓW ORAZ WOBEC SPÓŁKI Z TYTUŁU SPRZEDAŻY MIESZKAŃ

Spółka zawarła 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 Spółki. W konsekwencji Spółka, która jest bezpośrednio odpowiedzialna wobec klientów, może nie być w stanie zrekompensować 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 Spółki z tego typu roszczeniami może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

1.10. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI

Nabywając grunty pod nowe projekty deweloperskie, Spółka przeprowadza analizę geotechniczną pozyskiwanego gruntu. Ze względu na ograniczenia tej analizy nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu deweloperskiego Spółka napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt 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 Spółki.

1.11. RYZYKO ODPOWIEDZIALNOŚCI ZWIĄZANEJ Z UŻYTKOWANIEM GRUNTU W ASPEKCIE PRZEPISÓW OCHRONY ŚRODOWISKA

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości Spółka może być zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Spółkę. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

1.12. 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 Spółkę zbyt droga. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Spółki, nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu deweloperskiego do użytkowania lub nieprzewidziany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury. Zdarzenia takie mogą mieć wpływ na rentowność projektu. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółki wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem deweloperskim, co może mieć znaczący wpływ na koszty prac budowlanych objętych takim projektem. Organy administracji mogą także zażądać, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu deweloperskiego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowanym projektem deweloperskim. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

1.13. RYZYKO ZWIĄZANE Z AWARIĄ SYSTEMU INFORMATYCZNEGO

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

1.14. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEEFEKTYWNOŚCIĄ SYSTEMU KSIĄG WIECZYSTYCH

Istniejący obecnie w Polsce, w tym w szczególności w Warszawie, 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 Spółki.

1.15. RYZYKO WYNIKAJĄCE Z USTAWY O GWARANCJACH ZAPŁATY ZA ROBOTY BUDOWLANE

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane wykonawca robót budowlanych, któremu Emitent zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Emitenta 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. Zgodnie z powołaną ustawą prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Spółki i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. 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 Spółki.

1.16. RYZYKO ZWIĄZANE Z ISTOTNYMI SZKODAMI PRZEWYŻSZAJĄCYMI WYPŁATY Z TYTUŁU UBEZPIECZENIA

Obiekty budowane w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Spółkę są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia zawieranych przez generalnych wykonawców Spółki. W przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na wskutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Spółka 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 Spółki z projektu deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami Spółki. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia Spółka 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 Spółki.

1.17. RYZYKO ZWIĄZANE Z KOLEJNYMI EMISJAMI AKCJI I POZYSKIWANIEM ŚRODKÓW FINANSOWYCH

Pomimo że, w ocenie Spółki, Spółka posiada kapitał obrotowy na prowadzenie bieżącej działalności w okresie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu, i że przy uwzględnieniu środków uzyskanych z Oferty, także w przyszłości Spółka posiadać będzie wystarczający kapitał obrotowy na sfinansowanie swojej działalności, w przyszłości okazać się może konieczne pozyskanie przez Spółkę dalszych środków np. poprzez emisję akcji z wyłączeniem prawa poboru, co spowoduje rozwodnienie akcji dotychczasowych akcjonariuszy. Nie ma jednak pewności, że pozyskiwanie środków finansowych przez emisję akcji lub inny sposób pozyskiwania środków finansowych dla sfinansowania rozwoju w przyszłości okażą się skuteczne. Z tego też względu rozwój działalności Spółki może ulec ograniczeniu, jeśli pozyskiwanie przez nią środków finansowych będzie nieskuteczne lub jeśli środki finansowe będą pozyskiwane na niekorzystnych warunkach.

1.18. RYZYKO ZWIĄZANE Z DŹWIGNIĄ FINANSOWĄ

W celu finansowania swojej działalności Spółka korzysta z kredytów. Spółka nie może zagwarantować, że będzie w stanie spłacać odsetki oraz kapitał lub wywiązywać się z innych zobowiązań wynikających z umów kredytowych. Jeżeli Spółka nie będzie w stanie pozyskać dodatkowego finansowania zgodnie ze swoimi oczekiwaniami, może być zmuszona do zmiany strategii, ograniczenia wzrostu i refinansowania ww. zobowiązań. Jeżeli Spółka nie będzie w stanie zrefinansować takich zobowiązań, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne w całości lub w części i Spółka może być zmuszona w celu zaspokojenia ww. zobowiązań do zbycia części swoich aktywów. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

1.19. RYZYKO ZMIAN PRAWA PODATKOWEGO

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te 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 Spółki, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

1.20. 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 pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

1.21. 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 reprywatyzacji 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 reprywatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo iż przed nabyciem nieruchomości Spółka 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 reprywatyzacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Spółkę. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na Spółkę. 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.

1.22. RYZYKO EKONOMICZNE I POLITYCZNE

Spółka prowadzi swoją działalność w Polsce, która uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych.

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

1.23. RYZYKO ZWIĄZANE Z WPŁYWEM WIĘKSZOŚCIOWEGO AKCJONARIUSZA NA SPÓŁKĘ

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Mariusz Wojciech Książek, Andrzej Nizio oraz Cosinda Holdings Limited, podmiot kontrolowany przez Mariusza Wojciecha Książek oraz Andrzeja Nizio, posiadają łącznie 100% akcji Spółki. Przewiduje się, że w wyniku Oferty Mariusz Wojciech Książek pozostanie większościowym akcjonariuszem Spółki posiadającym powyżej 66% akcji Spółki uprawniających do wykonywania powyżej 66% głosów na Walnym Zgromadzeniu i utrzyma istotny wpływ na Spółki. Ponadto Mariusz Wojciech Książek posiada pewne uprawnienia w zakresie powoływania i odwoływania części członków organów Emitenta wykonywane wraz z drugim z Założycieli, Andrzejem Nizio. Zakres uprawnień przyznanych Założycielom oraz uprawnień związanych z posiadanym przez Mariusza Wojciecha Książek pośrednio i bezpośrednio udziałem w kapitale zakładowym Emitenta może prowadzić do sytuacji, w której pozostali akcjonariusze będą mieć niewielki wpływ na sposób zarządzania i funkcjonowania Spółki. Ponadto sposób wykonywania tych uprawnień może nie być zbieżny z zamierzeniami pozostałych akcjonariuszy Spółki, co może mieć istotny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki. Opis uprawnień znajduje się w Rozdziale XVII Prospektu.

1.24. RYZYKO ZWIĄZANE Z EWENTUALNYM KWESTIONOWANIEM UMOCOWANIA ZARZĄDU MARVIPOL SP. Z O.O., POPRZEDNIKA PRAWNEGO EMITENTA W PEWNYM OKRESIE

Obecnie działający Zarząd Emitenta został powołany przy przekształceniu poprzednika prawnego Emitenta, spółki Marvipol Sp. z o.o., w spółkę akcyjną, w 2006 roku na dwuletnią kadencję. Zarząd spółki Marvipol Sp. z o.o., działający do momentu przekształcenia tej spółki w spółkę akcyjną, został powołany w dniu 21 marca 2005 roku. Poprzedni zarząd spółki Marvipol Sp. z o.o. został powołany jeszcze pod rządami KH, bez określania kadencji. Po wejściu w życie KSH możliwa jest interpretacja, zgodnie z którą mandaty zarządu Marvipol Sp. z o.o. powołanego przed wejściem w życie KSH bez określania kadencji wygasły z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2001, tj. 29 marca 2002 roku. Zarząd Marvipol Sp. z o.o. reprezentujący tę spółkę był wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego dla Marvipol Sp. z o.o. w ramach Krajowego Rejestru Sądowego zgodnie ze stanem faktycznym, tj. zgodnie z tym, jak spółka ta była faktycznie reprezentowana. W toku funkcjonowania Marvipol Sp. z o.o., również po wejściu w życie KSH, zgromadzenie wspólników Marvipol Sp. z o.o. kontynuowało praktykę ukształtowaną jeszcze pod rządami KH, zatwierdzając działania zarządu i udzielając mu skwitowania, co wskazuje, że wolą wspólników było, aby zarząd działał w składzie pierwotnie powołanym i wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego dla tej spółki. Ewentualne naruszenie przepisów dotyczących powoływania organów osoby prawnej mogłoby jednak stanowić podstawę do kwestionowania skuteczności działania zarządu Marvipol Sp. z o.o. Pomimo iż dotychczas skuteczność działania Zarządu Marvipol Sp. z o.o. w omawianym okresie nie była kwestionowana, w razie sporu na tym tle nie można wykluczyć, że umocowanie zarządu Marvipol Sp. z o.o., powołanego pod rządami KH, do działania za tę spółkę, po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2001, mogłoby zostać zakwestionowane. Kwestionowanie działania zarządu Marvipol Sp. z o.o. może rodzić potencjalnie negatywne skutki dla Emitenta i Grupy Kapitałowej Emitenta, mogąc negatywnie wpływać na sytuację finansową Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

1.25. RYZYKO ZWIĄZANE Z DYWIDENDĄ

Potencjalni inwestorzy powinni uwzględnić fakt, że wypłata dywidendy w przyszłości będzie uzależniona od podjęcia odpowiedniej uchwały przez Walne Zgromadzenie, która zostanie podjęta po analizie wielu czynników, w tym wyników z działalności operacyjnej Spółki, jej sytuacji finansowej oraz bieżącego i przewidywanego zapotrzebowanie na środki pieniężne.

1.26. RYZYKO ZWIĄZANE ZE WZROSTEM KOSZTÓW WYNAGRODZENIA PRACOWNIKÓW MYJNI ROBO WASH CENTER

Na polskim rynku zauważalny 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 w sektorze budownictwa, jak również w innych sektorach na stanowiskach wymagających niższych kwalifikacji. Nie można wykluczyć, że wzrost kosztów płac pracowników może negatywnie wpłynąć na wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki, w szczególności w odniesieniu do możliwości zatrudniania pracowników o niższych kwalifikacjach w ramach prowadzonych przez Spółkę myjni samochodowych. Nie można także wykluczyć, iż w wyniku wzrostu kosztów płac takich pracowników działalność Spółki 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 Spółki w ramach tej działalności.

1.27. RYZYKO ZWIĄZANE Z OKREŚLENIEM WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI SPÓŁKI W WYCENACH NIERUCHOMOŚCI ZAWARTYCH W NINIEJSZYM PROSPEKCIE

Wyceny nieruchomości zawarte w niniejszym Prospekcie zostały dokonane na określone daty i nie ma gwarancji, że dane w nich zawarte precyzyjnie oddają wartość rynkową nieruchomości Spółki w innych datach. Ponadto do przygotowania tych wycen użyte

zostały określone założenia i modele wyceny, i zastosowanie innych założeń lub modeli wyceny może dać inne wyniki wyceny. W związku z tym wyceny zawarte w niniejszym Prospekcie powinny być traktowane jedynie jako orientacyjne wskazanie potencjalnych przychodów, jakie Spółka mogłaby osiągnąć ze sprzedaży swoich nieruchomości. W celu uzyskania bardziej szczegółowych informacji, por. Załącznik nr 3.

1.28. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEZGODNOŚCIĄ PLANÓW INWESTYCYJNYCH Z UMOWĄ O ODDANIE GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Niektóre inwestycje Spółki realizowane są na gruntach należących do Skarbu Państwa lub miasta stołecznego Warszawy oddanych Spółce 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. Spółka 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 Spółkę. W takich przypadkach Spółka podejmuje działania w celu zmiany przez właściciela gruntu sposobu korzystania z nieruchomości przewidzianego w umowie o ustanowienie użytkowania wieczystego. Istnieje jednak ryzyko, iż właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie wyrazi zgody na zmianę sposobu korzystania z gruntu. W odniesieniu do nieruchomości przy ul. Wyścigowej umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste przewiduje budowę garażu wielopoziomowego. Plany Spółki obejmowały budowę na tym terenie budynku mieszkalnego, jednak miasto stołeczne Warszawa odmawia zmiany sposobu korzystania z tej nieruchomości. Środki finansowe wydatkowane przez Spółkę na zakup prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Wyścigowej oraz prace projektowe nie stanowiły istotnej pozycji w skali działalności Spółki. W przypadku ostatecznej odmowy zmiany sposobu korzystania z tej nieruchomości nieruchomość ta będzie mogła zostać zabudowana w inny sposób niż pierwotnie zamierzony przez Spółkę.

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 wzniósł określonych w niej budynków lub urządzeń. W odniesieniu do niektórych praw użytkowania wieczystego nabytych przez Spółkę (w tym nieruchomości przy ul. Wyścigowej) określony w umowie termin wzniesienia określonych budynków lub urządzeń minął. W świetle właściwych przepisów termin te 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 Spółki.

1.29. 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 wykorzystania terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego 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 Spółki.

1.30. 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. W odniesieniu do nieruchomości, na których realizowane są projekty Spółki, dotyczy to części działek przeznaczonych do realizacji projektów Osiedle Platany oraz Prosta Tower. W praktyce może to spowodować konieczność dokonania uzgodnienia tych danych, a wobec czasochłonności takiej procedury, opóźnić ustanowienie odrębnej własności lokali.

1.31. RYZYKO WYNIKAJĄCE Z NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI O SKOMPLIKOWANYM STANIE PRAWNYM

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

1.32. RYZYKO WYNIKAJĄCE Z POSIADANIA RÓŻNEGO TYTUŁU PRAWNEGO DO NIERUCHOMOŚCI

Spółka realizuje obecnie inwestycję przy ul. Grenadierów na gruncie, w skład którego wchodzą działki, do których Spółce przysługują różne tytuły prawne, tj. prawo własności oraz prawo użytkowania wieczystego. Wybudowanie jednego budynku na gruncie, do którego przysługuje Spółce różny tytuł prawny, może powodować problemy z ustaleniem udziału w prawie do gruntu na etapie wyodrębniania lokali. W przypadku nierozwiązania takich problemów przed terminem zakończenia projektu może skutkować to opóźnieniami w wyodrębnianiu lokali.

1.33. 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 przeciwstawna tendencja w sferze regulacyjnej oraz praktyki sądowej. Stąd też dotychczasowa praktyka jest niejednolita i charakteryzuje się zarówno występowaniem spraw, w których organy podatkowe negowały różnorodne transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi (w szczególności o charakterze „planowania podatkowego"), jak i spraw, w których podatnicy skutecznie byli w stanie obronić się przed tego typu zarzutami.

Co do zasady, ceny lub wysokość wynagrodzenia ustalane w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi Emitenta a Emitentem powinny odzwierciedlać wartość rynkową danego przedmiotu transakcji. W przypadku różnic pomiędzy wartością rynkową a ustaloną w danej czynności wartością transakcyjną istnieje ryzyko podjęcia przez organy podatkowe działań zmierzających do ustalenia ceny lub wartości, właściwej w ocenie organu. Pomimo iż dotychczas taki przypadek nie wystąpił w praktyce, ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe warunków transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym w szczególności ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych istotnych warunków takich transakcji (z punktu widzenia poziomu realizowanych przychodów, które mogą w szczególności zostać uznane za niedoszacowane w konkretnej transakcji, lub wysokości i celowości ponoszonych kosztów, które mogą spotkać się z zarzutem ich zawyżania), włączając w to także transakcje związane z realizacją praw z akcji Emitenta, 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 PDOP). W konsekwencji może to narazić Emitenta lub podmioty powiązane Emitenta na szacowanie poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych przez organy podatkowe, co w przypadku podwyższenia przez organ poziomu deklarowanych przychodów lub zakwestionowania określonych kosztów może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Grupy oraz samego Emitenta. Może mieć to również wpływ na inne rozliczenia podatkowe (np. podatek od czynności cywilnoprawnych lub podatek od towarów i usług).

2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM I OBROTEM AKCJAMI

2.1. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEPOWODZENIEM OFERTY

Powyższe ryzyko może wystąpić, gdy:

– co najmniej jedna Akcja Serii D nie zostanie objęta i właściwie opłacona do dnia określonego w Prospekcie, lub

– Zarząd Spółki nie złoży do właściwego sądu rejestrowego wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego w okresie sześciu miesięcy od daty zatwierdzenia Prospektu, przy czym wniosek o zatwierdzenie Prospektu nie może zostać złożony po upływie czterech miesięcy od dnia powzięcia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego, lub

– sąd rejestrowy prawomocnie odmówi zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji Serii D.

Zarejestrowanie podwyższenia kapitału Spółki w drodze emisji Akcji Serii D zależy także od złożenia przez Zarząd oświadczenia, w którym określi on kwotę podwyższenia w kapitale zakładowym Spółki na podstawie liczby Akcji Serii D objętych ważnymi zapisami. Złożenie powyższego oświadczenia odbywa się zgodnie z art. 310 Kodeksu Spółek Handlowych i art. 431 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych. Oświadczenie powinno określać kwotę kapitału zakładowego po zakończeniu przyjmowania zapisów na Akcje Serii D z zachowaniem limitów ustanowionych w uchwale o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii D. Niezłożenie przez Zarząd powyższego oświadczenia spowoduje, że zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji Serii D nie będzie możliwe i tym samym uniemożliwi emisję Akcji Serii D.

W przypadku niedojścia emisji Akcji Serii D do skutku, po wprowadzeniu Praw do Akcji Serii D do obrotu giełdowego, najpóźniej na trzy dni robocze przed uprawomocnieniem się postanowienia sądu o odmowie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji Serii D, nastąpi zakończenie notowań PDA na GPW. W takiej sytuacji inwestor posiadający PDA na rachunku papierów wartościowych w dniu rozliczenia transakcji z ostatniego dnia notowań PDA na GPW otrzyma zwrot środków pieniężnych w kwocie odpowiadającej iloczynowi liczby PDA i Ceny Emisyjnej. Emitent zobowiązuje się do poinformowania o ter-minie uprawomocnienia się postanowienia sądu o odmowie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii D w formie Raportu Bieżącego.

2.2. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ ODWOŁANIA OFERTY

Spółka oraz Sprzedający, na podstawie rekomendacji Menedżerów lub z własnej inicjatywy, mogą odwołać niniejszą Ofertę. Odwołanie niniejszej Oferty może nastąpić w dowolnym czasie, zarówno przed rozpoczęciem, jak i po rozpoczęciu okresu przyjmowania zapisów, jednak nie później niż w Dniu Zamknięcia Oferty. Niniejsza Oferta zostanie odwołana, jeżeli Spółka lub Sprzedający dojdą do przekonania, że kontynuowanie Oferty jest utrudnione lub niewskazane. Dodatkowo, umowa o subemisję zawarta w związku z Ofertą określać będzie pewne warunki zawieszające zobowiązanie subemitenta do objęcia i opłacenia Akcji Oferowanych, w tym w szczególności warunki dotyczące zawieszenia lub istotnego ograniczenia obrotu papierami wartościowymi na największych giełdach, istotnej niekorzystnej zmiany w działalności Grupy lub ogólnej sytuacji gospodarczej, ogłoszenia moratoriów bankowych, działań wojennych lub zamachów terrorystycznych. Wystąpienie któregokolwiek ze wskazanych powyżej zdarzeń w okresie po zawarciu przez strony umowy o subemisję może skutkować odwołaniem Oferty. W wypadku odwołania Oferty po rozpoczęciu zapisów złożone zapisy na Akcje Oferowane zostaną anulowane, a wszelkie wpłaty wniesione w związku z zapisami na Akcje Oferowane zostaną zwrócone inwestorom bez odsetek czy jakiegokolwiek innego odszkodowania w terminie 7 dni roboczych od dnia powiadomienia o odwołaniu Oferty na rachunki wskazane w formularzach zapisu na Akcje Oferowane.

2.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEDOPUSZCZENIEM AKCJI SPÓŁKI I PRAW DO AKCJI SERII D DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM

Dopuszczenie akcji Spółki oraz Praw do Akcji Serii D do obrotu giełdowego na rynku oficjalnych notowań giełdowych (rynek podstawowy) wymaga spełnienia warunków określonych w par. 3 Rozporządzenia o Rynku oraz w Regulaminie Giełdy dotyczących tego rynku i wymaga odpowiedniej zgody Zarządu GPW. Uchwała Zarządu GPW jest podejmowana na podstawie wniosku złożonego przez emitenta w ciągu 14 dni od jego złożenia, z zastrzeżeniem szczegółowych postanowień Regulaminu GPW. Przy rozpatrywaniu wniosku o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na giełdzie Zarząd GPW bierze pod uwagę:

– obecną i prognozowaną sytuację finansową Emitenta, w szczególności jego rentowność, płynność oraz zdolność do obsługi zadłużenia, a także inne czynniki, które wpływają na wyniki finansowe Emitenta;

– perspektywy rozwoju Emitenta, w szczególności ocenę jego zdolności realizacji projektów deweloperskich, z uwzględnieniem źródeł ich finansowania;

– doświadczenie i kwalifikacje członków Zarządu i Rady Nadzorczej;

– warunki, na jakich papiery wartościowe zostały wyemitowane i ich zgodność z zasadami, o których mowa w § 35 Regulaminu Giełdy;

– bezpieczeństwo obrotu na giełdzie oraz interesy jej uczestników.

Teoretycznie istnieje możliwość niespełnienia przez Spółkę wymogów ustanowionych w Rozporządzeniu o Rynku i nieuzyskania zgody Zarządu GPW na dopuszczenie akcji do obrotu giełdowego, co miałoby negatywny wpływ na ich płynność. Spółka zamierza spełnić wszystkie zobowiązania i dotrzymać wszystkich wymaganych terminów dotyczących złożenia wniosku o dopuszczenie Akcji Serii A, Akcji Serii B, Akcji Serii C, Akcji Serii D oraz Praw do Akcji Serii D do obrotu na giełdzie zgodnie z wymogami ustanowionymi w odpowiednich zarządzeniach i nie są jej znane żadne czynniki, które mogłyby spowodować odmowę Zarządu Giełdy dotyczącą dopuszczenia akcji Spółki oraz Praw do Akcji Serii D do obrotu na giełdzie.

2.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEWPROWADZENIEM AKCJI SPÓŁKI ORAZ PRAW DO AKCJI SERII D DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM

Papiery wartościowe są wprowadzane do obrotu na GPW przez Zarząd GPW na podstawie wniosku. Spółka powinna złożyć wniosek o wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu giełdowego w ciągu sześciu miesięcy od daty podjęcia uchwały o dopuszczeniu tych papierów wartościowych do obrotu na giełdzie. Jeśli tego nie uczyni, Zarząd GPW może uchylić uchwałę o dopuszczeniu papierów wartościowych do obrotu na giełdzie.

Spółka zamierza spełnić wszystkie zobowiązania i dotrzymać wszystkich wymaganych terminów dotyczących złożenia wniosku o dopuszczenie akcji Spółki i Praw do Akcji Serii D do obrotu na giełdzie zgodnie z wymogami ustanowionymi w Regulaminie GPW na mocy odpowiednich rozporządzeń i nie są jej znane żadne czynniki, które mogłyby spowodować odmowę Zarządu GPW dopuszczenia akcji Spółki i Praw do Akcji Serii D do obrotu na giełdzie. Teoretycznie istnieje możliwość niespełnienia przez Spółkę wymogów Regulaminu GPW i to może spowodować nieuzyskanie zgody Zarządu GPW na dopuszczenie akcji Spółki oraz Praw do Akcji Serii D do obrotu na giełdzie. To miałoby negatywny wpływ na płynność akcji Spółki.

2.5. RYZYKO ZWIĄZANE Z NARUSZENIEM PRZEPISÓW PRAWNYCH W ZWIĄZKU Z UBIEGANIEM SIĘ O DOPUSZCZENIE AKCJI SPÓŁKI I PRAW DO AKCJI SERII D DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM

Zgodnie z art. 16 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez Spółkę, wprowadzającego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie w imieniu lub na zlecenie Spółki lub wprowadzającego, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, Komisja z zastrzeżeniem art. 19 może:

– nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej lub przerwanie jej przebiegu na okres nie dłuższy niż dziesięć dni roboczych; lub

– zakazać rozpoczęcia oferty publicznej albo jej dalszego prowadzenia; lub

– opublikować, na koszt Spółki lub wprowadzającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną.

Zgodnie z art. 17 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez Spółkę, wprowadzającego lub inne podmioty występujące w imieniu lub na zlecenie Spółki lub Sprzedającego, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, Komisja z zastrzeżeniem art. 19 może:

– nakazać wstrzymanie dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych;

– zakazać dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym;

– opublikować, na koszt Spółki lub wprowadzającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

Zgodnie z art. 18 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych Komisja może zastosować te same środki, o których mowa w art. 16 i 17 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, w przypadku gdy z prospektu emisyjnego wynika, że:

– oferta publiczna papierów wartościowych lub ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałyby interesy inwestorów,

– utworzenie Spółki nastąpiło z rażącym naruszeniem prawa, którego skutki pozostają w mocy,

– działalność Spółki była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, którego skutki pozostają w mocy, lub

– status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa.

2.6. RYZYKO ZWIĄZANE Z WYKLUCZENIEM AKCJI SPÓŁKI Z OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM

Jeżeli Spółka lub Sprzedający nie spełni warunków lub w sposób niewłaściwy spełni warunki, o których mowa w Ustawie o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych w art. 14 ust. 2, art. 15 ust. 2, art. 37 ust. 4 i 5, art. 38 ust. 1 i 5, art. 39 ust. 1, art. 42 ust. 1 i 6, art. 44 ust. 1, art. 45, art. 46, art. 47 ust. 1, 2 i 4, art. 48, art. 50, art. 51 ust. 4, art. 52, art. 54 ust. 2 i 3, art. 56 i 57, art. 58 ust. 1, art. 59, art. 62 ust. 2, 5 i 6, art. 63 ust. 5 i 6, art. 64, art. 66 i art. 70 lub nie spełni warunków lub w sposób niewłaściwy spełni warunki, o których mowa w art. 42 ust. 5 w związku z art. 45, art. 46, art. 47 ust. 1, 2 i 4, art. 51 ust. 4, art. 52, art. 54 ust. 2 i 3, nie spełni lub w sposób niewłaściwy spełni warunki nakazu, o którym mowa w art. 16 pkt 1, naruszy zakaz, o którym mowa w art. 16 pkt 2, lub nie spełni obowiązków lub w sposób niewłaściwy spełni obowiązki, o których mowa w art. 22 ust. 4 i 7, art. 26 ust. 5 i 7, art. 27, art. 29-31 oraz art. 33 Rozporządzenia 809, Komisja może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym na czas określony lub na stałe, lub nałożyć, uwzględniając w szczególności sytuację finansową podmiotu, na który karę nałożono, karę w wysokości do 1.000.000 zł, lub może zastosować obie powyższe sankcje.

Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na żądanie Komisji, spółka prowadząca rynek regulowany wyklucza z obrotu wskazane przez Komisję papiery wartościowe lub inne instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku albo powoduje naruszenie interesów inwestorów.

2.7. RYZYKO ZWIĄZANE Z WYKLUCZENIEM AKCJI SPÓŁKI I PRAW DO AKCJI SERII D Z OBROTU GIEŁDOWEGO

Zgodnie z § 31 Regulaminu GPW Zarząd GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego, jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona, na żądanie Komisji zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku zniesienia ich dematerializacji lub w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru. Ponadto Zarząd GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu giełdowego zgodnie z § 31 ust. 2 Regulaminu GPW.

2.8. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ ZAWIESZENIA OBROTU AKCJAMI SPÓŁKI NA GPW

Zgodnie z § 30 ust. 1 Regulaminu GPW, na wniosek Spółki lub jeśli Zarząd GPW uzna, że Spółka narusza przepisy obowiązujące na GPW, lub jeśli wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu, Zarząd GPW może zawiesić obrót akcjami Spółki na okres do trzech miesięcy. Zarząd GPW zawiesza obrót akcjami Spółki na okres nie dłuższy niż jeden miesiąc na żądanie Komisji zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

2.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z OPÓŹNIENIEM WE WPROWADZENIU AKCJI SERII D I PRAW DO AKCJI SERII D DO OBROTU GIEŁDOWEGO

Akcje Serii D mogą zostać wprowadzone do obrotu giełdowego po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego przez właściwy sąd i po ich zarejestrowaniu w KDPW. Ewentualne opóźnienie rejestracji Akcji Serii D przez sąd lub KDPW, w szczególności z przyczyn leżących po stronie Spółki, skutkować może opóźnieniem we wprowadzeniu Akcji Serii D do obrotu giełdowego, w stosunku do zakładanego przez Spółkę terminu rozpoczęcia obrotu.

2.10. RYZYKO ZWIĄZANE Z WAHANIAMI KURSU RYNKOWEGO AKCJI OFEROWANYCH I PRAW DO AKCJI SERII D SPÓŁKI

Cena rynkowa jest określana na podstawie podaży i popytu, który kształtowany jest przez wiele czynników (w tym zmiany w wynikach Grupy, rozbieżność między wynikami finansowymi a oczekiwaniami rynku giełdowego, zmiany w szacunkach zysku opracowanych przez analityków, opinia, że inne sektory rynku mogą mieć lepsze perspektywy wzrostu, ogólna sytuacja gospodarcza, zmiany w przepisach prawnych obowiązujących w sektorze, w którym działa Spółka i inne zdarzenia i czynniki niezależne

od Spółki) oraz przez reakcje inwestorów, które trudno przewidzieć. W przypadku znaczących wahań ceny akcjonariusze mogą być narażeni na ryzyko nieosiągnięcia planowanych zysków. Ponadto należy uwzględnić fakt, że cena rynkowa Akcji Oferowanych i Praw do Akcji Serii D może znacząco różnić się od Ceny Emisji/Ceny Sprzedaży. Taka sytuacja jest możliwa w przypadku okresowych zmian wyników finansowych Spółki, rozmiaru i płynności rynku akcji, warunków panujących na GPW, warunków panujących na giełdach światowych oraz zmian czynników ekonomicznych i politycznych. W przypadku poinformowania przez Spółkę o odmowie rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii D istnieje ryzyko, że kurs rynkowy PDA może podlegać wahaniom.

Ponadto rynki giełdowe doświadczają co pewien czas ekstremalnych wahań cen i wolumenu obrotu, co przy uwzględnieniu ogólnej sytuacji gospodarczej i politycznej może negatywnie wpływać na cenę rynkową akcji. Aby zoptymalizować stopę zwrotu, inwestorzy mogą być zmuszeni lokować akcje na długie okresy, ponieważ akcje mogą być nieodpowiednie z punktu widzenia inwestycji krótkoterminowych. Dopuszczenie do obrotu na GPW nie powinno być interpretowane jako zapewnienie płynnego rynku dla akcji. W przypadku, gdy aktywny rynek giełdowy nie zostanie rozwinięty lub utrzymany, może to negatywnie wpłynąć na płynność i cenę akcji. Nawet jeśli rozwinie się aktywny rynek giełdowy, to cena rynkowa Akcji Oferowanych może być niższa niż Cena Emisji/Cena Sprzedaży.

W przypadku niedojścia emisji Akcji Serii D do skutku, po wprowadzeniu Praw do Akcji Serii D do obrotu giełdowego, najpóźniej na trzy dni robocze, przed uprawomocnieniem się postanowienia sądu o odmowie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji Serii D, nastąpi zakończenie notowań PDA na GPW. W takiej sytuacji inwestor posiadający PDA na rachunku papierów wartościowych w dniu rozliczenia transakcji z ostatniego dnia notowań PDA na GPW otrzyma zwrot środków pieniężnych w kwocie odpowiadającej iloczynowi liczby PDA i Ceny Emisyjnej. Emitent zobowiązuje się do poinformowania o terminie uprawomocnienia się postanowienia sądu o odmowie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję Akcji Serii D w formie Raportu Bieżącego.

2.11. RYZYKO ZWIĄZANE Z NABYCIEM PRAW DO AKCJI SERII D NA RYNKU WTÓRNYM

Osoby, które nabywają Prawa do Akcji Serii D na rynku wtórnym, powinny mieć na uwadze fakt, że w przypadku niepowodzenia emisji Akcji Serii D właściciel Praw do Akcji Serii D otrzyma zwrot w kwocie odpowiadającej jedynie iloczynowi liczby Praw do Akcji Serii D na jego rachunku papierów wartościowych lub na Rachunku Sponsora Emisji i Ceny Emisyjnej. Taka sytuacja stwarza ryzyko strat dla inwestora w przypadku, gdy cena, jaką zapłaci za Prawa do Akcji Serii D na rynku wtórnym, będzie wyższa niż Cena Emisyjna.

2.12. RYZYKO ZWIĄZANE ZE SPRZEDAŻĄ AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY

Niezwłocznie po przeprowadzeniu Oferty Spółka planuje dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na GPW. Spółka nie jest w stanie przewidzieć poziomu podaży Akcji bezpośrednio po ich wprowadzeniu do obrotu giełdowego. Sprzedaż znacznej liczby Akcji na rynku regulowanym może niekorzystnie wpłynąć na cenę rynkową Akcji Oferowanych. Jednakże należy zaznaczyć, iż Mariusz Wojciech Książek, Andrzej Nizio oraz Cosinda Holdings Limited, posiadający łącznie przed realizacją Oferty 100% kapitału akcyjnego Spółki złożyli oświadczenie (które zostało opisane w Rozdziale XXI „*Warunki Oferty*") o zobowiązaniu się do niezbywania posiadanych akcji bez zgody Głównego Koordynatora w okresie 12 miesięcy od daty przydziału Akcji Oferowanych w ramach Oferty.

Inwestorzy powinni dokładnie rozważyć, czy inwestycja w Spółkę jest dla nich odpowiednia w świetle czynników ryzyka opisanych powyżej oraz informacji zawartych w niniejszym dokumencie, swojej sytuacji osobistej oraz dostępnych im zasobów finansowych.

2.13. RYZYKO WYNIKAJĄCE ZE STANOWISKA ZARZĄDU GIEŁDY W SPRAWIE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW DOPUSZCZANIA I WPROWADZANIA DO OBROTU GIEŁDOWEGO NIEKTÓRYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.

Mając na uwadze Stanowisko Zarządu Giełdy w sprawie szczegółowych warunków dopuszczania i wprowadzania do obrotu giełdowego niektórych instrumentów finansowych z dnia 12 września 2006 roku, zgodnie z którym decyzje w sprawie wniosków emitentów o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu giełdowego jednocześnie praw do akcji nowej emisji oraz akcji już istniejących podejmowane są po analizie obejmującej w szczególności wysokość i strukturę oferty, strukturę własności, ewentualne umowne zakazy sprzedaży oraz inne okoliczności związane z wnioskiem o wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na GPW, nie można wykluczyć ryzyka, iż w pierwszej kolejności do obrotu na GPW zostaną wprowadzone Prawa do Akcji Serii D, zaś wprowadzenie do obrotu na GPW Akcji Sprzedawanych nastąpi łącznie z Akcjami Serii D, tj. po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji Serii D. W takim przypadku do dnia zarejestrowania Akcji Serii D oraz wprowadzenia Akcji Serii D oraz Akcji Sprzedawanych do obrotu na GPW inwestorzy nie będą mieli możliwości zbycia nabytych Akcji Sprzedawanych na rynku podstawowym GPW.

III OGRANICZENIA W DYSTRYBUCJI AKCJI OFEROWANYCH

1. INFORMACJE DLA POTENCJALNYCH INWESTORÓW W POLSCE

Stosownie do art. 7 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, oferta publiczna lub dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym wymaga sporządzenia prospektu emisyjnego, zatwierdzenia go przez KNF oraz udostępnienia go do publicznej wiadomości. Zgodnie z art. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych „ofertą publiczną" jest udostępnianie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, co najmniej 100 osobom lub nieoznaczonemu adresatowi, w dowolnej formie i w dowolny sposób, informacji o papierach wartościowych i warunkach dotyczących ich nabycia, stanowiących dostateczną podstawę do podjęcia decyzji o odpłatnym nabyciu tych papierów wartościowych.

2. INFORMACJE DLA POTENCJALNYCH INWESTORÓW W EUROPEJSKIM OBSZARZE GOSPODARCZYM

W odniesieniu do każdego państwa członkowskiego Europejskiego Obszaru Gospodarczego („**EOG**"), które przyjęło Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 4 listopada 2003 roku („**Dyrektywa o Prospekcie**") (każde zwane dalej „**Odpowiednim Państwem Członkowskim**"), począwszy od dnia implementacji Dyrektywy o Prospekcie w Odpowiednim Państwie Członkowskim („**Data Przyjęcia Dyrektywy o Prospekcie**") w danym Odpowiednim Państwie Członkowskim nie została ani nie zostanie przeprowadzona publiczna Oferta Akcji Oferowanych przed opublikowaniem prospektu dotyczącego Akcji Oferowanych zatwierdzonego przez właściwy organ w Odpowiednim Państwie Członkowskim lub, w zależności od wypadku, zatwierdzonego w innym Państwie Członkowskim i zgłoszonego na podstawie dokumentu notyfikującego właściwemu organowi w tym państwie, zgodnie z postanowieniami Dyrektywy o Prospekcie, z zastrzeżeniem że począwszy od Daty Przyjęcia Dyrektywy o Prospekcie, publiczna oferta Akcji Oferowanych będzie mogła być przeprowadzona w Odpowiednim Państwie Członkowskim w dowolnym czasie na mocy poniższych wyjątków przewidzianych w Dyrektywie o Prospekcie, jeżeli wyjątki takie zostały implementowane w tym Odpowiednim Państwie Członkowskim:

– jeżeli oferta kierowana jest do osób prawnych uprawnionych do prowadzenia działalności na rynkach finansowych lub podlegających regulacjom umożliwiającym im taką działalność oraz podmiotów niebędących podmiotami uprawnionymi do prowadzenia działalności na rynkach finansowych lub podlegającymi regulacjom umożliwiającym im taką działalność, których wyłącznym przedmiotem działalności jest inwestowanie w papiery wartościowe;

– jeżeli oferta kierowana jest do wszelkich osób prawnych, które zgodnie z ich ostatnim rocznym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spełniają co najmniej dwa z poniższych kryteriów: (1) średnia liczba pracowników w poprzednim roku obrotowym wynosiła co najmniej 250 osób; (2) suma bilansowa danej osoby prawnej przekraczała 43.000.000 EUR; oraz (3) roczne obroty danej osoby prawnej przekraczały 50.000.000 EUR;

– jeżeli oferta przeprowadzana przez Menedżerów Oferty jest kierowana do mniej niż 100 osób fizycznych lub prawnych (niebędących „inwestorami kwalifikowanymi" w rozumieniu art. 2(1)(e) Dyrektywy o Prospekcie) („Inwestorzy Kwalifikowani"), pod warunkiem uzyskania uprzedniej zgody Globalnego Koordynatora na przeprowadzenie takiej oferty; lub

– we wszelkich innych okolicznościach przewidzianych w art. 3(2) Dyrektywy o Prospekcie,

o ile taka oferta Akcji Oferowanych nie prowadziłaby do powstania obowiązku opublikowania prospektu na mocy art. 3 Dyrektywy o Prospekcie lub na podstawie jakichkolwiek przepisów wdrażających postanowienia Dyrektywy o Prospekcie na terytorium Odpowiedniego Państwa Członkowskiego. Ponadto przyjmuje się, że każda osoba nabywająca w pierwszej kolejności Akcje Oferowane lub do której w ramach Oferty skierowane zostanie jakiekolwiek zaproszenie do nabycia Akcji Oferowanych zapewni, oświadczy i potwierdzi, że jest Inwestorem Kwalifikowanym. Na potrzeby niniejszego postanowienia wyrażenie „oferta publiczna" jakichkolwiek Akcji Oferowanych w Odpowiednim Państwie Członkowskim oznacza informacje ogłoszone w dowolnej formie oraz przy wykorzystaniu dowolnych środków przekazu, dotyczące warunków oferty Akcji Oferowanych, przedstawione w zakresie wystarczającym, aby umożliwić inwestorowi podjęcie decyzji dotyczącej nabycia Akcji Oferowanych, przy czym znaczenie terminu „oferta publiczna" może różnić się w poszczególnych Państwach Członkowskich w zależności od brzmienia przepisów wdrażających Dyrektywę o Prospekcie w tych państwach.

Dodatkowo przyjmuje się, że pośrednik finansowy w rozumieniu przepisów art. 3(2) Dyrektywy o Prospekcie, któremu zostaną zaoferowane jakiekolwiek Akcje Oferowane, zapewni, oświadczy i potwierdzi, że nie nabywa Akcji Oferowanych w ramach Oferty zgodnie z dyspozycjami lub w imieniu innych osób lub w celu ich oferowania lub odsprzedaży innym osobom w okolicznościach mogących prowadzić do publicznej oferty Akcji Oferowanych innej niż ich oferta lub odsprzedaż na rzecz inwestorów kwalifikowanych w Odpowiednim Państwie Członkowskim, chyba że uzyska na taką ofertę lub odsprzedaż wcześniejszą zgodę Globalnego Koordynatora. Zarówno Spółka, jak i poszczególni Menedżerowie Oferty, Współmenedżer Oferty, ich podmioty

powiązane oraz inne osoby będą polegać na prawdziwości i dokładności powyższych zapewnień i oświadczeń. Niezależnie od powyższego osoba niebędąca Inwestorem Kwalifikowanym, która pisemnie poinformuje o tym fakcie Globalnego Koordynatora, może, za jego zgodą, zapisać się na lub nabyć Akcje Oferowane w ramach Oferty.

3. INFORMACJE DLA POTENCJALNYCH INWESTORÓW W WIELKIEJ BRYTANII

Informacje przedstawione w niniejszym Prospekcie mają charakter poufny i nie zostały (ani nie zostaną) przedstawione do akceptacji przez podmiot uprawniony na potrzeby pkt 121 brytyjskiej Ustawy o rynkach i usługach finansowych z 2000 roku („Financial Services and Market Act", „FSMA"). W Wielkiej Brytanii niniejszy Prospekt jest rozpowszechniany wśród i kierowany wyłącznie do Inwestorów Kwalifikowanych, (i) którzy są inwestorami profesjonalnymi spełniającymi kryteria określone w art. 19(5) brytyjskiego rozporządzenia w sprawie promocji finansowej z 2005 roku wydanego na podstawie Ustawy o rynkach i usługach finansowych z 2000 roku („Rozporządzenie"), (ii) którzy spełniają kryteria określone w art. 49(2)(a)-(d) Rozporządzenia oraz (iii) do których kierowanie Prospektu jest prawnie dozwolone (wszystkie takie osoby są łącznie zwane dalej „osobami uprawnionymi"). W Wielkiej Brytanii osoby niebędące osobami uprawnionymi nie powinny polegać na informacjach zawartych w niniejszym Prospekcie ani wykorzystywać ich do podejmowania jakichkolwiek czynności. W Wielkiej Brytanii każda inwestycja lub działalność inwestycyjna, której dotyczy niniejszy Prospekt, może być dokonywana lub podejmowana jedynie przez uprawnione osoby. Należy przestrzegać wszystkich stosownych postanowień FSMA w odniesieniu do wszelkich czynności podjętych w związku z Akcjami Oferowanymi na terytorium Wielkiej Brytanii, z terytorium tego kraju bądź w jakikolwiek inny sposób dotyczących Wielkiej Brytanii. Na terytorium Wielkiej Brytanii Akcje Oferowane nie są przedmiotem oferty publicznej w rozumieniu FSMA. Akcje Oferowane mogą być zgodnie z prawem oferowane lub sprzedawane na rzecz osób z Wielkiej Brytanii jedynie pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami FSMA.

4. INFORMACJE DLA OSÓB W AUSTRALII, KANADZIE I JAPONII

Niniejszy Prospekt nie stanowi oferty sprzedaży ani zaproszenia do składania ofert objęcia lub kupna Akcji Oferowanych w jakiejkolwiek jurysdykcji, w której taka oferta lub zaproszenie byłyby niezgodne z prawem, i nie jest przeznaczony do rozpowszechniania na terytorium Australii, Kanady i Japonii. W szczególności Akcje Oferowane będące przedmiotem niniejszego Prospektu nie zostały i nie zostaną zarejestrowane na podstawie przepisów regulujących kwestie związane z papierami wartościowymi w Australii, Kanadzie i Japonii, a także – poza pewnymi wyjątkami – nie mogą być przedmiotem bezpośredniej lub pośredniej oferty lub sprzedaży prowadzonej na terytorium Australii, Kanady i Japonii, lub do jakiejkolwiek osoby prawnej mającej siedzibę w którymkolwiek z tych krajów.

5. INFORMACJE DLA OSÓB W STANACH ZJEDNOCZONYCH

Akcje Oferowane nie zostały i nie zostaną zarejestrowane w trybie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych ani przez właściwy do spraw papierów wartościowych organ nadzoru któregokolwiek stanu lub którejkolwiek jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych, i nie mogą być oferowane, sprzedawane, zastawiane ani w inny sposób zbywane na terytorium Stanów Zjednoczonych, chyba że w ramach wyjątku od wymogu rejestracji przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych lub w ramach transakcji wyłączonych spod tego wymogu, pod warunkiem zachowania zgodności z właściwymi przepisami prawa regulującymi obrót papierami wartościowymi w którymkolwiek stanie lub jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych.

Amerykańska Komisja Papierów Wartościowych i Giełd, stanowe komisje papierów wartościowych w Stanach Zjednoczonych ani inne amerykańskie organy nadzoru nie wydały żadnej decyzji zatwierdzającej Akcje Oferowane ani odmawiającej zatwierdzenia Akcji Oferowanych, nie wydały żadnej decyzji w sprawie Oferty, nie zatwierdziły warunków Oferty ani nie oceniły poprawności bądź adekwatności informacji przedstawionych w niniejszym Prospekcie. Wszelkie odmienne oświadczenia stanowią przestępstwo w Stanach Zjednoczonych.

Informacje przedstawione w niniejszym Prospekcie nie zostały sporządzone w celu uniknięcia kar nakładanych na mocy przepisów amerykańskiego prawa podatkowego i nie mogą być wykorzystywane do takich celów przez żadną osobę prawną. Informacje te zostały sporządzone w celu wsparcia promocji i marketingu niniejszej Oferty. W związku ze swoją sytuacją podatkową każdy potencjalny inwestor powinien zasięgnąć porady niezależnego doradcy podatkowego.

Informacje na temat Oferty oraz strategii podatkowych dotyczących Oferty nie mają statusu informacji niejawnych, poufnych ani zastrzeżonych. Niezależnie od jakichkolwiek odmiennych postanowień niniejszego Prospektu ujawnianie przez odbiorców niniejszego dokumentu przedstawionych w nim informacji na temat sposobu traktowania Oferty w świetle przepisów prawa podatkowego nie podlega żadnym ograniczeniom.

6. OGRANICZENIE ZBYWALNOŚCI AKCJI SPÓŁKI W ŚWIETLE PRZEPISÓW AMERYKAŃSKIEGO PRAWA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Zaleca się, aby nabywcy Akcji Oferowanych przed podjęciem decyzji o ich ewentualnej odsprzedaży, zastawie lub zbyciu zasięgnęli opinii doradcy prawnego.

Akcje Oferowane nie zostały ani nie zostaną zarejestrowane w trybie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych ani przez właściwy do spraw papierów wartościowych organ nadzoru któregokolwiek stanu lub którejkolwiek jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych, w związku z czym są one sprzedawane wyłącznie poza terytorium Stanów Zjednoczonych zgodnie z przepisami Regulacji S. Użyte w niniejszym akapicie wyrażenia zdefiniowane w Regulacji S wydanej na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych posiadają znaczenie nadane im w tym akcie prawnym.

Przyjmuje się, że nabywca Akcji Oferowanych zapewni, oświadczy i potwierdzi, że:

– ma świadomość (a w wypadku gdy nabywcą jest makler, jego klient potwierdza, iż ma świadomość), że Akcje Oferowane nie zostały i nie zostaną zarejestrowane w trybie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych, a ich sprzedaż jest prowadzona w trybie i zgodnie z przepisami Regulacji S wydanej na podstawie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych;

– będzie właścicielem beneficjalnym (*beneficial owner*) Akcji Oferowanych oraz (a) nie jest podmiotem amerykańskim (w rozumieniu Regulacji S), posiada siedzibę poza terytorium Stanów Zjednoczonych, a także nabył, zobowiązał się do nabycia lub ma nabyć Akcje Oferowane w trybie Regulacji S poza terytorium Stanów Zjednoczonych, (b) nie jest podmiotem powiązanym ze Spółką ani nie działa w imieniu podmiotu powiązanego ze Spółką, oraz (c) nie prowadzi działalności polegającej na nabywaniu i zbywaniu papierów wartościowych, a w wypadku gdy prowadzi tego rodzaju działalność – nie nabył Akcji Oferowanych od Spółki ani od podmiotu powiązanego ze Spółką w ramach ich pierwotnej dystrybucji;

– Spółka, Menedżerowie Oferty, Współmenedżer Oferty i inne podmioty mogą polegać na prawdziwości i dokładności powyższych zapewnień i oświadczeń, a jeżeli którekolwiek z przypisanych mu powyższych zapewnień i oświadczeń złożonych w związku z nabyciem Akcji Oferowanych stanie się nieaktualne, niezwłocznie powiadomi o tym fakcie Spółkę. Ponadto jeżeli nabywa on Akcje Oferowane, działając w charakterze powiernika lub agenta w odniesieniu do rachunków jednej lub większej liczby osób, oświadcza, że zarządza każdym z tych rachunków według swojego wyłącznego uznania i jest w pełni upoważniony do złożenia powyższych zapewnień i oświadczeń w imieniu właścicieli zarządzanych przez niego rachunków.

IV WYBRANE SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

Niniejsze dane finansowe powinny być analizowane łącznie ze Skonsolidowanymi Historycznymi Informacjami Finansowymi dotyczącymi aktywów i pasywów Emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat zaprezentowanymi w Rozdziale XXVI oraz Informacją Finansową pro forma w Rozdziale XXVII niniejszego Prospektu i z informacjami zawartymi w Rozdziałach X i XI niniejszego Prospektu.

Ponadto poniższe dane finansowe winny być analizowane przy uwzględnieniu warunkowej umowy sprzedaży udziałów spółek zależnych JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o. oraz JLR Gdańsk Sp. z o.o. („**Spółki Samochodowe**") zawartej przez Emitenta w dniu 7 września 2007 roku. Szczegóły tej umowy przedstawiono w Rozdziale XVIII niniejszego Prospektu.

Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe Marvipol za lata 2004-2006 i pierwsze półrocze 2007 roku wraz z Informacją Finansową Pro Forma za rok 2006 oraz pierwsze półrocze 2007 roku.

	6 miesięcy 2007 *pro forma*	**2006** *pro forma*	**6 miesięcy 2007** *(nie badane)*	**6 miesięcy 2006** *(nie badane)*	**2006 MSSF**	**2005 MSSF**
			(w tys. zł)			
Przychody ze sprzedaży, w tym:	23.629	102.791	100.529	109.947	219.852	98.496
- ze sprzedaży mieszkań	x	x	17.839	59.553	92.770	26.020
- ze sprzedaży samochodów i części zamiennych	x	x	75.815	44.844	115.496	64.014
- ze świadczenia usług	x	x	6.875	5.550	11.586	8.462
Pozostałe przychody	107	597	1.848	651	912	1.833
Amortyzacja	705	732	814	829	1.061	962
Zużycie materiałów i energii	2.136	9.449	2.530	6.475	10.422	4.832
Usługi obce	12.381	54.037	15.803	35.830	59.911	20.621
Koszty świadczeń pracowniczych	3.873	8.965	7.371	3.593	11.407	5.449
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	11	39	64.164	39.772	99.944	55.924
Pozostałe koszty operacyjne	2.441	3.255	3.816	3.765	6.185	3.751
Zyski z inwestycji	889	2.918	313	1.193	1.642	830
Zysk na działalności operacyjnej	**3.079**	**29.829**	**8.192**	**21.527**	**33.476**	**9.620**
Koszty finansowe	650	1.231	1.295	598	1.378	211
Zysk brutto	**2.429**	**28.598**	**6.897**	**20.929**	**32.098**	**9.409**
Podatek dochodowy	874	5.555	1.801	4.353	6.411	1.910
Zysk netto, w tym:	**1.555**	**23.043**	**5.096**	**16.576**	**25.687**	**7.499**
- przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	1.555	23.043	5.096	16.576	25.687	6.671
- przypadający na akcjonariuszy mniejszościowych	-	-	-	-	-	828

	6 miesięcy 2007 *pro forma*	**2006** *pro forma*	**6 miesięcy 2007** *(nie badane)*	**6 miesięcy 2006** *(nie badane)*	**2006 MSSF**	**2005 MSSF**
	(w tys. zł)					
Aktywa ogółem	170.122	139.858	236.755	142.440	186.313	143.132
Aktywa trwałe	29.878	29.679	35.781	27.869	31.315	24.426
Aktywa obrotowe	140.243	110.179	200.974	114.571	154.998	118.706
Zapasy	105.896	86.781	144.461	65.470	114.050	90.486
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	2.900	1.471	26.130	13.202	23.058	10.947
Inwestycje krótkoterminowe	2.870	3.199	2.870	2.697	2.762	2.566
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19.304	15.010	24.259	32.046	13.055	13.527
Kapitał obrotowy netto[1)]	50.377	50.282	53.209	41.757	52.070	27.451
Kapitał własny	66.834	62.398	70.375	55.931	65.042	39.355
Kapitał podstawowy	6.237	6.000	6.237	6.000	6.000	6.000
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	5 464	8.694	9429	9969	9.086	6.607
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	6.382	5.671	9.394	-	7.832	6.169
Przychody przyszłych okresów	68.561	44.276	68.714	38.795	44.276	48.049
EBITDA [2)]	3.784	30.561	9.006	22.356	34.537	10.582
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	x	x	14.682	24.915	24.747	6.319

Rachunek zysków i strat	**2005 PSR**	**2004 PSR**
Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	104.650	75.517
- sprzedaż produktów	34.902	52.663
- sprzedaż towarów i materiałów	69.748	22.854
Koszty działalności operacyjnej, w tym m.in.:	96.867	60.471
- usługi obce	22.637	31.549
- wartość sprzedanych towarów i materiałów	64.893	22.689
Zysk ze sprzedaży	**7.783**	**15.045**
Pozostałe przychody operacyjne	914	867
Pozostałe koszty operacyjne	555	1.051
Zysk z działalności operacyjnej	**8.142**	**14.862**
Przychody finansowe	2.446	1.155
Koszty finansowe	1.920	119
Zysk z działalności gospodarczej	**8.668**	**15.898**
Zysk brutto	**8.646**	**15.899**
Podatek dochodowy	1.771	3.106
Zyski (straty) mniejszości	(828)	(339)
Zysk netto	**6.046**	**12.453**

Aktywa ogółem	140.467	72.289
Aktywa trwałe	22.809	16.059
Aktywa obrotowe	117.658	56.231
Zapasy	90.330	37.635
Należności krótkoterminowe	10.751	10.463
Inwestycje krótkoterminowe	16.093	7.894
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13.527	6.068
Kapitał obrotowy netto[1)]	78.210	37.504
Kapitał własny	35.320	31.274
Kapitał podstawowy	6.000	6.000
Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	6.607	4.227
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	6.169	-
Rozliczenia międzyokresowe	48.919	16.269
Pozostałe dane finansowe		
Amortyzacja	1.294	1.301
EBITDA [2)]	9.436	16.162
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4.800	335

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe za lata 2004-2006 oraz pierwsze półrocze 2007 roku, Informacja Finansowa pro forma za rok 2006 oraz pierwsze półrocze 2007 roku, Emitent w odniesieniu do danych bilansowych na 30 czerwca 2006 roku oraz kapitału obrotowego netto i EBITDA

[1)]Kapitał obrotowy netto: aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe

[2)]EBITDA: EBIT oraz EBITDA – oznaczają zysk/stratę na/z działalności operacyjnej, wyznaczony zgodnie z odpowiednimi zasadami rachunkowości (EBIT), skorygowany odpowiednio o wartość amortyzacji (EBITDA). EBIT oraz EBITDA nie są miernikami zdefiniowanymi przez MSSF i nie powinny być uważane za alternatywę dla mierników przez MSSF zdefiniowanych. EBIT oraz EBITDA nie są także miernikami jednolitymi lub ustandaryzowanymi, w związku z czym pomiędzy różnymi raportującymi spółkami mogą występować istotne różnice w sposobie jego obliczania.

V CELE OFERTY I SPOSÓB WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW Z OFERTY

Przy założeniu sprzedaży wszystkich Akcji Emitowanych po Cenie Maksymalnej Spółka spodziewa się uzyskać wpływy brutto w wysokości około 199 mln zł. Środki te, po opłaceniu kosztów Oferty, których wysokość szacowana jest przez Spółkę na nie więcej niż 8 mln zł, będą wykorzystane do finansowania zakupu gruntów pod nowe projekty mieszkaniowe. Spółka oczekuje, że wykorzystanie środków nastąpi w terminie do 24 miesięcy od dnia rejestracji przez właściwy sąd emisji Akcji Serii D.

Przewidywana wartość zakupów nowych gruntów w najbliższych 2 latach planowanych przez Spółkę osiągnie poziom od około 400 mln zł do około 600 mln zł w zależności od wielkości wpływów z emisji Akcji Emitowanych. Środki pozyskane w ramach Oferty Akcji Emitowanych stanowić będą więc wkład własny Spółki w finansowaniu transakcji zakupu gruntów, który szacowany jest przez Spółkę, zależnie od konkretnego przypadku, na około 20-35% łącznego kosztu nabycia. W szczególności ze środków pochodzących z emisji Akcji Emitowanych Emitent zamierza sfinansować wkład własny zakupu gruntów niezbędnych dla realizacji etapów III--VII w ramach projektu Bernardyńska oraz Projektów 16 do 20. Pozostała część ceny nabycia gruntów będzie finansowana długiem zaciąganym w tym celu przez Spółkę. Realizacja pozostałych projektów deweloperskich opisanych w Prospekcie w Rozdziale VIII nie będzie finansowana ze środków pozyskanych z emisji.

Zakupy gruntów będą dotyczyć przede wszystkim działek zlokalizowanych w Warszawie, a także, w przypadku podjęcia przez Spółkę ewentualnej decyzji o rozpoczęciu działalności poza aglomeracją warszawską, w innych miastach Polski. Część nabywanych gruntów zasili tzw. bank ziemi.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Spółka analizuje możliwość zakupu szeregu działek inwestycyjnych, jednakże nie jest w stanie określić, czy i kiedy rozpatrywane transakcje zakupu zostaną ostatecznie zawarte. Podobnie nie jest możliwe określenie ostatecznych warunków powyższych transakcji.

Spółka jest przekonana, iż jest dobrze przygotowana do wykorzystania środków z emisji w maksymalnej kwocie określonej powyżej. Do czasu pełnego wykorzystania środków finansowych pozyskanych w drodze Oferty Akcji Emitowanych na zakup gruntów środki te będą lokowane w bonach skarbowych i obligacjach wyemitowanych przez Skarb Państwa RP oraz na lokatach bankowych. Okresowo środki te mogą być także wykorzystywane na finansowanie kosztów realizacji prowadzonych projektów deweloperskich.

W sytuacji, w której warunki rynkowe uniemożliwią Emitentowi pozyskanie w ramach emisji Akcji Emitowanych wpływów brutto w wysokości co najmniej 115 mln zł, Spółka rozważy zasadność realizacji emisji Akcji Emitowanych.

Dokonywanie zmian w zakresie celów emisji opisanych w Prospekcie nie jest intencją Emitenta, niemniej jednak w sytuacji zaistnienia nieprzewidzianych okoliczności zmuszających Emitenta do ich częściowej modyfikacji Emitent poinformuje o tym fakcie w formie Raportu Bieżącego.

Według szacunków Spółki wynagrodzenie na rzecz Globalnego Koordynatora, Polskiego Menedżera Oferty, Współmenedżera Oferty oraz innych doradców wymienionych w Rozdziale XXIII Prospektu, a także koszty związane z wprowadzeniem do notowań na GPW oraz sprzedażą Akcji Nowej Emisji, przy założeniu Ceny Oferty na poziomie Ceny Maksymalnej nie przekroczą kwoty około 8 mln zł. Wprowadzający nie partycypuje w kosztach przygotowania Oferty, a jedynie ponosi koszty wynagrodzenia prowizyjnego opisanego w Rozdziale XXI „Warunki Oferty" w punkcie 16 „Wynagrodzenie".

Spółka opublikuje informacje dotyczące całkowitej liczby Akcji Sprzedawanych, przychodów z subskrypcji Akcji Serii D, jak również całkowitych kosztów Oferty w formie Raportu Bieżącego po zamknięciu Oferty zgodnie z art. 56 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

VI DYWIDENDA I POLITYKA WYPŁATY DYWIDENDY

W całym okresie swojej działalności Spółka nie wypłacała dywidend, przeznaczając cały wypracowany zysk na dalszy rozwój. W przyszłości biorąc pod uwagę zmianę charakteru Spółki ze spółki prywatnej na spółkę publiczną, Zarząd nie wyklucza rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy. Rekomendacja taka będzie jednak uwzględniała wzrost działalności Spółki oraz plany jej rozwoju, biorąc jednocześnie pod uwagę utrzymanie odpowiedniego poziomu płynności finansowej.

Zgodnie z tą polityką w ocenie Zarządu możliwe jest rekomendowanie Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy w wysokości do 20% zysku netto za lata obrotowe zakończone po przeprowadzeniu Oferty.

Okresowo Zarząd będzie dokonywał oceny stosowanej polityki wypłaty dywidendy, uwzględniając szereg czynników, między innymi takich jak: perspektywy działalności Spółki, wysokość osiąganych zysków, zapotrzebowanie Spółki na środki pieniężne, sytuacja finansowa, plany ekspansji oraz przepisy prawa.

Wszystkie Akcje Spółki, w tym Akcje Oferowane, mają takie same prawa do dywidendy. W szczególności Akcjom Oferowanym przysługuje prawo do dywidendy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 roku.

Zgodnie z zapisami umowy kredytowej z Bankiem BPH S.A. (obecnie Pekao S.A.) z dnia 24 listopada 2006 roku opisanej w Rozdziale XVIII „Istotne umowy", do dnia, w którym akcje Spółki zostaną dopuszczone do obrotu giełdowego, wypłata dywidendy przez Spółkę wymaga zgody banku, która to zgoda nie będzie bezzasadnie wstrzymywana. Ponadto, zgodnie z warunkami emisji Obligacji oraz postanowieniami Umowy Inwestycyjnej opisanej w Rozdziale XVIII Spółka zobowiązała się nie wypłacać akcjonariuszom dywidendy ani zaliczek na poczet dywidendy bez uprzedniej zgody posiadaczy Obligacji do dnia wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na GPW.

VII OTOCZENIE RYNKOWE

1. WARUNKI MAKROEKONOMICZNE

Grupa prowadzi działalność w Polsce, w zakresie działalności deweloperskiej oraz działalności związanej z prowadzeniem sieci RWC wyłącznie na terenie Warszawy, co wpływa na to, iż sytuacja makroekonomiczna w kraju jest jednym z najważniejszych czynników oddziałujących na funkcjonowanie Spółki.

1.1. SYTUACJA GOSPODARCZA W POLSCE

Sytuacja makroekonomiczna w Polsce jest ważnym elementem determinującym działalność gospodarczą Emitenta. Do wskaźników ekonomicznych, które cechują stan polskiej gospodarki, zaliczyć można:

- wzrost Produktu Krajowego Brutto (PKB), który odzwierciedla ogólny poziom aktywności gospodarczej i poprawę koniunktury;
- wskaźnik inflacji, na podstawie którego Rada Polityki Pieniężnej kształtuje politykę w zakresie stóp procentowych. Wpływa on także na stabilność kursów wymiany walut i poziom ogólnego zaufania gospodarczego;
- wzrost płac realnych brutto, który pokazuje zdolność gospodarki do zwiększania dochodów osób pracujących oraz potencjał wzrostu popytu wewnętrznego;
- poziom bezrobocia.

1.2. KLUCZOWE WSKAŹNIKI MAKROEKONOMICZNE 2005-2008E

	2005	2006	IV kw. 2007E	2007E	2008E	2009E
PKB (wzrost w % r/r)	3,6	6,1	5,5	6,3	5,4	5,1
Średnia roczna inflacja (wzrost cen w % w stosunku do poprzedniego roku)	2,1	1,0	3,5	2,5	3,9	2,7
Płace realne brutto (wzrost płac w % w stosunku do poprzedniego roku)	1,8	4,1	6,2	6,4	5,1	4,0
Bezrobocie (stopa wyrażona w %)	17,6	14,9	11,4	11,4	9,6	8,5
Referencyjna stopa procentowa NBP (wyrażona w %)	4,5	4,0	5,0	5,0	b.d.	b.d.

E – oznacza prognozę przyszłych wskaźników makroekonomicznych dokonaną przez IBnGR

Źródło: GUS; Kwartalne Prognozy Makroekonomiczne nr 57 (styczeń 2008 rok), Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową

Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej zaowocowało wysokim wzrostem gospodarczym. Wzrost PKB w 2005 roku, w stosunku do 2004 roku, wyniósł 3,6%. W 2006 roku PKB wzrósł o 6,1%, natomiast w roku 2007, według szacunków IBnGR, o 6,3%. Głównymi czynnikami, które miały wpływ na tak wysoki wzrost, były zwiększony popyt wewnętrzny, wysoki poziom inwestycji oraz silny eksport. Ponadto do szybkiego tempa wzrostu gospodarczego od 2006 roku przyczynił się również wzrost zamówień sektora budowlanego. W 2007 roku utrzymywała się dobra koniunktura, jednak w IV kwartale można było zaobserwować spowolnienie wzrostu PKB. Pomimo nieco wolniejszego wzrostu PKB w IV kwartale, według danych IBnGR tempo wzrostu PKB wyniosło 6,3% w całym 2007 roku. Stopa bezrobocia na koniec 2007 roku wyniosła 11,4% i była o 3,5 punktu procentowego niższa w stosunku do wyniku osiągniętego na koniec 2006 roku. Spadek stopy bezrobocia oraz coraz bardziej widoczny niedobór siły roboczej wpłynęły na dalszy realny wzrost wynagrodzeń brutto, który wg IBnGR wyniósł w ubiegłym roku 6,4%.

Ze względu na zwiększoną presję inflacyjną należy spodziewać się dalszego zaostrzania polityki stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej.

Zgodnie z przewidywaniami IBnGR w następnych latach gospodarka polska będzie rozwijała się w stosunkowo szybkim tempie, osiągając w latach 2008-2009 odpowiednio: 5,4% i 5,1% wzrost PKB. Istotnym czynnikiem wspierającym wzrost gospodarczy powinny być znaczące środki finansowe napływające do Polski w ramach funduszy Unii Europejskiej. Czynnikiem, który może nieco obniżyć tempo rozwoju polskiej gospodarki, może być spowolnienie światowego rozwoju gospodarczego spowodowane problemami na międzynarodowych rynkach finansowych związanymi z amerykańskim rynkiem kredytów hipotecznych, tzw. sub-prime.

2. RYNEK MIESZKANIOWY W WARSZAWIE

2.1. SYTUACJA GOSPODARCZA W WARSZAWIE

Warszawski rynek jest nie tylko największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce, lecz także najzamożniejszym regionem w Polsce. Stopa bezrobocia w Warszawie, która wg GUS na koniec lipca 2007 roku wyniosła 3,7%, jest niższa od średniej krajowej i od 2001 roku nie przekraczała 7%. Przeciętne wynagrodzenia w Warszawie należą do najwyższych, znacznie przekraczając średnie wartości dla całego kraju.

2.2. POPYT NA NOWE MIESZKANIA W WARSZAWIE

Do czynników, które wpływają na popyt na nowo budowane mieszkania w Warszawie, zaliczyć można zwłaszcza:

– starzejące się i niskiej jakości istniejące zasoby mieszkaniowe,

– dodatnie saldo migracji,

– rosnąca liczba gospodarstw domowych,

– stosunkowo dostępna oferta kredytów mieszkaniowych.

2.3. STARZEJĄCE SIĘ I NISKIEJ JAKOŚCI ZASOBY MIESZKANIOWE

Według Raportu REAS szacuje się, iż w Warszawie ok. 600.000 osób mieszka w 150.000 lokali mieszkalnych w blokach zbudowanych z wielkiej płyty. Wiele z nich jest w złym stanie, co wynika z ich zaawansowanego wieku, nieregularnych remontów konserwacyjnych, a także z użycia niskiej jakości materiałów przy ich budowie.

2.4. DODATNIE SALDO MIGRACJI

Obecnie Warszawę zamieszkuje 1,7 mln osób, natomiast liczebność populacji miasta wraz z obszarem metropolitalnym szacowana jest na około 2,7 mln mieszkańców. W średniej i długiej perspektywie czasowej trendy demograficzne prawdopodobnie będą miały dodatni wpływ na popyt na mieszkania. Według modelu demograficznego opracowanego przez firmę REAS liczba osób zamieszkujących Warszawę i jej obszar metropolitalny wzrośnie w ciągu najbliższych 10 lat o ok. 25-30% i osiągnie poziom do 3,5 mln osób. Warszawa jest głównym ośrodkiem akademickim w Polsce, w którym kształci się ponad 240.000 studentów. Ponadto corocznie do stolicy przyjeżdża około 20.000 młodych ludzi z zamiarem rozpoczęcia kariery zawodowej, co powinno pozytywnie wpływać na popyt w segmencie mieszkań popularnych.

Na drugim krańcu spektrum znajduje się systematycznie rosnąca grupa zamożnych mieszkańców, którzy szukają większych powierzchni mieszkalnych w budynkach wykonanych w lepszym standardzie, zlokalizowanych w atrakcyjnych, prestiżowych obszarach miasta (apartamenty o podwyższonym standardzie i apartamenty luksusowe).

2.5. WZROST LICZBY GOSPODARSTW DOMOWYCH

Liczba gospodarstw domowych w Warszawie stale wzrasta. Wynika to głównie z powodu względnie młodej populacji składającej się w dużej części z ludzi młodych, którzy opuszczają domy rodzinne i zakładają własne gospodarstwa domowe (prawie 30% populacji w wieku od 20 do 29 lat). Z drugiej strony rosnąca liczba rozwodów oraz zmiany w stylu życia także wpływają na wzrost liczby jednoosobowych gospodarstw domowych. Według REAS do 2010 roku przeciętna statystyczna wielkość gospodarstwa domowego zmniejszy się o około 10%, co wpłynie na powstanie dodatkowego popytu na mieszkania.

2.6. STOSUNKOWO DOSTĘPNA OFERTA KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

W ciągu ostatnich lat nastąpił wyraźny wzrost w zakresie finansowania zakupu mieszkań kredytem bankowym. Według IBnGR wartość rynku mieszkaniowych kredytów hipotecznych pod koniec 2007 roku przekroczyła poziom 100 mld zł, natomiast w 2011 roku wyniesie już około 250 mld zł. Relacja kredytów mieszkaniowych do PKB będzie dwukrotnie wyższa niż obecnie i w 2011 roku wyniesie 16-18%. Głównymi czynnikami wzrostu rynku kredytów hipotecznych będą: polepszenie sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych, wzrost dochodów osobistych obywateli, utrzymujący się popyt na mieszkania, stabilny wzrost cen nieruchomości, dobra koniunktura gospodarcza (wspierana m.in. przez znaczące inwestycje w związku z przygotowaniami do Euro 2012), spadające bezrobocie, niska inflacja.

Wartość mieszkaniowych kredytów hipotecznych (w mld zł)					
2006	**2007E**	**2008E**	**2009E**	**2010E**	**2011E**
77,7	108	142	176	210	248

Źródło: IBnGR

2.7. PODAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W WARSZAWIE

Warszawski rynek mieszkaniowy jest jedynym, na którym Spółka koncentruje swoją działalność deweloperską. W 2006 roku wielkość tego rynku liczona w oparciu o liczbę mieszkań oddanych do użytku wyniosła wg GUS 13.686 mieszkań. Do końca czerwca 2007 roku liczba lokali przekazanych do użytkowania wyniosła 5.903.

Lokale przekazane do użytku na terenie Warszawy

Rok	Liczba lokali
2000	14.408
2001	16.278
2002	13.070
2003	12.335
2004	10.300
2005	14.436
2006	13.686
I półrocze 2007	5.903

Źródło: GUS

2.8. CENY MIESZKAŃ W WARSZAWIE

Ceny mieszkań w Warszawie w latach 2005-2006 charakteryzowały się dynamicznym wzrostem. W głównej mierze był on spowodowany wysokim popytem ze strony klientów indywidualnych, dużą dostępnością i łatwością uzyskania kredytów hipotecznych, wysokimi cenami gruntów budowlanych, zwłaszcza objętych aktualnymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także rosnącymi kosztami budowy nowych mieszkań. Od początku 2007 roku można zaobserwować względną stabilizację cen na rynku mieszkaniowym (systematyczny lecz już nie tak gwałtowny wzrost cen).

Średnia cena lokalu mieszkalnego w Warszawie (zł/m^2)

Rok	Średnia cena m^2
2001	3.455
2002	3.526
2003	3.540
2004	3.742
2005	4.879
2006	7.354
Czerwiec 2007	8.133

Źródło: *Warszawski Rynek Mieszkaniowy Raport 2006/2007* opublikowany przez REAS; *Sytuacja na rynku mieszkaniowym. Czerwiec 2007 – raport opublikowany przez redNet Property Consulting; www.tabelaofert.pl*

3. RYNEK USŁUG ZWIĄZANY 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 (w przypadku Robo Wash ich udział szacuje się na

95%, pozostali to np. klienci instytucjonalni wykupujący pakiety usług dla posiadanych flot samochodów), których kryteria wyboru usług poszczególnych myjni to między innymi lokalizacja np. blisko miejsca zamieszkania lub miejsca pracy, czas otwarcia, a także kryterium ceny.

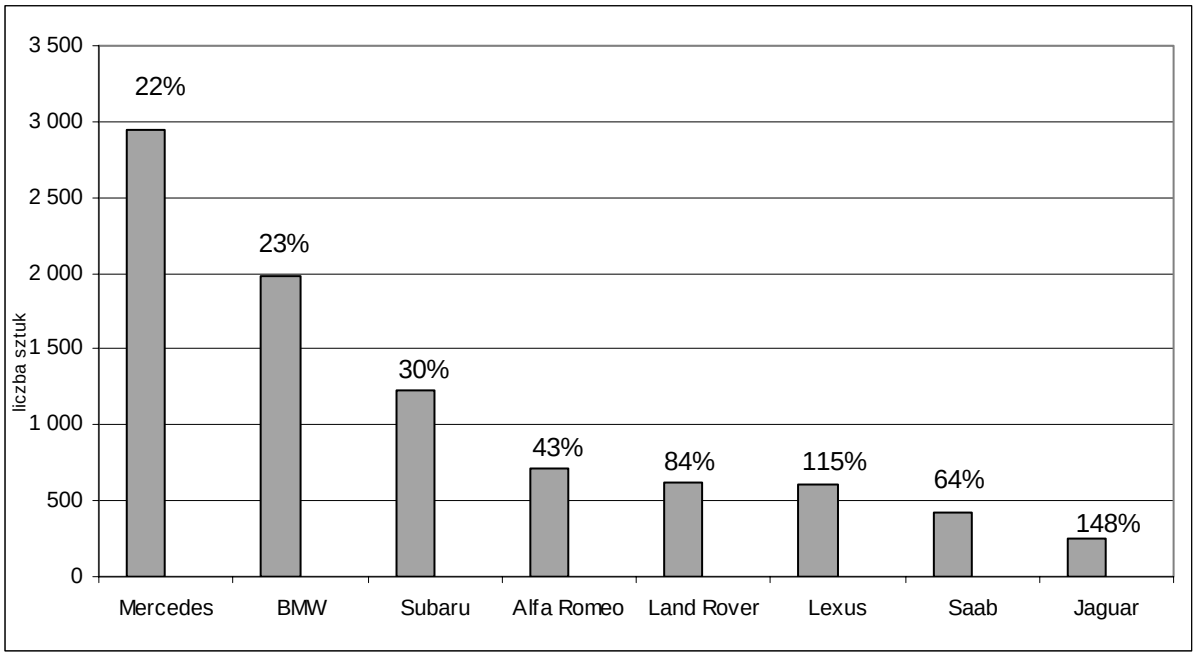
Na rynku warszawskim nie istnieją zorganizowane, autonomiczne sieci myjni samochodowych takie jak Robo Wash, istnieje natomiast konkurencja obiektów tego typu zlokalizowanych przy stacjach paliwowych (z reguły firmowanych przez duże koncerny, tj. PKN Orlen, Shell, Grupa Lotos etc.) oraz funkcjonujące w ramach sieciowych warsztatów samochodowych, tj. Feu Vert, Norauto etc. 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, jednak nie zapewnia możliwości dynamicznego wzrostu.

4. RYNEK SPRZEDAŻY NOWYCH SAMOCHODÓW

Rynek sprzedaży nowych samochodów w Polsce znajduje się obecnie w fazie ożywienia po okresie stagnacji trwającym od początku bieżącej dekady. W 2006 roku w rezultacie dynamicznego wzrostu gospodarczego oraz wzrostu zamożności społeczeństwa w ostatnich latach zanotowano wzrost globalnej sprzedaży nowych samochodów. W roku 2006 całkowita sprzedaż nowych samochodów w Polsce wyniosła 239 038 sztuk, będąc o 1,5% wyższa niż w roku poprzednim. W ramach poszczególnych segmentów zanotowane stopy wzrostu wykazywały jednak duże zróżnicowanie. Najlepsze wyniki w sprzedaży zanotowały firmy z segmentu samochodów luksusowych. Wynikało to z mniejszego narażenia tego segmentu na zjawisko masowego importu używanych samochodów z rozwiniętych krajów Unii Europejskiej, który pozostaje największą przeszkodą dla wzrostu sprzedaży nowych samochodów. Ponadto popyt na pojazdy luksusowe wykazuje dużo większą stabilność i mniejszą wrażliwość na pogorszenie koniunktury gospodarczej. Po dziewięciu miesiącach 2007 roku sprzedaż samochodów osobowych w Polsce osiągnęła 217.000 sztuk, będąc o 24% wyższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego, przy czym sprzedaż segmentu samochodów klasy wyższej wzrosła przeciętnie o prawie 30%, samochodów luksusowych przekroczyła 50%, a samochodów terenowych (SUV) przekroczyła 60% w tym okresie.

Sprzedaż samochodów wybranych marek segmentu samochodów luksusowych w 2006 roku (wzrost procentowy w stosunku do roku poprzedniego)



Źródło: na podstawie raportu Samar, styczeń 2007

Zważywszy, że w aktualnej sytuacji szybkiego wzrostu gospodarczego popyt na samochody luksusowe rośnie, w połączeniu ze sprawnym zarządzaniem biznesowym oraz wysoką renomą marek Jaguar i Land Rover, istnieją dobre podstawy do dalszego 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 istotnych 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 Jaguara i Land Rovera na rynku.

Ze względu na fakt, iż w ofercie Grupy znajdują się również samochody specjalne (Land Rover) przeznaczone dla służb mundurowych, tj. wojska, Straży Granicznej, policji etc., jest ona aktywna również w obszarze zamówień publicznych. W tym obszarze Grupa odnotowała istotne sukcesy, wygrywając przetargi na dostawę samochodów specjalnych m.in. dla Straży Granicznej.

5. KONKURENCJA

Spółka jest deweloperem mieszkaniowym, który swoją działalność koncentruje wyłącznie na rynku warszawskim.

W zakresie działalności deweloperskiej do najważniejszych konkurentów Spółki zaliczyć można:

– segment mieszkań popularnych: Dom Development, J.W. Construction Holding, Budimex Nieruchomości, Acciona Nieruchomości, Dolcan;

– segment apartamentów o podwyższonym standardzie: Dom Development, Echo Investment, Pirelli Pekao Real Estate, Acciona Nieruchomości, Robyg, Fadesa Prokom, Ronson i kilka małych firm zagranicznych realizujących pojedyncze, dobrze zlokalizowane projekty o atrakcyjnej architekturze i wysokiej jakości;

– segment apartamentów luksusowych: Orco Group oraz małe lokalne projekty realizowane przez firmy zagraniczne.

W zakresie działalności związanej z prowadzeniem sieci Robo Wash należy uznać, iż jest ona mocno rozdrobniona (brak silnych konkurentów sieciowych). Konkurentami na lokalnych rynkach (dzielnice Warszawy) są pojedyncze prywatne obiekty lub myjnie znajdujące się na wyposażeniu stacji paliw (z reguły firmowanych przez duże koncerny paliwowe, tj. PKN Orlen, Shell, Grupa Lotos etc.).

W zakresie działalności związanej z importem i sprzedażą na rynku polskim samochodów marki Jaguar i Land Rover wśród podstawowych konkurentów Grupy należy wymienić spółki (generalnych importerów oraz dilerów) reprezentujące na polskim rynku producentów samochodów marek ekskluzywnych, tj. Mercedes, BMW, Audi, Jeep, Porsche etc.

Zdaniem Zarządu Marvipol posiada ugruntowaną i silną pozycję rynkową wśród deweloperów mieszkaniowych aktywnych na rynku warszawskim. Podstawowymi czynnikami, które decydują o jej przewadze konkurencyjnej w zakresie podstawowej działalności, są:

– rozwinięta marka, rozpoznawana jako symbol jakości, wiarygodności i prestiżu;

– zdolność dokonywania efektywnych zakupów gruntów w warunkach coraz ostrzejszej konkurencji będzie w przyszłości elementem rosnącej przewagi konkurencyjnej;

– skuteczny proces sprzedaży i marketingu, funkcjonujące wewnątrz firmy, umożliwiające Spółce odpowiednią kontrolę tego obszaru działalności.

6. WPŁYW CZYNNIKÓW NADZWYCZAJNYCH

Od początku 2004 roku do dnia zatwierdzenia Prospektu na działalność Emitenta nie miały wpływu żadne czynniki nadzwyczajne.

7. ZAŁOŻENIA DLA WSZELKICH STWIERDZEŃ, OŚWIADCZEŃ I KOMUNIKATÓW EMITENTA DOTYCZĄCYCH JEGO POZYCJI KONKURENCYJNEJ

Założenia dla wszelkich stwierdzeń, oświadczeń i komunikatów Emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej oparte są o następujące opublikowane materiały źródłowe:

– Warszawski Rynek Mieszkaniowy Raport 2006/2007 – raport firmy REAS;

– Sytuacja na rynku mieszkaniowym. Czerwiec 2007 – raport firmy redNet Property Consulting;

– „Kwartalne Prognozy Makroekonomiczne”, nr 57 (styczeń 2007 rok), wyd. przez IBnGR;

– Analiza Sytuacji Gospodarczej Polski w I kwartale 2007 roku (czerwiec 2007 rok), wyd. przez Ministerstwo Gospodarki;

– oficjalne dane statystyczne podawane przez GUS, NBP;

– www.tabelaofert.pl.

Pozycję konkurencyjną Emitenta określa przede wszystkim zdobyta ugruntowana silna pozycja na rynku mieszkaniowym Warszawy jako dewelopera oferującego mieszkania wysokiej jakości i standardzie wykończenia. Wszędzie, gdzie wyżej wymienione źródła nie zostały wskazane, założeniem dla wszelkich stwierdzeń, oświadczeń lub komunikatów dotyczących pozycji konkurencyjnej Grupy zawartych w Prospekcie jest wiedza Zarządu o działalności Emitenta i jego pozycji konkurencyjnej.

W Prospekcie nie przedstawiono informacji pozyskanych od osób trzecich oraz z innych źródeł poza wskazanymi powyżej. Informacje pochodzące ze źródeł zewnętrznych, wymienionych powyżej zostały dokładnie powtórzone oraz nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, iż informacje te byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

VIII ZARYS OGÓLNY DZIAŁALNOŚCI

1. HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA

Emitent działa w formie spółki akcyjnej, na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności kodeksu spółek handlowych. Emitent działa pod firmą Marvipol Spółka Akcyjna, może także używać skrótu firmy w brzmieniu Marvipol S.A. Siedzibą Emitenta jest Warszawa, ul. Stawki 3A, 00-193 Warszawa, tel. (+48 22) 536-50-00, telefaks (+48 22) 536-50-01.

Emitent został wpisany do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000250733 w dniu 15 lutego 2006 roku. Poprzednik prawny Emitenta, spółka Marvipol sp. z o.o., została zawiązana 17 maja 1996 roku i wpisana do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy-Rejestrowy w dniu 28 maja 1996 roku pod numerem RHB 27106, a następnie do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000098833 w dniu 15 marca 2002 roku. Na mocy uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników z dnia 9 stycznia 2006 roku Marvipol sp. z o.o. została przekształcona w spółkę akcyjną. Na mocy postanowienia z dnia 14 lutego 2006 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wykreślenia z Krajowego Rejestru Sądowego Marvipol sp. z o.o. oraz dokonał wpisu Marvipol S.A. Emitent został utworzony na czas nieokreślony.

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 – Wiceprezes 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 importerem samochodów Land Rover, a od kwietnia 2005 roku importerem 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 plebiscycie 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 importerem samochodów Jaguar, a obecnie dilerem 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 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". W tym samym roku Spółka nabyła udziały w spółce Melody Park Sp. z o.o. oraz utworzyła spółkę Mokotów Park Sp. z o.o. Ponadto w 2006 roku Marvipol 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 zawiązana została także spółka Trinity Development Sp. z o.o.

Obecnie Grupa prowadzi działalność gospodarczą w trzech obszarach biznesowych:

– działalność deweloperska, która jest działalnością podstawową spółki – w ramach której w ostatnich latach Emitent oddał do użytku 8 inwestycji wielorodzinnych, wraz z lokalami użytkowymi, zlokalizowanych w Warszawie, wysoko ocenianych przez potencjalnych klientów. W fazie realizacji oraz w planach na najbliższe lata jest szereg kolejnych projektów deweloperskich;

– działalność w zakresie prowadzenia sieci myjni pod marką Robo Wash Center, która jest działalnością uzupełniającą – w ramach której spółka stworzyła sieć myjni pod nazwą Robo Wash Center (RWC) – realizując pełny proces deweloperski – od pozyskania gruntu aż po oddanie do użytku „pod klucz". W skład RWC wchodzi obecnie sześć obiektów na terenie Warszawy;

– działalność prowadzona poprzez trzy spółki zależne w zakresie importu oraz sprzedaży na rynku polskim samochodów marki Jaguar i Land Rover. Działalność ta zostanie po przeprowadzeniu Oferty całkowicie wydzielona poza Grupę w drodze sprzedaży spółek zależnych. W tym celu Spółka w dniu 7 września 2007 roku zawarła z Cosinda Holdings Limited umowę przedwstępną sprzedaży udziałów w tych spółkach, która została opisana w Rozdziale XVIII.

Poniżej zaprezentowano podział przychodów Grupy według opisanych powyżej segmentów działalności w okresie objętym sprawozdaniami finansowymi zamieszczonymi w Prospekcie.

Przychody według segmentów działalności w okresie pierwszego półrocza 2007 i 2006, według MSR (dane niezbadane w tys. zł)

	Działalność deweloperska		**Myjnie**		**Sprzedaż samochodów**		**Eliminacje**		**Skonsolidowane**	
	01.01.07--30.06.07	**01.01.06--30.06.06**	**01.01.07--30.06.07**	**01.01.06--30.06.06**	**01.01.07--30.06.07(*)**	**01.01.06--30.06.06(*)**	**01.01.07--30.06.07**	**01.01.06--30.06.06**	**01.01.07--30.06.07**	**01.01.06--30.06.06**
Przychody od odbiorców zewnętrznych	18.023	60.218	4.918	3.899	77.588	45.830	-	-	100.529	109.947
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	243	615	-	-	24	16	(267)	(631)	-	-
Przychody razem	**18.266**	**60.833**	**4.918**	**3.899**	**77.612**	**45.846**	**(267)**	**(631)**	**100.529**	**109.947**

Przychody według segmentów działalności w latach 2006 i 2005, według MSR (dane zbadane w tys. zł)

	Działalność deweloperska		**Myjnie**		**Sprzedaż samochodów**		**Eliminacje**		**Skonsolidowane**	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Przychody od odbiorców zewnętrznych	93.620	26.661	8.045	5.802	118.187	66.033	-	-	219.852	98.496
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	1.140	478	-	-	567	20	(1.707)	(498)	-	-
Przychody razem	**94.760**	**27.139**	**8.045**	**5.802**	**118.754**	**66.053**	**(1.707)**	**(498)**	**219.852**	**98.496**

W roku 2004, według PSR, udziały segmentów działalności były następujące (dane niezbadane):

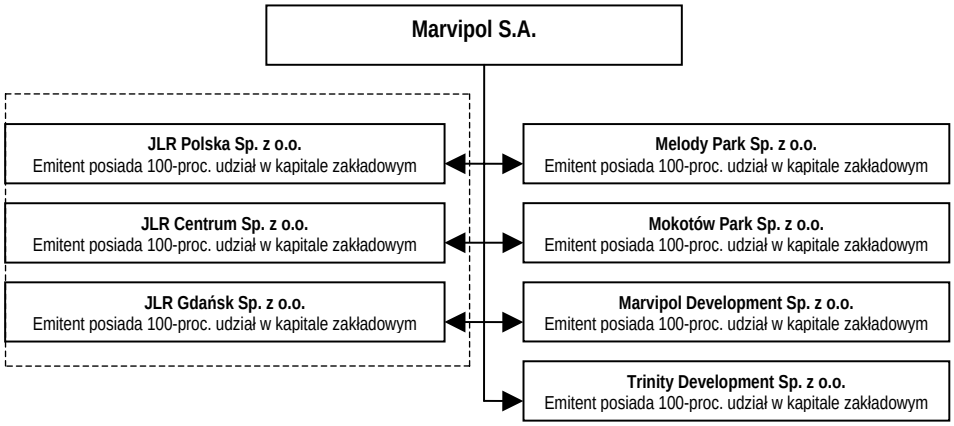
- działalność deweloperska – 46.205 tys. zł;
- działalność w zakresie prowadzenia myjni – 5.710 tys. zł;
- działalność w zakresie sprzedaży samochodów – 23.602 tys. zł;

2. STRUKTURA ORGANIZACYJNA GRUPY

W skład Grupy wchodzą następujące spółki: Marvipol S.A., JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o., JLR Gdańsk Sp. z o.o., Melody Park Sp. z o.o., Mokotów Park Sp. z o.o., Marvipol Development Sp. z o.o. oraz Trinity Development Sp. z o.o. Wszystkie te spółki mają siedziby w Warszawie, działały i działają wyłącznie na terenie Polski. W ramach Grupy Emitent jest głównym

podmiotem prowadzącym działalność deweloperską, stanowi również spółkę holdingową dla spółek zależnych utworzonych przede wszystkim dla potrzeb realizacji konkretnych projektów deweloperskich oraz spółek prowadzących działalność w zakresie importu i sprzedaży samochodów marki Jaguar oraz Land Rover.

Poniżej przedstawiono schemat prezentujący strukturę organizacyjną Grupy na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu ze wskazaniem udziału Spółki w kapitale zakładowym każdej ze spółek, a także opis zakresu działalności spółek zależnych Emitenta.



– Udziały w podmiotach zaznaczonych linią przerywaną na powyższym schemacie zostaną zbyte na rzecz Cosinda Holdings Limited zgodnie z postanowieniami umowy opisanej w Rozdziale XVIII Prospektu.

*Udział w kapitale zakładowym jest tożsamy z udziałem w głosach na zgromadzeniu wspólników.

Melody Park Sp. z o.o.

Spółka Melody Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „Mokotów" Sp. z o.o.) została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2001 roku pod numerem KRS 0000044715. Emitent posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.456.700 zł i dzieli się na 14.566 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy (1 udział o wartości nominalnej 100 zł został umorzony z czystego zysku).

Spółka Melody Park Sp. z o.o. jest spółką celową i poza realizacją projektu „Melody Park" spółka ta nie prowadzi obecnie żadnej innej działalności. Spółka Melody Park Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Puławskiej 257.

Marvipol Development Sp. z o.o.

Spółka Marvipol Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 roku pod numerem KRS 0000270681. Emitent posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Spółka 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. Spółka nie rozpoczęła jeszcze działalności.

Mokotów Park Sp. z o.o.

Spółka Mokotów Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 roku pod numerem KRS 0000269620. Emitent posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Spółka Mokotów Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

Trinity Development Sp. z o.o.

Spółka Trinity Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 roku, natomiast w dniu 17 grudnia 2007 roku została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000295118. Emitent posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Spółka Trinity 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.

JLR Centrum Sp. z o.o.

Spółka 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.) została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 roku i wpisana do rejestru handlowego w dniu 2 lutego 1992 roku, a następnie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 roku pod numerem KRS 0000094317. Emitent posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 2.000.000 zł i dzieli się na 4.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Spółka JLR Centrum Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych oraz sprzedaży samochodów Jaguar oraz Land Rover.

JLR Polska Sp. z o.o.

Spółka JLR Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 października 2003 roku i w dniu 20 października 2003 roku, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000176909. Emitent posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 2.000.000 zł i dzieli się na 4.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

JLR Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie importu samochodów marki Jaguar oraz Land Rover jako wyłączny przedstawiciel producentów samochodów tych marek w Polsce.

JLR Gdańsk Sp. z o.o.

Spółka JLR Gdańsk Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 roku pod numerem KRS 0000282421. Emitent posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 100.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy.

Spółka JLR Gdańsk Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych w związku z zamiarem prowadzenia sprzedaży samochodów marki Jaguar oraz Land Rover. Spółka nie rozpoczęła jeszcze działalności.

3. BADANIA I ROZWÓJ, PATENTY I LICENCJE

Emitent nie prowadził w przeszłości i nie prowadzi obecnie żadnych istotnych działań z zakresu badań i rozwoju w zakresie technologii wykorzystywanych w działalności Spółki. Emitent nie jest uprawniony z tytułu patentów. Z wyjątkiem praw ochronnych na znaki towarowe opisanych poniżej, Emitent nie jest uprawniony z tytułu praw ochronnych lub praw z rejestracji na elementy własności przemysłowej (wzory przemysłowe, wzory użytkowe, oznaczenia geograficzne, topografie układów scalonych).

Emitent posiada obecnie następujące prawa ochronne na znaki towarowe udzielone przez Urząd Patentowy RP:

– znak słowno-graficzny „ROBO WASH CENTER" (nr zgłoszenia 178769 z dnia 8 października 1997 roku, klasa nicejska 36, 37, numer prawa wyłącznego 123057);

– znak słowno-graficzny „MARViPOL development" (nr zgłoszenia 258693 z dnia 12 grudnia 2002 roku klasa nicejska 36, 37, numer prawa wyłącznego 170704);

– znak słowno-graficzny „MARViPOL" (nr zgłoszenia 260608 z dnia 5 lutego 2003 roku, klasa nicejska 35, 37, numer prawa wyłącznego 187621);

– znak słowno-graficzny „MARVIPOL" (nr zgłoszenia 310588 z dnia 11 maja 2006 roku, klasa nicejska 01, 04, 09, 12, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45, numer prawa wyłącznego zostanie nadany w terminie 3 miesięcy od dnia 28 lutego 2008 roku pod warunkiem uiszczenia opłaty w wysokości 5.050,00 zł za pierwszy dziesięcioletni okres ochronny).

Obecnie toczą się przed Urzędem Patentowym RP trzy postępowania rejestrowe dotyczące zgłoszonych przez Emitenta podań o udzielenie prawa ochronnego na znaki towarowe dotyczące:

– rejestracji znaku słowno-graficznego „Marvipol" (zgłoszenie nr Z-330948 z dnia 3 października 2007 roku);

– rejestracji znaku słownego „Mokotów Park" (zgłoszenie nr Z-330762 z dnia 28 września 2007 roku);

– rejestracji znaku słownego „Prosta Tower" (zgłoszenie nr Z-330768 z dnia 28 września 2007 roku).

Emitent nie zawarł także żadnych umów dotyczących korzystania z jakichkolwiek elementów własności przemysłowej ani nie upoważnił jakichkolwiek osób trzecich do wykorzystywania znaków towarowych Emitenta. Od 1 czerwca 2004 roku JLR Polska Sp. z o.o. (spółka zależna Emitenta) korzysta z grupy znaków towarowych „Jaguar" oraz „Land Rover" w zakresie koniecznym do wykonywania przez tę spółkę obowiązków wynikających z umów dystrybucyjnych oraz umów o ustanowieniu autoryzowanych sieci importera zawartych z Land Rover Exports Limited z siedzibą w Gaydon, Warwickshire, Wielka Brytania, oraz Jaguar Cars Exports Limited z siedzibą w Allesley, Coventry, West Midlands, Wielka Brytania.

Emitent w przeszłości dysponował również słowno-graficznym znakiem towarowym „Marvipol" (nr prawa ochronnego 112308), przy czym prawo ochronne dotyczące tego znaku wygasło z dniem 2 sierpnia 2006 roku. W dniu 3 października 2007 roku Emitent złożył podanie o udzielenie prawa ochronnego na znak słowno-graficzny „Marvipol" (postępowanie oznaczono numerem Z-330948). Emitent nie jest uzależniony od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych ani od nowych procesów produkcyjnych.

Umowy z architektami

Emitent zawarł szereg umów z architektami lub spółkami architektów dotyczących realizacji inwestycji budowlanych oraz przeniesienia majątkowych praw autorskich do projektów architektonicznych. Umowy te w różnym stopniu odnoszą się do kwestii przeniesienia majątkowych praw autorskich. Należy zaznaczyć, że niektóre z umów z architektami, w tym umowa o wykonanie projektu architektonicznego oraz przeniesienie autorskich praw majątkowych z dnia 7 października 2002 roku pomiędzy Emitentem a Kulczyński Architekt Sp. z o.o., umowa z dnia 21 października 2005 roku pomiędzy Emitentem a Autorską Pracownią Architektury Kuryłowicz & Associates Sp. z o.o. oraz umowa nr 05/02/E z dnia 25 kwietnia 2002 roku pomiędzy Emitentem oraz ERGO--Architekci Sp. z o.o. praktycznie pomijają zagadnienie przeniesienia majątkowych praw autorskich. Z uwagi na to, że Emitent nabył w przypadku każdej z tych umów własność egzemplarza projektu architektonicznego, zastosowanie może znaleźć licencja ustawowa zawarta w art. 61 ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych, zgodnie z którą nabycie takiego egzemplarza „obejmuje prawo zastosowania go tylko do jednej budowy". Pozostałe umowy poruszają w swej treści kwestie uprawnień prawnoautorskich do korzystania z projektów architektonicznych. W ocenie Emitenta umowy z architektami lub spółkami architektów zawierane są na warunkach rynkowych, w szczególności w zakresie wynagrodzenia należnego architektom, które w niektórych przypadkach ustalone jest w oparciu o formułę uwzględniającą liczbę metrów powierzchni użytkowej mieszkań. Ponadto na mocy tych umów zwykle wykonawcy zobowiązani są do wykonania kompleksowych prac projektowych dla inwestycji budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, w większości przypadków wraz z przyłączami inżynieryjnymi w granicach działki. Zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń z tytułu wad w wykonaniu przedmiotu umowy są zwykle polisy ubezpieczeniowe OC przedstawione przez wykonawców. W większości umów, w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron druga strona ma obowiązek zapłacić karę umowną w wysokości 10% uzgodnionego wynagrodzenia. Ponadto zgodnie z umowami zawieranymi przez Spółkę wykonawca ma obowiązek zapłacić kary umowne w przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy lub też zwłoki w usunięciu jego wad. Kwota takich kar umownych zwykle nie przekracza 5% lub 10% uzgodnionego wynagrodzenia.

Oprogramowanie i inne prawa autorskie

Emitent oraz niektóre podmioty z Grupy dysponują oprogramowaniem komputerowym wykorzystywanym w działalności takich podmiotów. Lista ta obejmuje: oprogramowanie księgowe Symfonia, oprogramowania do zarządzania sprzedażą mieszkań BMBY.com, oprogramowanie do sprzedaży części zamiennych i samochodów HABITUS, oprogramowanie do zamawiania samochodów CVOS, oprogramowanie do zamawiania części zamiennych Micro Cad, oprogramowanie do obsługi samochodów w stanowiskach serwisowych IDS, oprogramowanie System Bazan, VARICO – oprogramowanie sprzedażowe służące do obsługi procesu sprzedaży mieszkań przez dewelopera oraz Autocad – oprogramowanie do projektowania.

Emitent posiada majątkowe prawa autorskie do nazw fantazyjnych swoich poszczególnych inwestycji, w tym: „Stawki Residence", „Dom pod Klonem", „Międzynarodowa Residence", „Bielański Dom", „Dom przy Agorze", „Kazimierzowska Residence", „Villa Marina" oraz „Villa Cameratta", a także nazw: „Melody Park", „Mokotów Park", „Trinity Development", „JLR Polska", „JLR Centrum", „JLR Gdańsk" oraz „Prosta Tower".

4. OPIS DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

4.1. DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Działalność w zakresie realizacji mieszkaniowych projektów deweloperskich uznawana jest przez Emitenta za podstawowy obszar działalności gospodarczej.

Działalność Spółki skupia 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 Marvipolu powstają w dobrych lokalizacjach i odznaczają się wysoką jakością wykonania i wykończenia. Projekty zamawiane są w renomowanych pracowniach architektonicznych, a wykonawstwo jest powierzane firmom wyłonionym w trybie przetargu/konkursu, które gwarantują wysoką jakość i terminowość realizacji.

Spółka w zakresie działalności deweloperskiej oferuje następujący asortyment produktów w realizowanych budynkach wielorodzinnych:

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 w cenie do 8.000 zł/m^2 brutto i średniej powierzchni 56 m^2. 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 Avanti, Projekt 16 i Projekt 20.

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 w cenie od 8.000 do 13.000 zł/m^2 brutto i średniej powierzchni ok. 75 m^2.

W segmencie tym Spółka zrealizowała bądź zamierza zrealizować następujące projekty: Stawki Residence, Międzynarodowa Residence, Villa Marina, Kazimierzowska Residence, Mokotów Residence, Wyścigowa, Melody Park, Bernardyńska, Pasymska, Projekt 17, Projekt 18 i Projekt 19.

Apartamenty luksusowe

Są to apartamenty w budynkach mieszkalnych zlokalizowanych w ścisłym centrum Warszawy lub na starym Mokotowie, przylegających do atrakcyjnych terenów zielonych i parków, charakteryzujących się najwyższym możliwym standardem wykonania pod względem technicznym i jakościowym, posiadających z reguły do 100 mieszkań w cenie powyżej 13.000 zł/m^2 brutto.

W segmencie tym Spółka realizuje projekt Prosta Tower.

Powierzchnie usługowe (uzupełniające ofertę w budynkach mieszkalnych)

Są to głównie lokale sklepowe, realizowane przez Spółkę w ramach budynków mieszkalnych. Przychody ze sprzedaży tego typu powierzchni stanowią niewielki udział przychodów ogółem, jednak umożliwiają one Spółce zaoferowanie mieszkańcom udogodnień, takich jak sklepy, zwiększających atrakcyjność danego projektu.

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie liczby projektów ukończonych, obecnie realizowanych oraz planowanych przez Spółkę według stanu na dzień 15 lutego 2008 roku.

Stan zaawansowania projektu	Liczba projektów	Liczba mieszkań	Liczba mieszkań do sprzedania	Liczba mieszkań do przekazania klientom
Projekty ukończone	8	783	-	-
Projekty obecnie realizowane	6	945	390	945
Projekty planowane	14	4.488	4.488	4.488
Ogółem	**28**	**6.216**	**4.878**	**5.433**

Źródło: Emitent

Poniższa tabela przedstawia liczbę mieszkań sprzedanych w latach 2004-2007

	2007	2006	2005	2004
Mieszkania popularne o podwyższonym standardzie	57	324	13	99
Apartamenty	78	166	106	38
Apartamenty luksusowe	-	7	-	-
Ogółem	**135**	**497**	**119**	**137**

Źródło: Emitent

4.2. STRATEGIA W OBSZARZE DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ

4.2.1. GŁÓWNE CELE STRATEGICZNE

Główne cele strategiczne Spółki to:

– utrzymanie wysokiej rentowności prowadzonej działalności deweloperskiej, oraz

– kontynuowanie procesu pozyskiwania gruntów pod nowe projekty, w tym systematyczna rozbudowa banku ziemi w celu zwiększenia skali działalności Spółki i dalszego jej rozwoju.

Skuteczność procesu sprzedaży i marketingu Spółki jest jednym z najważniejszych czynników decydujących o powodzeniu jej biznesu. Spółka od szeregu lat rozwija działalność ukierunkowaną na potrzeby klienta, której nadrzędną zasadą jest sprawny i satysfakcjonujący klienta proces sprzedaży i marketingu.

Spółka stosuje następujące rozwiązania w procesie sprzedaży i działalności marketingowej:

– centralne biuro sprzedaży w siedzibie Spółki, gdzie klienci mogą obejrzeć plany i makiety realizowanych budynków,

– pomoc świadczona klientom w biurze sprzedaży w zakresie pozyskania finansowania kredytowego na zakup mieszkania,

– uczestnictwo Spółki w targach mieszkaniowych,

– reklama w prasie i Internecie (w tym poprzez własną stronę www.marvipol.pl),

– reklama na ogrodzeniach i billboardach na terenie budów,

– dział sprzedaży i marketingu zostaje od początku włączony w proces przygotowania projektu, co powoduje istotny wzrost prawdopodobieństwa, iż projekt będzie odpowiadał zapotrzebowaniu rynku. Sprzedaż mieszkań prowadzona jest wyłącznie przez własne siły sprzedażowe Spółki, co gwarantuje kontrolę nad całym procesem. Personel zajmujący się sprzedażą przechodzi regularne szkolenia w ramach programu stałego podnoszenia jakości obsługi klientów Spółki.

4.2.2. STRATEGIA W ZAKRESIE FINANSOWANIA

Realizację projektów Spółka finansuje zarówno kapitałem własnym, jak również kredytami bankowymi. Spółka współpracuje w zakresie kredytowania swojej działalności z bankami: BRE Bank S.A., ING Bank Śląski S.A., BPH S.A. (obecnie Bank Pekao S.A.), BISE S.A. (obecnie Bank DnB NORD Polska S.A.) oraz Kredyt Bank S.A.

Zapisy umów kredytowych z bankami pozwalają Spółce na zastosowanie w każdym projekcie następującej struktury finansowania:

– zakup gruntu – kredyt bankowy w wysokości do 80% wartości nabywanego gruntu, pozostała część środków to wkład własny Spółki;

– budowa – możliwość finansowania kredytowego do 100% całkowitych kosztów budowy, po spełnieniu określonych warunków wymaganych przez bank.

Obecnie, w sytuacji rosnącego rynku mieszkaniowego Spółka generalnie wykorzystuje pierwszy element ww. struktury finansowania, tj. finansowanie zakupu gruntu, natomiast koszty budowy pokrywa przede wszystkim ze środków pozyskanych od klientów w ramach systemu przedpłat oraz ze środków własnych. Znaczące tempo sprzedaży, jakie obecnie jest obserwowane we wszystkich projektach Marvipolu, i fakt, iż moment dokonywania wpłat przez klientów poprzedza w czasie moment dokonywania płatności realizowanych przez Marvipol na rzecz generalnego wykonawcy oraz to że wysokość wpłat skalkulowana jest w taki sposób, aby przy przeciętnym tempie sprzedaży mieszkań w danym projekcie (obecnie jest ono wyższe od zakładanego w harmonogramach wpłat) na bieżąco pokrywały one wydatki związane z kosztami budowy sprawia, iż koszty związane z budową pokrywane są praktycznie w całości z przedpłat klientów.

Poniżej przedstawiony został typowy harmonogram wpłat, który jest elementem umowy kupna/sprzedaży mieszkania w Marvipolu:

– 5% ceny w ciągu 7 dni od daty zawarcia umowy;

– 10% ceny w ciągu 7 dni od daty uzyskania pozwolenia na budowę;

– 15% ceny w ciągu 7 dni od daty rozpoczęcia prac budowlanych;

– 15% ceny w ciągu 7 dni od daty wykonania stanu „0";

– 10% ceny w ciągu 7 dni od daty wykonania konstrukcji II p. (lub odpowiednio wyższego);

– 10% ceny w ciągu 7 dni od daty wykonania konstrukcji V p. (lub odpowiednio wyższego);

– 10% ceny w ciągu 7 dni od daty wykonania stanu surowego otwartego;

– 10% ceny w ciągu 7 dni od daty wykonania stanu surowego zamkniętego;

– 10% ceny na 7 dni przed odbiorem lokalu;

– 5% nie później niż 7 dni przed zawarciem aktu notarialnego (ostatecznego przekazania tytułu własności do mieszkania).

Ze względu na planowaną realizację znacznie większych projektów deweloperskich niż dotychczas realizowane (w tym wieloetapowych, takich jak projekt Bernardyńska) Spółka zakłada, iż w przyszłości w procesie budowy będzie korzystała w znacznie większym stopniu niż dotychczas z kredytów bankowych.

Czynnikiem, który w przyszłości spowoduje wyższy stopień wykorzystania kapitału obcego do finansowania kosztów budowy, będzie również zastosowanie przez Spółkę bardziej aktywnego systemu zarządzania tempem sprzedaży mieszkań w nowo realizowanych projektach. System ten zakładać będzie przesunięcie momentu sprzedaży większej liczby mieszkań do czasu osiągnięcia większego zaawansowania realizacji projektu, co przyczyni się do osiągania relatywnie wyższych cen za m^2 sprzedawanych lokali. Podejście to wynika z doświadczenia rynkowego wskazującego, iż w projektach o wyższym stopniu zaawansowania realizacji ceny sprzedaży m^2 mieszkania kształtują się na wyższym poziomie, niż to ma miejsce w przypadku sprzedaży prowadzonej w projektach znajdujących się we wstępnej fazie realizacji.

4.2.3. STRATEGIA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

Proces zarządzania ryzykiem odgrywa istotną rolę w działalności Spółki. Usprawnia on główne procesy rozwojowe Spółki, jak również zarządzanie jej finansami.

Skuteczne zarządzanie ryzykiem jest szczególnie ważne w przypadku działalności deweloperskiej. Związana jest ona bowiem z szeregiem różnych ryzyk i zagrożeń, których unikanie oraz minimalizacja wymaga opracowania i stosowania ścisłych procedur.

Określone procedury dotyczą m.in.:

– ryzyka związanego ze zmianą kosztów budowy – w Spółce ryzyko to występuje jedynie od momentu rozpoczęcia sprzedaży mieszkań do momentu wyboru generalnego wykonawcy i podpisania z nim umowy, która precyzyjnie określa koszty budowy i wynagrodzenie za wykonanie robót budowlanych. Tym samym ryzyko zostaje faktycznie przeniesione na wykonawcę,

– ryzyka związanego z zależnością Spółki od wykonawców robót budowlanych – Spółka ogranicza je za pomocą systemu płatności, polegającego na naliczaniu kar za opóźnienia, rekompensujących późniejsze ewentualne zwiększenie kosztów budowy. Ponadto rozliczenie następuje od wykonanych elementów, a nie od zaawansowania robót, czyli np. wykonanie 90% stanu „0" nie upoważnia wykonawcy do wystawienia faktury – dopiero całkowity odbiór stanu „0" umożliwia wystawienie faktury Spółce. Jednocześnie stosowany jest 30-dniowy termin płatności. Dostatecznie długi termin płatności na rzecz wykonawcy umożliwia Spółce bardzo dokładne zweryfikowanie jakości wykonanych robót i upewnienie się, iż wybudowany element spełnia wszystkie standardy jakościowe oraz odpowiada dokumentacji technicznej wznoszonego budynku. Dopiero w momencie, gdy wykonane prace nie budzą żadnych zastrzeżeń, dokonywana jest płatność na rzecz wykonawcy,

– ryzyka związanego z decyzjami administracyjnymi – jest ono ograniczone poprzez odpowiednie klauzule w umowach przedwstępnych uzależniające zawarcie umów przyrzeczonych nabycia gruntu od uzyskania właściwych decyzji administracyjnych. Generalną zasadą jest nabywanie gruntów z warunkami zabudowy (jedynie w wyjątkowych przypadkach Spółka decyduje się na odstępstwo od tej zasady),

– ryzyka związanego z opóźnieniami w realizacji projektów – ograniczane jest ono z jednej strony poprzez jego przeniesienie na generalnego wykonawcę, z drugiej strony za pomocą klauzul w umowach kupna/sprzedaży mieszkań zawieranych z klientami (co najmniej pół roku dodatkowego marginesu bezpieczeństwa oraz dodatkowe kilka miesięcy marginesu bezpieczeństwa na opóźnienia z powodu decyzji administracyjnych). Spółka prowadzi także bieżący monitoring realizacji prac budowlanych i w przypadku jakichkolwiek odstępstw od harmonogramu podejmuje kroki w celu zapobieżenia lub co najmniej minimalizacji opóźnienia.

Spółka podjęła decyzję o utworzeniu samodzielnej komórki organizacyjnej ds. zarządzania ryzykiem.

Dodatkowo, ważnym naturalnym czynnikiem zabezpieczającym Spółkę przed ryzykiem utraty generalnego wykonawcy w danym projekcie i tym samym znacznego opóźnienia jego realizacji jest fakt zatrudniania przez Spółkę grupy doświadczonych specjalistów, których kompetencje pozwalają w wyjątkowej sytuacji w pełni przejąć rolę generalnego wykonawcy projektu i realizować projekt zgodnie z wcześniej założonymi parametrami.

4.2.4. STRATEGIA RYNKOWA

Spółka zamierza rozwijać przede wszystkim działalność deweloperską związaną z realizacją projektów mieszkaniowych i zamierza w dalszym ciągu koncentrować się na apartamentach oraz mieszkaniach popularnych o podwyższonym standardzie.

Zasadą Marvipolu była i jest budowa mieszkań charakteryzujących się wysoką jakością, adresowanych do bardziej wymagającego klienta. Zasada ta dotyczy zarówno projektów w wyższych segmentach rynku, jak również projektów obejmujących mieszkania z segmentu popularnego o podwyższonym standardzie.

Ze względu na fakt, iż segment apartamentów cechuje się wyższymi marżami, będzie on odgrywał kluczową rolę w ofercie Spółki. Biorąc jednak pod uwagę znaczący popyt na mieszkania popularne, w tym mieszkania popularne o podwyższonym standardzie, większą dostępność gruntów inwestycyjnych odpowiednich dla tego typu zabudowy oraz szerszą grupę potencjalnych nabywców Zarząd przewiduje wzrost aktywności również w tym segmencie.

Według planów wszystkie realizowane przez Marvipol projekty cechować będą się, tak jak to było do tej pory, wysoką jakością wykonania, dobrym projektem architektonicznym oraz atrakcyjną lokalizacją.

Zgodnie ze strategią Spółki istotnym wyróżnikiem projektów Spółki realizowanych w segmencie mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie będzie zastosowanie w nich wielu rozwiązań przynależnych budynkom zaliczanym do wyższego segmentu rynkowego. Najważniejszą cechą różnicującą projekty Spółki na segment apartamentów i segment mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie będzie lokalizacja, tj. projekty zaliczane do wyższego segmentu będą realizowane w najbardziej atrakcyjnych i prestiżowych dzielnicach Warszawy.

Szczególną grupą projektów realizowanych przez Spółkę będą budynki obejmujące lokale mieszkalne zaliczane do segmentu apartamentów luksusowych (np. obecnie realizowany projekt „Prosta Tower"). Ze względu na specyfikę oraz niezwykle wysokie wymagania rynku odnośnie przede wszystkim lokalizacji tego typu inwestycji należy spodziewać się, iż liczba projektów tego typu będzie stosunkowo niewielka i uzależniona od dostępności odpowiednich działek w szczególnie cenionych rejonach stolicy. Decyzja o realizacji powyższych poprzedzona będzie zawsze dokładną analizą potencjalnej rentowności i chłonności rynku.

Podstawowym założeniem leżącym u podstaw działalności Marvipolu jest rozszerzanie skali działania przy zachowaniu ponadprzeciętnej rentowności.

4.2.5. STRATEGIA GEOGRAFICZNA

Obecnie Spółka działa wyłącznie w Warszawie, która stanowi zdaniem Zarządu najbardziej atrakcyjny rynek w Polsce. Rynek warszawski jest największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce i jednocześnie występują na nim najwyższe ceny powierzchni mieszkaniowej za metr kwadratowy. Ze względu na powyższe Spółka zamierza w dalszym ciągu koncentrować swoją działalność na rynku warszawskim. Spółka zamierza realizować projekty deweloperskie w atrakcyjnych lokalizacjach, odpowiednich dla projektów w różnych segmentach rynku. W zakresie realizacji projektów obejmujących mieszkania popularne o podwyższonym standardzie Spółka uważa, iż szczególnie atrakcyjną lokalizacją dla projektów tego typu obecnie, jak również w przyszłości są m.in. tereny położone w granicach warszawskiej dzielnicy Ursus (obecnie Spółka prowadzi w tej lokalizacji projekt „Osiedle Platany").

W zakresie realizacji projektów obejmujących apartamenty Spółka uważa, iż szczególnie atrakcyjną oraz posiadającą stosunkowo znaczny potencjał ilościowy w zakresie dostępności odpowiednich działek dla projektów tego typu jest oraz będzie w najbliższej przyszłości warszawska dzielnica Mokotów. Projekty obejmujące apartamenty luksusowe, aby spełnić wyjątkowo wysokie wymagania klientów, mogą być lokalizowane przede wszystkim w Śródmieściu i Mokotowie (zwłaszcza jego najbardziej atrakcyjnej części, tzw. Starym Mokotowie). W tym przypadku wybór lokalizacji projektu będzie bardzo szczegółowo analizowany w zakresie spełniania określonych wysokich standardów.

Spółka nie może zdecydowanie wykluczyć, iż w przyszłości nie rozszerzy działalności na inne krajowe rynki lokalne (inne duże miasta, tj. Kraków, Wrocław, Łódź etc.). Ewentualna decyzja w tym zakresie będzie poprzedzona szczegółowymi analizami ekonomicznymi. W chwili obecnej nie są prowadzone istotne analizy dotyczące innych rynków poza rynkiem warszawskim i nie zostały podjęte żadne wiążące decyzje w tym zakresie.

4.2.6. STRATEGIA W ZAKRESIE POZYSKIWANIA NOWYCH GRUNTÓW

Spółka zamierza nabywać atrakcyjne grunty pod nowe projekty deweloperskie przy zachowaniu zasady, iż nabyte działki pozwolą na realizację rentownych projektów. Jednocześnie Spółka planuje rozbudowę banku ziemi. Podstawowym celem tworzenia banku ziemi jest nabycie dostatecznej ilości gruntów pod zabudowę na obszarze Warszawy, co umożliwi dalsze wzmocnienie pozycji Spółki na rynku.

Zarząd Spółki zamierza wdrożyć strategię w zakresie banku ziemi, mającą na celu zabezpieczenie wystarczającej ilości gruntu na co najmniej 4-5 lat działalności (przy założeniu zachowania obecnej skali działalności), co przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania potencjału Spółki oraz jej stabilnego rozwoju. Rosnące zainteresowanie konkurencyjnych firm (w tym zagranicznych) warszawskim rynkiem nieruchomości, i co za tym idzie wzrastająca konkurencja w zakresie nabywania gruntów inwestycyjnych, sprawia, iż Spółka będzie musiała zintensyfikować działania w tym zakresie. Warunkiem wprowadzenia strategii banku ziemi w odpowiedniej skali jest pozyskanie przez Marvipol w ramach Oferty odpowiednich środków finansowych. Pozyskanie dodatkowych środków finansowych umożliwi nabywanie gruntów ze znacznym wyprzedzeniem, co wobec wzrostu cen gruntów przyczyni się do zwiększenia zyskowności i bardziej efektywnego wykorzystania potencjału Spółki.

W przyszłości Zarząd postrzega dodatkowe możliwości rozwoju poprzez wykorzystanie posiadanych już trzech atrakcyjnych działek w Mikołajkach na Pojezierzu Mazurskim o łącznej powierzchni 337.233 m^2. Nieruchomości te znajdują się niedaleko centrum Mikołajek, na półwyspie, bezpośrednio przy linii brzegowej jeziora w malowniczej okolicy. Przedmiotowa lokalizacja jest naturalnym potencjalnym zapleczem turystycznym dla aglomeracji zarówno warszawskiej, jak i trójmiejskiej. Uchwałą Nr V/57/2003 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 28 kwietnia 2003 roku i uchwałą Nr IX/120/03 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 8 grudnia 2003 roku uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tych terenów, który wyznacza podstawowe przeznaczenie tych

terenów pod zabudowę hotelową oraz zezwala na zabudowę mieszkalno-pensjonatową jako funkcję zamienną. W Skonsolidowanych Historycznych Informacjach Finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF przedmiotowe działki w Mikołajkach zakwalifikowane zostały jako nieruchomości inwestycyjne. Zarząd nie wyklucza rozpoczęcia inwestycji budowlanej na ww. działkach w 2008 roku i, w związku z tym, przeklasyfikowania ich do zapasów.

4.3. PROCES REALIZACJI PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

Wieloletnie doświadczenie w dziedzinie realizacji projektów mieszkaniowych na rynku warszawskim umożliwiło Spółce wypracowanie efektywnych procedur i stworzenie wydajnego modelu prowadzenia biznesu.

Identyfikacja gruntów pozyskiwanych pod projekty mieszkaniowe

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

Dzięki reputacji godnego zaufania nabywcy gruntów Spółka jest traktowana przez właścicieli gruntów jako wiarygodny i pożądany partner w transakcji.

Spółka 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 zrealizowanej transakcji).

Spółka z reguły poddaje analizie kilkadziesiąt działek miesięcznie, z czego dla kilkunastu, 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. „chłonność" działki, tj. liczba m^2 powierzchni mieszkaniowej, która podlegać będzie sprzedaży, możliwe do uzyskania ceny m^2 mieszkania itp.).

Przeciętnie ok. 5-8 działek rocznie przechodzi pozytywnie weryfikację Spółki, a negocjacje warunków oraz ceny zakupu kończą się sukcesem i tym samym zakupem przez Spółkę.

Ocena atrakcyjności gruntu w aspekcie realizacji projektu mieszkaniowego

Marvipol każdorazowo przeprowadza badanie due diligence, które obejmuje analizę prawną, geologiczną i ocenę potrzeb w zakresie rozbudowy infrastruktury (czynniki te określają bowiem 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 realizacji nieudanego projektu.

Podstawową zasadą Spółki 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, Marvipol 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 Spółka podjęła 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 Spółka stara się unikać tego typu sytuacji.

Wedle stanu na dzień zatwierdzenia Prospektu Spółka posiada prawa rzeczowe do działek, na których zlokalizowane są wszystkie opisane w niniejszym Rozdziale obecnie realizowane projekty deweloperskie Spółki. Ponadto Spółka nabyła prawa rzeczowe do działek, na których realizowane będą projekt Pasymska oraz pierwszy i drugi etap projektu Bernardyńska. Pozostałe projekty

deweloperskie opisane w niniejszym Rozdziale jako projekty planowane, tj. kolejne etapy projektu Bernardyńska (etapy III-VII) oraz Projekty 16 do 20 zlokalizowane będą na działkach, do których prawa rzeczowe Spółka planuje nabyć. Na dzień zatwierdzenia Prospektu Spółka zawarła różnego rodzaju umowy i porozumienia z właścicielami przedmiotowych działek, które w jej ocenie powinny doprowadzić do skutecznego nabycia wspomnianych praw. Spółka podjęła decyzję, iż przystąpi do finalizacji nabycia tych działek po zakończeniu Oferty z uwagi na fakt, iż Spółka zamierza sfinansować część wkładu własnego środkami z emisji Akcji Emitowanych zgodnie z informacjami zawartymi w Rozdziale V Prospektu. Jednocześnie nie można wykluczyć, że do opisywanego nabycia działek (zwłaszcza tych niezbędnych do realizacji Projektów 16 do 20) nie dojdzie w przewidywanym terminie lub też w ogóle, przy czym w takim przypadku Spółka jest przekonana, że będzie w stanie zastąpić je projektami o podobnym charakterze.

Prace związane z projektem architektonicznym

Firma architektoniczna wybrana z grona sprawdzonych podmiotów do wykonania prac projektowych uwzględnia szczegółowe wskazówki udzielone jej przez Spółkę, 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 przez Spółkę ostatecznego pozwolenia na budowę.

Budowa

Spółka dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze konkursu, a generalny wykonawca jest odpowiedzialny za całość prac budowlanych. Spółka w procesie wyboru wykonawców ocenia ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie. Ma to na celu zapewnienie realizacji kontraktu zgodnie z wysokimi standardami. Spółka zawiera z wybraną firmą kontrakt budowlany, a następnie przekazuje jej plac budowy. Nadzór nad budową jest prowadzony przez pracowników Spółki. 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 jakiekolwiek opóźnienia budowy lub odstępstwa od kontraktu zapewniają z reguły terminowe wykonanie wszystkich prac budowlanych. Spółka, 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 warunkach zabudowy, ale w uzasadnionych przypadkach może być rozpoczęta po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Zawierane przez Spółkę 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 Spółki oraz specjalistycznych serwisów internetowych poświęconych rynkowi nieruchomości. Marka i znak firmowy Marvipolu 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. Spółka zapewnia również pracownikom dostęp do literatury fachowej 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. Spółka z reguły zarządza nieruchomością i pełni funkcję profesjonalnego administratora, działającego na zlecenie wspólnoty mieszkaniowej. Marvipol 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 użytku

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

4.4. OPIS ZREALIZOWANYCH PROJEKTÓW

Poniższa tabela przedstawia zestawienie podstawowych informacji na temat zrealizowanych przez Spółkę projektów deweloperskich.

Nazwa projektu	Dzielnica	Liczba mieszkań sprzedanych	Powierzchnia mieszkań (m^2)
Segment mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie			
DOM POD KLONEM	Bielany	118	5.018,06
BIELAŃSKI DOM	Bielany	145	7.436,05
DOM PRZY AGORZE	Bielany	136	8.142,13
VILLA CAMERATTA	Bemowo	55	3.353,20
Ogółem		***454***	***23.949,44***
Segment apartamentów			
STAWKI RESIDENCE	Śródmieście	48	4.306,76
MIĘDZYNARODOWA RESIDENCE	Praga-Południe	100	5.651,47
KAZIMIERZOWSKA RESIDENCE	Mokotów	106	10.981,93
VILLA MARINA	Mokotów	75	5.849,45
Ogółem		***329***	***26.789,61***
OGÓŁEM		**783**	**50.739,05**

Źródło: Emitent

STAWKI RESIDENCE

Kameralny budynek „Stawki Residence", cechujący się spokojną, elegancką architekturą, został oddany do użytku w II kwartale 2002 roku. Atutem tej inwestycji jest atrakcyjna lokalizacja 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. Liczba lokali mieszkalnych: 48, powierzchnia: 4.306,76 m^2, średnia cena netto m^2: 4.867,64 zł. Rentowność projektu wyniosła 41%. W momencie zakończenia realizacji tego projektu był on jednym z najbardziej luksusowych budynków wielorodzinnych na rynku warszawskim. Obecnie lokale zlokalizowane w tym budynku zaliczyć można do segmentu apartamentów.

DOM POD KLONEM

Atutem inwestycji „Dom pod Klonem" jest 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. Liczba lokali mieszkalnych: 118, powierzchnia: 5.018,06 m^2, średnia cena netto m^2: 3.398,73 zł. Rentowność projektu wyniosła 41%. 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 ok. 3,5 km od ścisłego centrum Warszawy. Budynek został oddany do użytku w IV kwartale 2003 roku. Liczba lokali mieszkalnych: 100, powierzchnia: 5.651,47 m^2, średnia cena netto m^2: 3.717,04 zł. Rentowność projektu wyniosła 30%. Lokale mieszkalne w tym budynku zaliczane są do segmentu apartamentów.

BIELAŃSKI DOM

Inwestycję cechuje dogodna lokalizacja w pobliżu Lasku Bielańskiego (dzielnica Bielany). Budynek oddany do użytku w II kwartale 2004 roku posiada osiem kondygnacji nadziemnych i dwie podziemne, wewnętrzne podwórko z placem rekreacyjnym z zadaszeniem i zagospodarowaną zielenią. Liczba lokali mieszkalnych: 145, powierzchnia: 7.436,05 m^2, średnia cena netto m^2: 2.903,66 zł. Rentowność projektu wyniosła 39%. Lokale mieszkalne w tym projekcie zaliczane są do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie.

DOM PRZY AGORZE

„Dom Przy Agorze" na warszawskich Bielanach cechuje lokalizacja w pobliżu terenów zielonych oraz dogodna komunikacja z centrum miasta. Wybudowany u zbiegu ulic Przy Agorze i Jana Kasprowicza ośmiopiętrowy budynek odznacza się spokojną i elegancką architekturą. Budynek oddany do użytku w IV kwartale 2005 roku. Liczba lokali mieszkalnych: 136, powierzchnia: 8.142,13 m^2, średnia cena netto m^2: 3.099,98 zł. Rentowność projektu wyniosła 24%. Lokale mieszkalne w tym projekcie zaliczane są do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie.

KAZIMIERZOWSKA RESIDENCE

Najdroższa i najbardziej komfortowa spośród dotychczas zrealizowanych inwestycji Marvipolu jest nowoczesnym, dziesięciopiętrowym budynkiem zlokalizowanym przy ulicach Różanej i Kazimierzowskiej na obszarze prestiżowego Starego Mokotowa. Zakończenie prac budowlanych i oddanie do użytku nastąpiło w III kwartale 2006 roku. Liczba lokali mieszkalnych: 106, powierzchnia: 10981,93 m^2, średnia cena netto m^2: 5.746,87 zł. Rentowność projektu wyniosła 38%. Ze względu na jakość zastosowanych rozwiązań architektonicznych, standard wykończenia oraz prestiżową lokalizację lokale w tym projekcie zaliczane są do segmentu apartamentów.

VILLA MARINA

Na przełomie 2006/2007 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. Liczba lokali mieszkalnych: 75, powierzchnia: 5.849,45 m^2, średnia cena netto m^2: 5.145,78 zł. Rentowność projektu wyniosła 27%. 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 i wykonane wnętrza, balkony lub loggie. Budynek wyposażony jest w nowoczesną infrastrukturę techniczną. W podziemnym garażu znajdują się miejsca parkingowe. Oddana do użytku w październiku 2007 roku. Liczba lokali mieszkalnych: 55. Powierzchnia: 3.353,2 m^2, średnia cena netto m^2: 4.702,81 zł. Rentowność projektu wyniosła 12%. Mieszkania w tym budynku zaliczane są do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie, jednak użyte do jego wykończenia materiały, jakość rozwiązań architektonicznych zbliżają go w wielu obszarach do budynków obejmujących lokale zaliczane do segmentu apartamentów.

4.5. PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJI

Aktualnie Spółka realizuje sześć projektów na różnym etapie zaawansowania prac, z czego trzy projekty należy zakwalifikować do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie, dwa projekty do segmentu apartamentów, a jeden projekt do segmentu apartamentów luksusowych.

Poniżej przedstawiono w tabelarycznej formie podstawowe informacje na temat realizowanych przez Spółkę projektów, a także bardziej szczegółowy ich opis.

Projekty obecnie realizowane według stanu na dzień 15 lutego 2008 roku

Projekt	Mieszkania		Lokale usługowe		Garaże	Inne lokale	
	Liczba	Powierzchnia (m^2)	Liczba	Powierzchnia (m^2)	szt.	Liczba	Powierzchnia (m^2)
Segment mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie							
Wiatraczna Residence	**163**	**10.514,99**	**3**	**905,14**	**194**	**83**	**259,21**
Lokale sprzedane do 15.02.2008	163	10.514,99	3	905,14	138	55	175,21
Lokale do sprzedania	-	-	-	-	56	28	84
Średnia cena netto lokali sprzedanych do 15.02.2008		*4.899,49 zł/ m^2*		*3.595,25 zł/ m^2*	*17.018,63 zł*		*2.211,20 zł/ m^2*
Osiedle Platany	**307**	**18.416,60**	**10**	**1.273,90**	**326**	**-**	**-**
Lokale sprzedane do 15.02.2008	175	9.580,6	9	1.139,60	177	-	-
Lokale do sprzedania	132	8.836	1	134,3	150	-	-
Średnia cena netto lokali sprzedanych do 15.02.2008		*5.698,09 zł/ m^2*		*5.342,74 zł/ m^2*	*18.667,92 zł*		-
Villa Avanti	**37**	**2.906,1**	**2**	**141,2**	**40**	**18**	**68,97**
Lokale sprzedane do 15.02.2008	3	218,5	-	-	4	1	3,99
Lokale do sprzedania	34	2.687,6	2	141,2	36	17	64,98
Średnia cena netto lokali sprzedanych do 15.02.2008		*8.530,36 zł/ m^2*		-	*17.684,50 zł*		*18.644,86*
Segment apartamentów							
Mokotów Residence	**116**	**9.078,94**	**3**	**320,66**	**117**	**102**	**306**
Lokale sprzedane do 15.02.2008	116	9.078,94	3	320,66	114	46	138
Lokale do sprzedania	-	-	-	-	3	56	168
Średnia cena netto lokali sprzedanych do 15.02.2008		*5.598,76 zł/ m^2*		*5053,30 zł/ m^2*	*24.253,61 zł*		*2.131,96 zł/ m^2*
Melody Park	**282**	**22.763,90**	**7**	**505,1**	**323**	**-**	**-**
Lokale sprzedane do 15.02.2008	91	5.490,3	6	477,6	97	-	-
Lokale do sprzedania	191	17.273,6	1	27,5	224	-	-
Średnia cena netto lokali sprzedanych do 15.02.2008		*10.154,29 zł/ m^2*		*10.482,41 zł/ m^2*	*30.030,02 zł*		-
Segment apartamentów luksusowych							
Prosta Tower	**40**	**4.584,41**	**1**	**1.737,93**	**75**	**-**	**-**
Lokale sprzedane do 15.02.2008	7	602,23	1	1.737,93	7	-	-
Lokale do sprzedania	33	3.982,18	-	-	68	-	-
Średnia cena netto lokali sprzedanych do 15.02.2008		*18.415,13 zł/ m^2*		*15.000,00 zł/ m^2*	*42.478,43 zł*		-

Źródło: Emitent

WIATRACZNA RESIDENCE

Będzie to 6-piętrowy budynek mieszkalny zlokalizowany w dzielnicy Praga-Płd. W budynku zaplanowano podziemny parking. Instalacje wewnętrzne zapewnią pełną kontrolę osób wchodzących na teren posesji, która będzie ogrodzona, monitorowana i chroniona. Bliskość terenów zielonych daje możliwość aktywnego wypoczynku i rekreacji. W okolicy znajdują się centra rozrywkowo-handlowe. Bliskość ronda Wiatraczna zapewnia dobrą komunikację z każdą dzielnicą miasta. Planowane oddanie do użytku: II kwartał 2008. Liczba lokali mieszkalnych: 163, powierzchnia: 10.514,99 m^2, średnia cena netto m^2: 4.899,49 zł. Lokale w tym budynku zaliczane są do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie.

MOKOTÓW RESIDENCE

Będzie 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. W projekcie zaplanowano dwupoziomowy podziemny parking i cichobieżne windy dowożące mieszkańców na wszystkie kondygnacje budynku. Instalacje wewnętrzne zapewnią pełną kontrolę osób wchodzących do budynku, który będzie ogrodzony, monitorowany i chroniony. Liczba lokali mieszkaniowych: 116, powierzchnia: 9.078,94 m^2, średnia cena netto m^2: 5.598,76 zł. Ze względu na jakość zastosowanych rozwiązań architektonicznych, standard wykończenia oraz atrakcyjną lokalizację lokale w tym projekcie zaliczane są do segmentu apartamentów. Planowane oddanie do użytku w II kwartale 2008 roku.

OSIEDLE PLATANY

Będzie to zespół trzech budynków usytuowanych na pograniczu Włoch i Ursusa w lokalizacji zapewniającej dobrą komunikację z centrum miasta. Każdy z budynków posiadać będzie nowoczesne cichobieżne windy i podziemny garaż. Dla komfortu mieszkańców oraz poprawy estetyki osiedla zrezygnowano z naziemnych miejsc parkingowych. Bezpieczeństwo zapewnią pracownicy ochrony oraz najnowsze systemy monitoringu zainstalowane w budynkach. Liczba lokali mieszkalnych: 307. Powierzchnia: 18.416,60 m^2, średnia cena netto m^2 5.698,09 zł. Budynek ten zaliczany będzie do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie, jednak użyte do jego wykończenia materiały, jakość rozwiązań architektonicznych zbliżają go w wielu obszarach do budynków obejmujących lokale zaliczane do segmentu apartamentów. Planowane oddanie do użytku w IV kwartale 2008 roku.

MELODY PARK

Projekt zlokalizowany na południowych obrzeżach Mokotowa, pomiędzy ulicami Puławską i Bacha, graniczący z terenami zielonymi Doliny Potoku Służewieckiego. Zaprojektowany zespół apartamentowy składa się z czterech niezależnych budynków połączonych dwukondygnacyjnym garażem podziemnym. Projekt architektoniczny obejmuje jeden budynek ze zróżnicowaną liczbą kondygnacji, od 11 do 15 od strony ulicy Puławskiej oraz trzy budynki 11-kondygnacyjne wzdłuż Doliny Służewieckiej. W ofercie znajdą się funkcjonalnie i komfortowo zaprojektowane apartamenty o powierzchni od 45 m^2 do 170 m^2, wiele z nich z przestronnymi balkonami i loggiami. Apartamenty na ostatnich kondygnacjach wyposażone będą w duże tarasy. Obszar terenów zielonych sąsiadujących od strony południowej oraz liczne sklepy, bliskość centrów handlowych i dobra komunikacja to atuty podnoszące atrakcyjność tej realizacji. Budynki będą strzeżone i monitorowane. Cechować je będzie nowoczesna, elegancka forma i dbałość o detale architektoniczne oraz wysoki standard wykończenia. Zakończenie realizacji projektu planowane jest na koniec III kwartału 2009 roku. Liczba lokali mieszkalnych: 282. Powierzchnia: 22.763,90 m^2, średnia cena netto m^2: 10.154,29 zł. Ze względu na jakość zastosowanych rozwiązań architektonicznych, standard wykończenia oraz prestiżową lokalizację lokale w tym projekcie zaliczane są do segmentu apartamentów.

PROSTA TOWER

Jest to oryginalny projekt architektoniczny dwudziestokondygnacyjnego budynku apartamentowego w ścisłym centrum Warszawy z apartamentami o powierzchni od 80 do 230 m^2. Budynek będzie cechować najwyższy standard wykończenia oraz funkcjonalność i nowoczesność. Atutem tej inwestycji jest rozwinięta komunikacja i możliwość dogodnego dojazdu do wszystkich części Warszawy. Liczba lokali mieszkalnych: 40. Powierzchnia: 4.584,41 m^2, średnia cena netto m^2 18.415,13 zł. Apartamenty w tym budynku ze względu na bardzo wysoki standard wykończenia i rozwiązań architektonicznych oraz prestiżową lokalizację zaliczane będą do segmentu apartamentów luksusowych. Planowane oddanie do użytku w IV kwartale 2009 roku.

VILLA AVANTI

„Villa Avanti" to budynek mieszkalny z funkcjonalnie i komfortowo zaplanowanymi lokalami o metrażach od około 50 do około 120 m^2. W projekcie budynku zaplanowano dwie części – część pierwsza wzdłuż ul. Grenadierów w postaci bryły o dwóch nadziemnych poziomach 11- i 6-kondygnacyjnym i 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 lokale usługowe. Starannie dopracowywany dobór materiałów wykończeniowych elewacji, zarówno pod kątem estetycznym, jak i funkcjonalnym podkreśla komfortowy charakter projektu. Liczne sklepy, bliskość centrów handlowych oraz dobra komunikacja to atuty tego projektu. Budynki będą strzeżone i monitorowane. Liczba lokali mieszkalnych przewidzianych w projekcie wynosi 37. Powierzchnia: 2.906,10 m^2 średnia cena netto m2 8.530,36 zł. Planowany termin zakończenia inwestycji to II kwartał 2009 roku. Lokale w tym projekcie zaliczane są do segmentu mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie. Użyte materiały wykończeniowe i jakość rozwiązań architektonicznych zbliżają go w wielu obszarach do budynków obejmujących lokale zaliczane do segmentu apartamentów.

4.6. PROJEKTY PLANOWANE

Na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu Spółka planuje realizację czternastu projektów, w tym siedem etapów projektu o nazwie Bernardyńska. Poniżej przedstawiono tabelarycznie podstawowe informacje na temat planowanych przez Spółkę projektów, a także bardziej szczegółowy opis projektu Wyścigowa i etapów projektu Bernardyńska.

Nazwa projektu	Wstępnie planowany termin oddania do użytkowania	Dzielnica	Liczba mieszkań	Powierzchnia mieszkań (m^2)	Powierzchnia/liczba innych lokali w m^2 (garaże, lokale usługowe etc.)*
Segment mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie					
PROJEKT 16	I kwartał 2011	Białołęka	500	32.000	Garaże – 500 szt., Lokale użytkowe – 1 szt./1000 m^2
PROJEKT 20	III kwartał 2011	Praga--Południe	750	45.000	Garaże – 750 szt.
Ogółem			***1.250***	***77.000***	
Segment apartamentów					
WYŚCIGOWA	II kwartał 2009	Mokotów	39	3.397	Garaże – 42 szt.
BERNARDYŃSKA 1 etap	IV kwartał 2009	Mokotów	404	30.000	Garaże – 404 szt.
BERNARDYŃSKA 2 etap	II kwartał 2010	Mokotów	323	24.000	Garaże – 323 szt.
BERNARDYŃSKA 3 etap	I kwartał 2011	Mokotów	323	24.000	Garaże – 323 szt.
BERNARDYŃSKA 4 etap	IV kwartał 2011	Mokotów	323	24.000	Garaże – 323 szt.
BERNARDYŃSKA 5 etap	III kwartał 2012	Mokotów	323	24.000	Garaże – 323 szt.
BERNARDYŃSKA 6 etap	II kwartał 2013	Mokotów	323	24.000	Garaże – 323 szt.
BERNARDYŃSKA 7 etap	I kwartał 2014	Mokotów	440	32.761	Garaże – 440 szt.
PASYMSKA	I kwartał 2010	Bielany	136	17.997	Garaże – 272 szt. Lokale użytkowe – 3 szt./5744 m^2
PROJEKT 17	III kwartał 2011	Bemowo	240	17.000	Garaże – 240 szt.
PROJEKT 18	IV kwartał 2010	Ursynów	234	17.000	Garaże – 270 szt., Lokale usługowe – 1200 m^2
PROJEKT 19	IV kwartał 2010	Bemowo	130	9.000	Garaże – 130 szt.
Ogółem			***3.238***	***247.155***	
OGÓŁEM			**4.488**	**324.155**	

Źródło: Emitent

WYŚCIGOWA

Będzie to kameralny 5-kondygnacyjny budynek wielorodzinny z garażem podziemnym. Od północy teren graniczy z aleją Wyścigową, zaś od strony wschodniej przylega do obszarów zielonych należących do Wyścigów Konnych. Budynek zostanie wykończony wysokiej klasy materiałami (piaskowiec, modrzew syberyjski). Liczba lokali mieszkalnych: 39 o powierzchniach od 30 do 137 m^2 powierzchni użytkowej, łączna powierzchnia: 3397 m^2. W garażu podziemnym zlokalizowano 42 miejsca postojowe. Instalacje kontroli dostępu oraz kamery będą zapewniać pełną kontrolę osób wchodzących na teren posesji, która będzie ogrodzona, monitorowana i chroniona. Bezpośrednie sąsiedztwo terenów zielonych Wyścigów Konnych daje możliwość aktywnego wypoczynku i rekreacji. W okolicy znajdują się centra rozrywkowo-handlowe (Galeria Mokotów), zaś układ komunikacyjny zapewnia dobrą komunikację. Ze względu na jakość zastosowanych rozwiązań architektonicznych, standard wykończenia oraz atrakcyjną lokalizację lokale w tym projekcie zaliczane będą do segmentu apartamentów. Termin oddania tej inwestycji przewidywany jest na II kwartał 2009 roku.

BERNARDYŃSKA

Projekt wieloetapowy przy ulicy Bernardyńskiej, w rejonie ograniczonym od zachodu ulicą Powsińską, od wschodu terenem wchodzącym w skład Systemu Przyrodniczego Warszawy (rejon Jeziorka Czerniakowskiego), a od północy w znacznej odległości Trasą Siekierkowską, ma na celu stworzenie kompleksu mieszkaniowego o jak najbardziej przyjaznym dla mieszkańców i naturalnego otoczenia charakterze. Planowane jest wybudowanie kilkunastu budynków o wysokości do 6 kondygnacji, przy utrzymaniu wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, wynoszącego 60%. Przewiduje się, że poszczególne budynki oraz cały kompleks powinien mieć kameralny charakter, czemu służyć ma ograniczona kubatura poszczególnych obiektów oraz zachowanie odpowiednich odległości pomiędzy nimi. Planowana liczba lokali mieszkalnych: 2459, a łączna powierzchnia 182.761 m^2. W centralnym punkcie osiedla planuje się stworzenie małego placu z funkcjami usługowymi w parterach budynków. Budynki będą posiadały jednopoziomowe garaże oraz wyniesione nad poziom terenu partery. Przedsięwzięcie będzie realizowane w kilku etapach, począwszy od I kwartału 2008. Planowany termin zakończenia ostatniego etapu to I kwartał 2014 roku. Ze względu na jakość zastosowanych rozwiązań architektonicznych, standard wykończenia oraz atrakcyjną lokalizację lokale w tym projekcie zaliczane będą do segmentu apartamentów.

Uwzględniając charakterystykę lokalizacji każdego z projektów opisanych w powyższej tabeli, wstępnie planowane rozwiązania architektoniczne dla każdego z tych projektów, jak również obecnie obserwowane tendencje w branży deweloperskiej, wedle swojej najlepszej wiedzy Spółka szacuje, że w segmencie apartamentów, obejmujących projekty Wyścigowa (działka o powierzchni ok. 1,8 tys. m^2) oraz siedem etapów projektu Bernardyńska (działki o powierzchni ok. 45 tys. m^2 w odniesieniu do Bernardyńska I-II oraz ponad 100 tys. m^2 w odniesieniu do etapów III-VII), oraz projektów Pasymska (działka o powierzchni ok. 39 tys. m^2), Projekt 17, Projekt 18 i Projekt 19 (o łącznej powierzchni prawie 25 tys. m^2), średnie ceny netto sprzedaży będą kształtować się w przedziale między 8.000 zł a 11.000 zł, natomiast w przypadku projektów mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie w ramach Projektu 16 oraz Projektu 20 (zlokalizowanych na działkach o łącznej powierzchni ok. 60 tys. m^2), średnie ceny netto sprzedaży mogą oscylować w przedziale między 5.000 zł a 8.000 zł. Z uwagi jednak na fakt, iż realizacja większości z wymienionych wyżej projektów zostanie poprzedzona nabyciem niezbędnych działek gruntu, przygotowaniem szczegółowych projektów rozwiązań architektonicznych oraz ustaleniem zasad i warunków finansowych realizacji tych projektów przez renomowanych generalnych wykonawców, oraz ze względu na brak możliwości ustalenia na obecnym etapie kosztów realizacji tych projektów, a także na upływ czasu do momentu przygotowania konkretnych ofert w ramach poszczególnych projektów, wskazane powyżej przedziały cenowe mają charakter wstępny i nie ma pewności, że ceny realizacji poszczególnych projektów będą się zawierały w tych przedziałach. Ponadto istotnym czynnikiem wpływającym na cenę lokali w wymienionych powyżej projektach będą ogólne tendencje na rynku nieruchomości, w tym ceny mieszkań o porównywalnym standardzie.

POZOSTAŁE PROJEKTY PLANOWANE

Z uwagi na wstępny charakter pozostałych planowanych projektów podanie bardziej szczegółowych informacji na ich temat jest na dzień zatwierdzenia Prospektu niemożliwe.

5. DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z PROWADZENIEM SIECI MYJNI ROBO WASH CENTER (RWC)

Oprócz działalności deweloperskiej Spółka prowadzi również działalność związaną z rozwojem i zarządzaniem siecią myjni RWC. Działalność ta prowadzona jest w Spółce od momentu jej powstania, tj. od 1996 roku, i w początkowym okresie jej funkcjonowania stanowiła działalność podstawową.

Po rozpoczęciu działalności deweloperskiej istotność biznesu związanego z obiektami RWC systematycznie spadała i od kilku lat stanowi działalność dodatkową o stosunkowo niewielkim znaczeniu dla sytuacji finansowej Spółki.

Od roku 1996 Spółka stworzyła sieć myjni RWC składającą się z sześciu obiektów w atrakcyjnych dla tego typu działalności lokalizacjach na terenie Warszawy (Białołęka, 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).

Działalność związana z prowadzeniem myjni RWC cechuje się stosunkowo wysoką rentownością i stabilnością generowanych przychodów, jednakże potencjał rozwoju tego biznesu jest ograniczony.

Zarządzaniem siecią RWC zajmuje się wyspecjalizowana komórka organizacyjna działająca w ramach struktur organizacyjnych Spółki.

Wartość przychodów generowanych przez sieć RWC w latach 2004-2006 wynosiła odpowiednio: 5.710 tys. zł, 5.802 tys. zł, 8.045 tys. zł, natomiast koszty działalności w omawianym okresie wyniosły odpowiednio: 2.390 tys. zł, 2.790 tys. zł, 5.699 tys. zł.

Strategia Spółki nie przewiduje obecnej dalszej rozbudowy sieci RWC. Spółka przewiduje, iż istniejące obiekty będą modernizowane, jednak skala inwestycji będzie stosunkowo niewielka.

Do dnia zatwierdzenia Prospektu nie zostały podjęte żadne wiążące decyzje odnośnie formy funkcjonowania tego biznesu w ramach Spółki. Nie można jednak wykluczyć, iż w przyszłości sieć myjni Robo Wash Center zostanie zbyta na rzecz inwestora zewnętrznego.

6. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE IMPORTU I SPRZEDAŻY NA RYNKU POLSKIM SAMOCHODÓW MARKI JAGUAR I LAND ROVER

Grupa prowadzi działalność w zakresie importu i sprzedaży samochodów marki Jaguar i Land Rover. Działalność ta prowadzona jest poprzez trzy spółki zależne, w których Marvipol posiada 100% w kapitale zakładowym:

– JLR Polska Sp. z o.o. będącą generalnym importerem samochodów ww. marek,

– JLR Centrum Sp. z o.o. oraz JLR Gdańsk sp. z o.o. prowadzące działalność dilerską ww. marek.

JLR Polska Sp. z o.o. posiada koncesję nr B-030/2007 wydaną w dniu 22 marca 2007 roku przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na wykonywanie działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania i obrotu wyrobami o przeznaczeniu wojskowym lub policyjnym oraz obrotu technologią o tym przeznaczeniu. Okres ważności koncesji wynosi 30 lat. Do dnia zatwierdzenia Prospektu JLR Polska Sp. z o.o. nie prowadziła jednak działalności objętej koncesją.

Pomimo iż działalność w zakresie importu i sprzedaży na rynku polskim samochodów marki Jaguar i Land Rover jest rentowna, Spółka zdecydowała o wydzieleniu jej poza Grupę w drodze sprzedaży udziałów we wspomnianych trzech spółkach na zasadach określonych w umowie zawartej pomiędzy Spółką a Cosinda Holdings Limited, która została opisana w Rozdziale XVIII niniejszego Prospektu. W wyniku realizacji tej umowy, Grupa po przeprowadzeniu Oferty nie będzie prowadzić działalności w tym zakresie.

Celem wydzielenia biznesu motoryzacyjnego poza Grupę jest skoncentrowanie jej działalności przede wszystkim na biznesie związanym z realizacją mieszkaniowych projektów deweloperskich oraz na zarządzaniu siecią RWC jako działalnością uzupełniającą.

7. NOWE PRODUKTY LUB USŁUGI

Emitent ani inne podmioty z Grupy nie wprowadzały nowych istotnych produktów lub usług, nie prowadzą i nie planują obecnie prowadzenia prac nad opracowaniem takich usług lub produktów.

8. PRACOWNICY

Głównym założeniem polityki personalnej Grupy jest budowanie zespołu pracowników, których wiedza i umiejętności pozwalają zagwarantować realizację planów i założeń dotyczących bieżącej działalności przedsiębiorstw oraz ich rozwoju. Polityka kadrowa podporządkowana jest zasadzie zatrudniania przede wszystkim ludzi młodych, których ambicje oraz kreatywność stanowią podstawę rozwoju Spółek. Stan kadr stale powiększa się o nowych pracowników. Podstawowe priorytety polityki kadrowej opierają się na rozwoju zasobów ludzkich poprzez stwarzanie pracownikom możliwości nauki i dostosowaniu wielkości zatrudnienia do potrzeb Spółek.

Od roku 2004 do dnia zatwierdzenia Prospektu podstawową formą świadczenia pracy na rzecz Emitenta i pozostałych spółek z Grupy były umowy o pracę. W tym okresie zawierane były także umowy-zlecenia i umowy o dzieło, jak również umowy o świadczenie usług z osobami prowadzącymi indywidualną działalność gospodarczą. Zdecydowana większość pracowników Emitenta oraz pozostałych podmiotów z Grupy zatrudniona jest na podstawie umów o pracę na czas nieokreślony.

W poniższej tabeli przedstawiono informacje na temat zatrudnienia ogólnego na podstawie umów o pracę w przedsiębiorstwie Emitenta i pozostałych spółek Grupy. Spółki należące do Grupy, a nieuwzględnione w poniższej tabeli (tj. Mokotów Park Sp. z o.o., Marvipol Development Sp. z o.o. oraz Trinity Development Sp. z o.o.) nie zatrudniają pracowników na podstawie umowy o pracę:

Stan na dzień	Liczba zatrudnionych					
	Spółka	JLR Centrum Sp. z o.o.	JLR Polska Sp. z o.o.	Melody Park Sp. z o.o.	JLR Gdańsk Sp. z o.o.	Łącznie
31 grudnia 2004 roku	132	23	10	5	0	170
31 grudnia 2005 roku	134	35	15	5	0	189
31 grudnia 2006 roku	184	26	14	2	0	226
31 grudnia 2007 roku	199	31	22	0	0	252
Dzień zatwierdzenia Prospektu	196	32	21	0	5	254

Źródło: Emitent

W poniższej tabeli przedstawiono informację na temat podziału pracowników ze względu na główne kategorie działalności Marvipol S.A. i spółek zależnych:

	Dzień zatwierdzenia Prospektu	**2007 r.**	**2006 r.**	**2005 r.**	**2004 r.**
Działalność deweloperska	44	44	66	53	56
Działalność myjni samochodowych	152	155	120	86	81
Działalność samochodowa	58	53	40	50	33

Źródło: Emitent

Na dzień zatwierdzenia Prospektu pracownicy Emitenta, z wyjątkiem Wiceprezesa Zarządu Pana Andrzeja Nizio, nie posiadają akcji w kapitale zakładowym Spółki. Ponadto, pracownicy nie posiadają opcji na akcje Emitenta.

IX ŚRODKI TRWAŁE I INWESTYCJE

1. ŚRODKI TRWAŁE

W poniższej tabeli zamieszczono informację na temat rzeczowych aktywów trwałych Grupy wedle stanu na dzień 31 grudnia 2007 roku oraz na dzień zatwierdzenia Prospektu zgodnie z MSSF:

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	31.12.2007 nie zbadane (w tys. złotych)	Dzień zatwierdzenia Prospektu nie zbadane (w tys. złotych)
a) środki trwałe, w tym:		
- grunty	4.269	5.066
- budynki i budowle	11.224	13.537
- maszyny i urządzenia	2.176	2.251
- środki transportu	2.879	2.775
- meble i wyposażenie	414	407
- inne środki trwałe	1.071	1.104
b) środki trwałe w budowie	7.322	7.653
Rzeczowe aktywa trwałe razem	**29.355**	**32.793**

Źródło: Emitent

Środki transportu uwzględnione w tabeli „rzeczowe aktywa trwałe" powyżej stanowi flota 31 samochodów będących bądź własnością Grupy (13 sztuk), bądź też będących przedmiotem leasingu (18 sztuk), a także 3 pojazdy pomocnicze typu quad, 2 przyczepki i wózek widłowy. Ponadto Emitent dysponuje 5 myjniami tunelowymi New Line, stanowiącymi wyposażenie następujących myjni: (i) przy al. Krakowskiej 287 (maszyny i urządzenia myjni zostały objęte przewłaszczeniem na zabezpieczenie w związku z umową kredytową z Bankiem BISE S.A. (obecnie Bank DnB Nord Polska S.A.) z dnia 5 października 2006 roku, (ii) przy ul. Wysockiego 15, (iii) przy ul. Słomińskiego 4, (iv) przy ul. Czarnomorskiej 18, oraz (v) przy ul. Modlińskiej 148.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu w skład środków trwałych w budowie wchodzą następujące inwestycje:

– inwestycja polegająca na rozbudowie salonu i serwisu samochodowego oraz zaplecza serwisowego w alei Waszyngtona w Warszawie w kwocie 7,5 mln zł, planowane nakłady do poniesienia w 2008 roku to 0,5 mln zł,

– inwestycja polegająca na odnowieniu wynajmowanego obiektu w Gdańsku w kwocie 110 tys. zł, planowane nakłady do poniesienia w 2008 roku to 250 tys. zł,

– pozostałe nakłady w kwocie 83 tys. zł, planowane nakłady do poniesienia w 2008 roku to 5 tys. zł.

W dniu 17 stycznia 2008 roku JLR Polska Sp. z o.o. za kwotę netto 3,2 mln zł nabyła prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości (0,8 mln zł wartość użytkowania wieczystego gruntu; 2,4 mln zł wartość wzniesionego na tym gruncie budynku wraz z przyłączami i innymi naniesieniami) położonej w Łodzi przy ul. Przybyszewskiego o powierzchni 3.795 m^2 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej związanej z importem samochodów marek Jaguar i Land Rover.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Grupa nie podjęła innych wiążących zobowiązań co do dalszych nakładów inwestycyjnych w rzeczowe aktywa trwałe.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu w skład pozycji budynki i budowle wchodzą następujące budynki i lokale: lokal użytkowy przy ul. Stawki 3A, budynki myjni przy al. Krakowskiej 287, przy ul. Wysockiego 15, przy ul. Słomińskiego 4, przy ul. Czarnomorskiej 18, przy ul. Górczewskiej 56/60 oraz przy ul. Modlińskiej 148.

Bardziej szczegółowe informacje na temat rzeczowych środków trwałych zawarte zostały w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych Grupy zawartych w innych częściach niniejszego Prospektu. Ponadto poniżej zamieszczono zestawienie nieruchomości posiadanych przez Grupę na podstawie różnych tytułów prawnych przeznaczonych na inne cele niż działalność deweloperska, stanowiące istotne środki trwałe Grupy.

- **Budynek Myjni Górczewska**, położony w Warszawie przy ul. Górczewskiej 56/60, o powierzchni 360 m^2, wyposażony w maszyny myjące, przeznaczony na działalność usługową, dzierżawiony przez Emitenta;
- **Lokal użytkowy – Stawki 3A**, położony w Warszawie, przy ul. Stawki 3A, o powierzchni 522,50 m^2, przeznaczony na działalność biurową; odrębna własność lokalu;
- **Budynek Myjni Czarnomorska**, położony w Warszawie przy ul. Czarnomorskiej 18, o powierzchni 450 m^2, przeznaczony na działalność usługową, dzierżawiony przez Emitenta;
- **Budynek Myjni Modlińska** położony w Warszawie przy ul. Modlińskiej 148, o powierzchni 557 m^2, przeznaczony na działalność usługową, własność Emitenta;
- **Budynek Myjni Słomińskiego**, położony w Warszawie przy ul. Słomińskiego, o powierzchni 656 m^2, przeznaczony na działalność usługową, dzierżawiony przez Emitenta;
- **Budynek Myjni Wysockiego**, położony w Warszawie przy ul. Wysockiego 15, o powierzchni 481 m^2 (powierzchnia użytkowa), przeznaczony na działalność usługową, własność Emitenta;
- **Budynek Myjni Krakowskiej**, położony w Warszawie-Włochach przy al. Krakowskiej 287, o kubaturze 615 m^3, przeznaczony na działalność usługową, własność Emitenta;
- **Grunt al. Krakowska 287,** położony w Warszawie-Włochach przy al. Krakowskiej 287, o powierzchni 814 m^2, stanowiący grunt pod budynek usługowy, własność Emitenta;
- **Grunt al. Krakowska 289**, położony w Warszawie-Włochach przy al. Krakowskiej 289, o powierzchni 814 m^2, stanowiący grunt pod budynek usługowy, własność Emitenta;
- **Grunt ul. Modlińska 148,** położony w Warszawie przy ul. Modlińskiej 148, o powierzchni 1678 m^2, stanowiący grunt pod budynek usługowy, własność Emitenta;
- **Grunt ul. Wysockiego 15,** położony w Warszawie przy ul**.** Wysockiego 15**,** o powierzchni 1538 m^2, stanowiący grunt pod budynek usługowy, własność Emitenta;
- **Budynki salonu, serwisu i magazynu**, położone w Warszawie-Pradze Południe przy ul. Waszyngtona 50, o powierzchni 1.302 m^2, przeznaczone na salon, magazyn części zamiennych i serwis; prawo wieczystego użytkowania gruntu przysługuje JLR Centrum Sp. z o.o.

Informacje na temat wszystkich istotnych obciążeń ww. nieruchomości zawarte zostały w opisach umów kredytowych zawartych w Rozdziale XVIII „*Istotne umowy*".

Poniżej dodatkowo wyszczególnione zostały obciążenia na rzeczowych aktywach trwałych Grupy na dzień zatwierdzenia Prospektu.

1. Zabezpieczenia hipoteczne z tytułu umowy o kredyt inwestycyjny nr 1015053545 z BISE Bank S.A. (obecnie Bank DnB NORD Polska S.A.) z dnia 2 września 2005 roku na kwotę 5.500 tys. zł. Hipoteka na nieruchomościach w Warszawie, przy ul. Stawki 3a, Koszykowej 59, Wysockiego 15, Modlińskiej 148, al. Krakowskiej 287 i 289, al. Jana Pawła II 52/54 i w Mikołajkach – działka o nr. ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr. ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4, działka o nr. ewid. 432/8: łącznie 5 500 tys. zł hipoteka zwykła i 900 tys. hipoteka kaucyjna.

2. Zabezpieczenia hipoteczne z tytułu umowy o kredyt obrotowy nr 1015041224 z BISE Bank S.A. (obecnie Bank DnB NORD Polska S.A.) z dnia 28 czerwca 2004 roku na kwotę 5 300 tys. zł. Hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy ul. Stawki 3a: 4 000 tys. zł hipoteka kaucyjna; hipoteka na nieruchomościach w Mikołajkach – działka o nr. ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr. ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4, działka o nr. ewid. 432/8: 2 500 tys. zł hipoteka łączna kaucyjna.

3. Zabezpieczenia hipoteczne z tytułu umowy o kredyt inwestycyjny nr 1015063965 z BISE Bank S.A. (obecnie Bank DnB NORD Polska S.A.) z dnia 5 października 2006 roku na kwotę 1 935,2 tys. zł. Hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy al. Krakowskiej 287, al. Krakowskiej 289: 1 935,2 tys. zł, hipoteka łączna zwykła i 1 000 tys. zł hipoteka łączna kaucyjna. Przewłaszczenie maszyn i urządzeń myjni przy al. Krakowskiej 287/289 o łącznej wartości min. 400 tys. zł.

4. Zabezpieczenia hipoteczne z tytułu umowy o kredyt inwestycyjny nr 1015063967 z BISE Bank S.A. (obecnie Bank DnB NORD Polska S.A.) z dnia 5 października 2006 roku na kwotę 1 160 tys. zł. Hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy ul. Koszykowej 59: 1 160 tys. zł hipoteka zwykła i 700 tys. zł hipoteka kaucyjna.

5. Zabezpieczenia hipoteczne z tytułu umowy o kredyt krótkoterminowy odnawialny nr 1015063966 BISE Bank S.A. (obecnie Bank DnB NORD Polska S.A.) z dnia 5 października 2006 roku na kwotę 5.000 tys. zł. Hipoteka na nieruchomościach w Warszawie przy ul. Modlińskiej 148 i ul. Wysockiego 15: 5 250 tys. zł hipoteka łączna kaucyjna. Przedmiotowa hipoteka zostanie zwolniona w momencie ustanowienia hipoteki na nieruchomościach w Warszawie przy ul. Stawki 3a, Koszykowej 59, Wysockiego 15, Modlińskiej 148, al. Krakowskiej 287 i 289, al. Jana Pawła II 52/54 i w Mikołajkach – działka o nr. ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr. ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4, działka o nr. ewid. 432/8: 7 500 tys. zł hipoteka kaucyjna łączna.

6. Zabezpieczenia hipoteczne z tytułu umowy o kredyt inwestycyjny nr 1015074238 z BISE Bank S.A. (obecnie Bank DnB NORD Polska S.A.) z dnia 20 kwietnia 2007 roku na kwotę 4 800 tys. zł. Hipoteka na nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Waszyngtona 50: 4 800 tys. zł hipoteka zwykła i 2 000 tys. zł hipoteka kaucyjna.

7. Zabezpieczenia hipoteczne z tytułu umowy o kredyt inwestycyjny nr 02/047/08/Z/IN z BRE Bank S.A. z dnia 3 marca 2008 roku na kwotę 3.750 tys. zł. Hipoteka na nieruchomości w Łodzi przy ul. Przybyszewskiego 176/178: 3.750 tys. zł hipoteka zwykła i 300 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Ponadto użytkowane przez Grupę w ramach leasingu finansowego środki trwałe stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu tegoż leasingu.

2. ZAGADNIENIA ZWIĄZANE Z OCHRONĄ ŚRODOWISKA

W ocenie Spółki nie występują istotne zagadnienia związane z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Emitenta 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 (tj. Dz.U. z 2006 roku, Nr 129, poz. 902, ze zm.), ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku – Prawo wodne (Dz.U. z 2005 roku Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.), ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880 ze zm.), ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 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.

3. INWESTYCJE

Poniższa tabela prezentuje zrealizowane przez Grupę inwestycje w rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne w okresie od 2004 roku do dnia zatwierdzenia Prospektu (w tys. zł).

Pozycja	Dzień zatwierdzenia Prospektu Nie badane	2007 31.12.2007 Nie badane	2006	2005	2004
	MSSF	MSSF	MSSF	MSSF	PSR
Rzeczowe aktywa trwałe	3.670	10.523	7.085	3.318	1.308
Wartości niematerialne i prawne	6	33	34	18	44
Razem	**3.676**	**10.556**	**7.119**	**3.336**	**1.352**

Źródło: Emitent

(*) Wartość nakładów zawarta w nakładach na rzeczowe aktywa trwałe

W roku 2004 do najważniejszych nakładów na rzeczowe aktywa trwałe należały nabycie samochodów oraz inwestycje związane z budową parkingu przy salonie sprzedaży samochodów w Warszawie przy alei Waszyngtona.

W roku 2005 do najważniejszych nakładów na rzeczowe aktywa trwałe należały dalsze wydatki na budowę parkingu oraz wydatki na rozbudowę i wyposażenie serwisu samochodów przy alei Waszyngtona oraz na rozbudowę i wyposażenie salonu przy ulicy Witosa w Warszawie.

W roku 2006 nakłady na rzeczowe aktywa trwałe obejmowały przede wszystkim budowę lub rozbudowę myjni przy ulicach Górczewskiej i Słomińskiego oraz w alei Krakowskiej w Warszawie, a także rozbudowę i przebudowę salonu i serwisu samochodowego przy alei Waszyngtona.

W roku 2007 i w roku 2008 do dnia zatwierdzenia Prospektu poniesione nakłady na rzeczowe aktywa trwałe obejmowały przede wszystkim wydatki na dalszą rozbudowę salonu i serwisu samochodowego w alei Waszyngtona w Warszawie.

Nakłady na wartości niematerialne i prawne w okresie od 1 stycznia 2004 roku do dnia zatwierdzenia Prospektu obejmowały nabycie oprogramowania komputerowego (m.in. Autocad i Symfonia).

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Grupa prowadzi inwestycję polegającą na rozbudowie salonu i serwisu samochodowego oraz zaplecza serwisowego w alei Waszyngtona w Warszawie. Łączna wartość inwestycji wyniesie 8 mln zł. Inwestycja ta jest współfinansowana ze środków własnych Grupy. Na dokończenie tej inwestycji Grupa zamierza wydatkować kolejne 0,5 mln zł w 2008 roku.

Ponadto prowadzona jest inwestycja polegająca na odnowieniu wynajmowanego obiektu w Gdańsku. Łączna wartość inwestycji wyniesie 360 tys. zł. Planowane nakłady do poniesienia w 2008 roku wyniosą 250 tys. zł.

Pozostałe łączne nakłady na rzeczowe aktywa trwałe wyniosą 88 tys. zł, w tym 5 tys. zł planowane do poniesienia w 2008 roku

W dniu 17 stycznia 2008 roku JLR Polska Sp. z o.o. za kwotę netto 3,2 mln zł nabyła prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości (0,8 mln zł wartość użytkowania wieczystego gruntu; 2,4 mln zł wartość wzniesionego na tym gruncie budynku wraz z przyłączami i innymi naniesieniami) położonej w Łodzi przy ul. Przybyszewskiego o powierzchni 3.795 m^2 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej związanej z importem samochodów marek Jaguar i Land Rover.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Grupa nie podjęła innych wiążących zobowiązań co do dalszych nakładów inwestycyjnych.

X PRZEGLĄD SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ

W Rozdziałach X i XI została zaprezentowana analiza danych finansowych w oparciu o skonsolidowane, zbadane Historyczne Informacje Finansowe Emitenta za lata 2006-2005 sporządzone zgodnie z MSSF, przejrzane dane finansowe za pierwsze półrocze 2007 zgodnie z MSSF oraz za lata 2005-2004 sporządzone zgodnie z PSR oraz Informacją Finansową pro forma za rok 2006 oraz za pierwsze półrocze 2007 (sporządzoną w związku z zawarciem warunkowej umowy zbycia udziałów w spółkach JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o. i JLR Gdańsk Sp. z o.o.).

Poniższy przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej Grupy należy analizować łącznie ze zbadanymi oraz przejrzanymi skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi Grupy oraz odnośnymi dodatkowymi informacjami i objaśnieniami do wyżej wymienionych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, zamieszczonych w Rozdziale XXVI niniejszego Prospektu.

Przy analizie danych finansowych zamieszczonych w niniejszym Rozdziale należy uwzględnić fakt zawarcia przez Emitenta w dniu 7 września 2007 roku warunkowej umowy zbycia udziałów spółek samochodowych (szczegóły umowy przedstawiono w Rozdziale XVIII niniejszego Prospektu).

Przy analizie danych pro forma należy uwzględnić fakt, że informacja finansowa pro forma została przygotowana wyłącznie dla zilustrowania, w jaki sposób transakcja sprzedaży 100% udziałów w spółkach motoryzacyjnych mogłaby wpłynąć na przygotowane przez Grupę, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, skonsolidowane historyczne informacje finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2006 roku oraz 30 czerwca 2007 roku, gdyby transakcja ta nastąpiła w dniu rozpoczęcia się okresu pro forma, czyli 1 stycznia 2006 roku oraz odpowiednio 1 stycznia 2007 roku.

Informacja finansowa pro forma została przygotowana tylko i wyłącznie w celach ilustracyjnych i ze względu na swój hipotetyczny charakter nie przedstawia rzeczywistej sytuacji majątkowej i finansowej, wyniku finansowego, sumy bilansowej oraz kapitału własnego Grupy Marvipol S.A. bez spółek motoryzacyjnych oraz nie stanowi podstawy do dokonywania prognoz, porównań i budżetów.

NAJWAŻNIEJSZE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I WYNIKI FINANSOWE GRUPY

Rok obrotowy Emitenta trwa od 1 stycznia do 31 grudnia. Spółka ujmuje przychody ze sprzedaży mieszkań i związane z nimi koszty zgodnie z standardem MSR 18, tj. w momencie sprzedaży lokalu mieszkalnego rozumianej jako odbiór techniczny przez nabywcę. Zgodnie z projektem interpretacji przygotowanym przez Komitet do spraw Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (Komitet IMSF) MSR 18 jest właściwym dla przedsiębiorstw prowadzących działalność deweloperską.

Ostateczne przyjęcie wspomnianej interpretacji wymusi standaryzację podejścia wszystkich deweloperów do kwestii rozpoznawania przychodów i kosztów, i tym samym spowoduje, iż podmioty stosujące standard MSR 11 (procentowa metoda zaawansowania prac) będą zmuszone do stosowania zalecanego w tego typu działalności standardu MSR 18.

SYTUACJA FINANSOWA GRUPY, JEJ ZMIANY I WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ ORAZ OPIS PRZYCZYN ISTOTNYCH ZMIAN W ZAKRESIE KONIECZNYM DO ZROZUMIENIA I OCENY DZIAŁALNOŚCI EMITENTA JAKO CAŁOŚCI

Rachunek Zysków i Strat

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży za pierwsze półrocze 2007, pierwsze półrocze 2006 oraz za lata obrotowe 2006, 2005 wg MSSF, za 2005 i 2004 wg PSR, a także według sprawozdań finansowych pro forma za pierwsze półrocze 2007 oraz rok 2006 (w tys. zł)

	6 miesięcy 2007 *pro forma*	**2006** *pro forma*	**6 miesięcy 2007** *nie badane*	**6 miesięcy 2006** *nie badane*	**2006 MSSF**	**2005 MSSF**
Przychody ze sprzedaży, z czego:	23.629	102.791	100.529	109.947	219.852	98.496
- ze sprzedaży mieszkań[(1)]		-	17.839	59.553	92.770	26.020
- ze sprzedaży samochodów i części[(1)]		-	75.815	44.844	115.496	64.014
- ze świadczenia usług[(1)]		-	6.875	5.550	11.586	8.462
					2005 PSR	**2004 PSR**
Przychody ze sprzedaży, z czego:					104.650	75.517
- ze sprzedaży produktów					34.902	52.663
- ze sprzedaży towarów i materiałów					69.748	22.854
- ze sprzedaży usług					-	-

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe za lata 2004-2006 oraz pierwsze półrocze 2007, Informacja Finansowa pro forma za 2006 rok oraz pierwsze półrocze 2007

[(1)]Dane nie objęte informacją finansową pro forma

Pozycje kosztów operacyjnych ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat za pierwsze półrocze 2007, pierwsze półrocze 2006 oraz za lata obrotowe 2006, 2005 wg MSSF, za 2005 i 2004 wg PSR, a także według sprawozdań finansowych pro forma za pierwsze półrocze 2007 oraz rok 2006 (w tys. zł)

	6 miesięcy 2007 *pro forma*	**2006** *pro forma*	**6 miesięcy 2007** *nie badane*	**6 miesięcy 2006** *nie badane*	**2006 MSSF**	**2005 MSSF**
Koszty dz. operacyjnej, w tym:	21.547	76.477	94.498	90.264	188.930	91.539
- Amortyzacja	705	732	814	829	1.061	962
- Zużycie materiałów i energii	2.136	9.449	2.530	6.475	10.422	4.832
- Usługi obce	12.381	54.037	15.803	35.830	59.911	20.621
- Koszty świadczeń pracowniczych	3.873	8.965	7.371	3.593	11.407	5.449
- Wartość sprzedanych towarów i materiałów	11	39	64.164	39.772	99.944	55.924
- Pozostałe koszty operacyjne[(1)]	2.441	3.255	3.816	3.765	6.185	3.751
					2005 PSR	**2004 PSR**
Koszty dz. operacyjnej, w tym:					96.867	60.471
- Amortyzacja					1.294	1.301
- Zużycie materiałów i energii					1.779	1.207
- Usługi obce					22.637	31.549
- Podatki i opłaty					328	216
- Wynagrodzenia					3.366	1.830
- Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia					654	354
- Pozostałe koszty rodzajowe					1.917	1.326
- Wartość sprzedanych towarów i materiałów					64.893	22.689

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe za lata 2004-2006 oraz pierwsze półrocze 2007, Informacja Finansowa pro forma za 2006 rok oraz pierwsze półrocze 2007

[(1)]Koszty działalności operacyjnej wg MSSF zawierają dodatkowo pozycję pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe pozycje kosztów oraz zysk netto ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat za pierwsze półrocze 2007, pierwsze półrocze 2006 oraz za lata obrotowe 2006, 2005 wg MSSF, za 2005 i 2004 wg PSR, a także według sprawozdań finansowych pro forma za pierwsze półrocze 2007 oraz rok 2006 (w tys. zł)

	6 miesięcy 2007 *pro forma*	**2006** *pro forma*	**6 miesięcy 2007** *nie badane*	**6 miesięcy 2006** *nie badane*	**2006 MSSF**	**2005 MSSF**
Pozostałe przychody	107	597	1.848	651	912	1.833
Zyski z inwestycji	889	2.918	313	1.193	1.642	830
Koszty finansowe	650	1.231	1.295	598	1.378	211
Zysk przed opodatkowaniem	2.429	28.598	6.897	20.929	32.098	9.409
Podatek dochodowy	874	5.555	1.801	4.353	6.411	1.910
Zysk netto za rok obrotowy	1.555	23.043	5.096	16.576	25.687	7.499
W tym przypadający na:						
Akcjonariuszy jednostki dominującej	1.555	23.043	5.096	16.576	25.687	6.671
Akcjonariuszy mniejszościowych	-	-	-	-	-	828

	2005 PSR	**2004 PSR**
Pozostałe przychody operacyjne	914	867
Pozostałe koszty operacyjne	555	1.051
Przychody finansowe	2.446	1.155
Koszty finansowe	1.920	119
Zysk (strata) brutto	8.646	15.898
Podatek dochodowy	1.771	3.106
Zyski (straty) mniejszości	(828)	(339)
Zysk (strata) netto	6.046	12.453

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe za lata 2004-2006 oraz pierwsze półrocze 2007, Informacja Finansowa pro forma za 2006 rok oraz pierwsze półrocze 2007

Porównanie pierwszego półrocza 2007 roku z pierwszym półroczem 2006 roku

Przychody

W pierwszej połowie roku 2007 oraz w okresie porównawczym roku 2006 Grupa wyodrębniała trzy główne segmenty branżowe: działalność deweloperską, działalność myjni samochodowych oraz sprzedaż samochodów. Zgodnie ze śródrocznymi sprawozdaniami finansowymi, sporządzonymi zgodnie z MSR 34 (Śródroczna sprawozdawczość finansowa) w pierwszej połowie 2007 roku Grupa osiągnęła przychody w wysokości 100,5 mln zł, czyli 8,6% mniej niż w analogicznym okresie roku 2006. Zanotowany przez Grupę, stosującą MSR 18, spadek przychodów ze sprzedaży w tym okresie wynikał ze spadku rozpoznawanych przychodów ze sprzedaży mieszkań o 70% zgodnie z realizowanym harmonogramem oddawania mieszkań. Spadek ten nie został w całości skompensowany poprzez wzrost przychodów w segmencie sprzedaży samochodów, wynoszący 69,1%, oraz wzrost sprzedaży usług, głównie myjni samochodowych, wynoszący we wzmiankowanym okresie 23,9%. Pozycja pozostałych przychodów w pierwszym półroczu 2007 roku zamknęła się kwotą 1,8 mln zł, oznaczając wzrost 183,9%. Wzrost ten wynikał przede wszystkim z odwrócenia odpisów na zapasy, które wyniosło 1 mln zł, a które nie występowało rok wcześniej. Według danych pro forma dotyczących przychodów w pierwszym półroczu 2007 roku obejmujących działalność Spółki w zakresie biznesu deweloperskiego i działalności związanej z prowadzeniem sieci RWC, przy założeniach opisanych w Informacji Finansowej pro forma, przychody generowane w tych obszarach osiągnęłyby wartość 23,6 mln zł.

Koszty działalności operacyjnej

W pierwszej połowie 2007 roku Grupa odnotowała koszty operacyjne w wysokości 94,5 mln zł, co stanowi 4,7-proc. wzrost w porównaniu z pierwszą połową roku 2006. W omawianym okresie miał miejsce spadek kosztów materiałów i energii o 60,9% oraz kosztów z tytułu zakupów usług obcych o 55,9%. Z tego powodu udział obydwu pozycji kosztowych w całkowitych kosztach operacyjnych spadł w rozpatrywanym okresie odpowiednio z 7,2% do 2,7% i z 39,7% do 16,7%. Na ogólny wzrost kosztów operacyjnych w tym okresie miał wpływ przede wszystkim 61,3-proc. wzrost kosztów sprzedanych towarów i materiałów, odnoszący

się głównie do wzrostu skali działalności i kosztów w segmencie sprzedaży samochodów, a w mniejszym stopniu wzrost kosztów świadczeń pracowniczych o 105,1%. W rezultacie udział tych dwóch pozycji kosztowych w całkowitych kosztach operacyjnych wzrósł odpowiednio z 44,1% do 67,9% i z 4% do 7,8%. W pierwszym półroczu 2007 Grupa poniosła pozostałe koszty operacyjne na poziomie 3,8 mln zł, co stanowiło 1,3-proc. wzrost oraz zyski z inwestycji w wysokości 313 tys. zł, stanowiące 73,8% mniej niż w pierwszym półroczu 2006, co wynikało z niższych przychodów z tytułu przeszacowania inwestycji wycenianych w wartości godziwej. W wyniku powyższych zdarzeń marża EBITDA spadła z 20,33% w pierwszej połowie 2006 roku do 9,00% w pierwszej połowie 2007 roku. W omawianym okresie ujęte w rachunku wyników koszty amortyzacji spadły o 1,8%. W rezultacie marża EBIT spadła w omawianym okresie z 19,6% do 8,1%.

Zgodnie z danymi pro forma dotyczącymi kosztów działalności operacyjnej w pierwszym półroczu 2007 roku obejmujących działalność Spółki w zakresie biznesu deweloperskiego i działalności związanej z prowadzeniem sieci RWC, przy założeniach opisanych w Informacji Finansowej pro forma, koszty generowane w tych obszarach osiągnęłyby wartość 21,5 mln zł. Zgodnie z danymi pro forma koszty usług obcych oraz zużycia materiałów i energii, przy założeniach opisanych w Informacji Finansowej pro forma, osiągnęłyby wartość odpowiednio 12,4 mln zł i 2,1 mln zł, stanowiąc razem 67,4% całości kosztów operacyjnych działalności Grupy opisanej w sprawozdaniu pro forma, co wynika z faktu, iż działalność deweloperska generuje koszty głównie w tych dwóch pozycjach.

Przychody i koszty finansowe

Koszty finansowe w pierwszej połowie 2007 roku wyniosły 1,3 mln złotych, będąc o 116,6% wyższe niż w pierwszej połowie 2006 roku. Wynikało to z ujętej w rachunku wyników wyceny kontraktów forward w wysokości 547 tys. zł, przy braku analogicznej pozycji w pierwszym półroczu roku 2006.

Zysk netto

Zysk netto w pierwszym półroczu 2007 roku wyniósł 5,1 mln zł, będąc o 69,3% niższy niż w pierwszym półroczu 2006 roku. Zysk Grupy charakteryzował się wyższą efektywną stopą podatkową w pierwszym półroczu 2007 niż w analogicznym okresie roku poprzedniego z uwagi na wyższy relatywny poziom kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów. Marża netto zrealizowana przez Grupę wyniosła w pierwszym półroczu 2007 roku 5% w porównaniu z 15% w pierwszym półroczu 2006.

Zgodnie z danymi pro forma za pierwsze półrocze 2007 obejmującymi działalność Spółki w zakresie biznesu deweloperskiego i działalności związanej z prowadzeniem sieci RWC, przy założeniach opisanych w Informacji Finansowej pro forma, zysk netto w pierwszym półroczu 2007 roku osiągnąłby poziom 1,6 mln zł.

Rok zakończony 31 grudnia 2006 roku w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2005 roku

Przychody

Do najważniejszych różnic wynikających z przekształcenia sprawozdania finansowego za rok 2006 do standardu zgodnego z MSSF w zakresie danych finansowych dotyczących przychodów w roku 2005 w relacji do danych finansowych za rok 2005 zgodnych z PSR należą:

– zmiana prezentacji struktury przychodów (w sprawozdaniu zgodnym z MSSF wprowadzono podział na przychody ze sprzedaży mieszkań, przychody ze sprzedaży samochodów i części oraz przychody ze świadczenia usług),

– w sprawozdaniu zgodnym z MSSF obniżeniu uległa wykazana w 2005 roku wartość przychodów ogółem z poziomu 104,7 mln zł do poziomu 98,5 mln zł, tj. o 5,9%, w związku z odjęciem wartości podatku akcyzowego od sprzedaży samochodów od wartości przychodów ze sprzedaży.

W okresie 2005-2006 wg skonsolidowanych historycznych informacji finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF Grupa zanotowała wysoką dynamikę wzrostu w zakresie przychodów ogółem na poziomie 123,2%, w tym w zakresie przychodów ze sprzedaży mieszkań, przychodów ze sprzedaży samochodów i części oraz przychodów ze świadczenia usług odpowiednio na poziomie 256,6%, 80,4%, 36,9%.

Szczególnie wysoki wzrost dynamiki przychodów ze sprzedaży mieszkań wynikał z zakończenia określonych projektów deweloperskich i tym samym uznania przychodów ze sprzedaży mieszkań zgodnie z MSR 18.

Wzrost przychodów w pozostałych dwóch kategoriach spowodowany był przede wszystkim wzrostem skali działania spółek motoryzacyjnych w ramach Grupy.

Zgodnie z danymi pro forma dotyczącymi przychodów w 2006 roku obejmujących działalność Spółki w zakresie biznesu deweloperskiego i działalności związanej z prowadzeniem sieci RWC, przy założeniach opisanych w Informacji Finansowej pro forma przychody generowane w tych obszarach osiągnęłyby wartość 102,8 tys. zł.

Koszty działalności operacyjnej

Do najważniejszych różnic wynikających z przekształcenia sprawozdania finansowego za rok 2006 do standardu zgodnego z MSSF w zakresie danych finansowych dotyczących kosztów działalności operacyjnej w roku 2005 w relacji do danych finansowych za rok 2005 zgodnych z PSR należą:

– zmiana prezentacji struktury kosztów działalności operacyjnej,

– w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych zgodnych z MSSF obniżeniu uległa wykazana w 2005 roku wartość kosztów działalności operacyjnej z poziomu 96,9 mln zł do poziomu 91,5 mln zł, tj. o 5,6%, spowodowana głównie odjęciem wartości podatku akcyzowego w pozycji „Wartość sprzedanych towarów i materiałów".

W okresie 2005-2006 wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF Grupa zanotowała wzrost poziomu kosztów działalności operacyjnej na poziomie 106,4%, czyli zdecydowanie niższy niż wzrost przychodów ogółem w analogicznym okresie. Najistotniejsze pozycje kosztów z działalności operacyjnej tj. wartość sprzedanych towarów i materiałów oraz usługi obce wzrosły w tym okresie odpowiednio o 78,7% i 190,5%. Oprócz tego istotny wzrost kosztów zanotowano w pozostałych pozycjach, tj. zużycie materiałów i energii, koszty świadczeń pracowniczych oraz pozostałe koszty operacyjne, odpowiednio o 115,7%, 109,3% i 64,9%.

Zgodnie z danymi pro forma dotyczącymi kosztów działalności operacyjnej w 2006 roku obejmujących działalność Spółki w zakresie biznesu deweloperskiego i działalności związanej z prowadzeniem sieci RWC, przy założeniach opisanych w Informacji Finansowej pro forma, koszty generowane w tych obszarach osiągnęłyby wartość 76.477 tys. zł. Zgodnie z danymi pro forma koszty usług obcych oraz zużycia materiałów i energii, przy założeniach opisanych w Informacji Finansowej pro forma, osiągnęłyby wartość odpowiednio 54.037 tys. zł i 9.449 tys. zł. Wynika to z faktu, iż działalność deweloperska generuje koszty przede wszystkim w ww. pozycjach.

Jednocześnie zgodnie z danymi pro forma wartość sprzedanych towarów i materiałów, przy założeniach opisanych w Informacji Finansowej pro forma osiągnęłaby wartość 39 tys. zł. Wynika to z faktu, iż na tę kategorię kosztów działalności operacyjnej zdecydowanie dominujący wpływ ma działalność spółek motoryzacyjnych.

Przychody i koszty finansowe

W okresie 2005-2006 nastąpił prawie siedmiokrotny wzrost poziomu kosztów finansowych z poziomu 0,2 mln zł w 2005 roku do poziomu prawie 1,4 mln zł w 2006 roku, co związane było przede wszystkim ze wzrostem wartości zaciągniętych przez Spółkę kredytów wykorzystywanych w większości do finansowania zakupów gruntów pod nowe projekty deweloperskie. Mniejsza część zadłużenia kredytowego wykorzystywana była do finansowania działalności innej niż deweloperska.

Zysk netto

Do najważniejszych różnic wynikających z przekształcenia sprawozdania finansowego za rok 2006 do standardu zgodnego z MSSF w zakresie danych finansowych w roku 2005 zaprezentowanych w powyższej tabeli w relacji do danych finansowych za rok 2005 zgodnych z PSR należą:

– zmiana prezentacji struktury przychodów, kosztów i wyniku finansowego,

– w sprawozdaniu zgodnym z MSSF podwyższeniu uległ wykazany w 2005 roku zysk netto z poziomu 6,0 mln zł do prawie 7,5 mln zł, tj. o 24,0%.

W okresie 2005-2006 wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF zanotowano istotny wzrost zysku netto z poziomu prawie 7,5 mln zł w 2005 roku do poziomu 25,7 mln zł w 2006 roku. Wzrost zysku wynika przede wszystkim ze stosowanej metody uznawania przychodów i kosztów działalności deweloperskiej po zakończeniu realizacji projektów mieszkaniowych.

Zgodnie z danymi pro forma za rok 2006 obejmującymi działalność Spółki w zakresie biznesu deweloperskiego i działalności związanej z prowadzeniem sieci RWC, przy założeniach opisanych w Informacji Finansowej pro forma, zysk netto w 2006 roku osiągnąłby poziom 23,0 mln zł.

Rok zakończony 31 grudnia 2005 roku w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2004 roku

Przychody ze sprzedaży

W roku 2005 wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości Grupa zanotowała istotny wzrost w stosunku do roku poprzedniego w pozycji przychody ze sprzedaży. W omawianym okresie zmieniła się struktura przychodów, tzn. w przeciwieństwie do roku 2004, w roku 2005 znacznie wyższą wartość uzyskały przychody ze sprzedaży towarów i materiałów, osiągając poziom dwukrotnie wyższy niż przychody ze sprzedaży produktów. Sytuacja ta spowodowana była dwoma czynnikami:

– ze względu na fakt uznawania przez Spółkę przychodów i kosztów działalności deweloperskiej dopiero po zakończeniu realizowanych projektów mieszkaniowych ww. kategorie finansowe mogą podlegać znacznym wahaniom w poszczególnych latach. Sytuacja ta miała miejsce w roku 2005, w którym rozpoznane przychody ze sprzedaży produktów osiągnęły poziom 66,3% przychodów z roku 2004;

– na wzrost przychodów ze sprzedaży towarów i materiałów największy wpływ miał dynamiczny wzrost ilości sprzedawanych przez Grupę samochodów.

Koszty działalności operacyjnej

W latach 2004-2005 wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości w strukturze kosztów działalności operacyjnej dominują pozycje: wartość sprzedanych towarów i materiałów oraz usługi obce.

W latach 2004-2005 na pozycję kosztów usługi obce składały się głównie koszty realizacji zakończonych projektów deweloperskich (bez uwzględniania kosztów gruntu wykorzystanego w danym projekcie). Natomiast w pozycji wartość sprzedanych towarów i materiałów w roku 2004 zdecydowaną większość stanowiła wartość gruntów zakończonych projektów deweloperskich rozpoznana jako koszt ich realizacji. Jednocześnie w 2005 roku ze względu na objęcie konsolidacją ww. spółek zależnych istotnemu wzrostowi uległy koszty w pozycji wartość sprzedanych towarów i materiałów, w której zostały ujęte zarówno wartość gruntów zakończonych projektów deweloperskich rozpoznana jako koszt ich realizacji, jak również wartość sprzedanych towarów i materiałów w spółkach motoryzacyjnych (przede wszystkim samochody).

Istotny wzrost poziomu kosztów działalności operacyjnej w roku 2005 w stosunku do roku poprzedniego odzwierciedla wzrost wartości sprzedawanych towarów i materiałów związany z większą ilością sprzedawanych przez Grupę samochodów.

Przychody i koszty finansowe

O stosunkowo wysokim poziomie przychodów finansowych w latach 2004-2005 zadecydowały w dużym stopniu dodatnie różnice kursowe związane przede wszystkim z działalnością spółki JLR Polska Sp. z o.o.

Na koszty finansowe w roku 2005 składały się głównie odsetki od kredytów bankowych oraz ujemne różnice kursowe związane przede wszystkim z działalnością spółki JLR Polska Sp. z o.o.

Zysk netto

W latach 2004-2005 wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości Grupa zanotowała zysk netto na poziomie odpowiednio 12,5 mln zł i 6 mln zł. Spadek zysku wynikał przede wszystkim ze stosowanej metody uznawania przychodów i kosztów działalności deweloperskiej dopiero po zakończeniu realizowanych projektów mieszkaniowych. Z tego powodu w działalności Grupy notowane były istotne wahania wyniku finansowego, co jednak nie miało znaczenia dla płynności finansowej Grupy. Jest to typowe zjawisko dotyczące deweloperów stosujących tego typu rozwiązanie w zakresie rachunkowości.

Analiza wskaźnikowa

Wg danych na podstawie półrocznych skonsolidowanych informacji finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF za rok 2007, w porównaniu z rokiem 2006 istotnie spadły poziomy wszystkich wskaźników rentowności, co wynikało ze spadku przychodów i jednoczesnego wzrostu kosztów.

Wg danych na podstawie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF w 2006 roku istotnie wzrosły poziomy wszystkich wskaźników rentowności, co było wynikiem wzrostu zysku netto w 2006 roku do poziomu prawie 26 mln zł.

W latach 2004-2005 wg danych na podstawie sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości Grupa zanotowała spadek wszystkich wskaźników rentowności. Poziomy wskaźników rentowności w 2005 roku pozostawały na stosunkowo wysokim poziomie, natomiast wysoka dynamika spadku ich wartości w stosunku do 2004 roku wynikała z ich wyjątkowo wysokich poziomów w 2004 roku, których utrzymanie, przy jednoczesnym wzroście skali działania Grupy nie było możliwe.

Zmiana wartości wskaźników obliczonych na podstawie danych finansowych przedstawionych zgodnie z MSSF w stosunku do wartości wskaźników obliczonych na podstawie danych finansowych przedstawionych zgodnie z PSR jest efektem różnic omówionych w poprzednim Rozdziale Prospektu. Różnice wynikają nie tylko ze zmian wartości analogicznych pozycji bilansów i rachunków zysków i strat, ale także agregacji różnych pozycji w celu obliczenia wskaźników. W związku z tym wskaźniki obliczone na podstawie danych wg MSSF nie są porównywalne ze wskaźnikami obliczonymi na podstawie danych wg PSR.

Podstawowe wskaźniki rentowności

	6 miesięcy 2007 *pro forma*	**2006** *pro forma*	**6 miesięcy 2007**	**6 miesięcy 2006**	**2006 MSSF**	**2005 MSSF**
Rentowność EBIT*	13,03%	29,02%	8,15%	19,58%	15,23%	9,77%
Rentowność EBITDA*	16,01%	29,73%	8,96%	20,33%	15,71%	10,74%
Rentowność netto	6,58%	22,42%	5,07%	15,08%	11,68%	7,61%
Rentowność ROA	0,91%	16,48%	2,15%	11,64%	13,79%	5,24%
Rentowność ROE	2,33%	36,93%	7,24%	29,64%	39,49%	19,05%
					2005 PSR	**2004 PSR**
Rentowność brutto na sprzedaży					8,26%	21,05%
Rentowność EBIT*					7,78%	19,68%
Rentowność EBITDA*					9,02%	21,40%
Rentowność netto					5,78%	16,49%
Rentowność ROA					4,30%	17,23%
Rentowność ROE					17,12%	39,82%

Źródło: Emitent

- EBIT oraz EBITDA – oznaczają zysk/stratę na/z działalności operacyjnej, wyznaczony zgodnie z odpowiednimi zasadami rachunkowości (EBIT), skorygowany odpowiednio o wartość amortyzacji (EBITDA). EBIT oraz EBITDA nie są miernikami zdefiniowanymi przez MSSF i nie powinny być uważane za alternatywę dla mierników przez MSSF zdefiniowanych. EBIT oraz EBITDA nie są także miernikami jednolitymi lub ustandaryzowanymi, w związku z czym pomiędzy różnymi raportującymi spółkami mogą występować istotne różnice w sposobie jego obliczania

- Rentowność kapitałów własnych (ROE) = Zysk po opodatkowaniu i przed zyskami udziałowców mniejszościowych/Kapitał własny ogółem

- Rentowność aktywów (ROA) = Zysk po opodatkowaniu i przed zyskami udziałowców mniejszościowych/Aktywa ogółem

- Rentowność brutto na sprzedaży = Zysk brutto/Przychody ze sprzedaży

- Rentowność EBIT = EBIT/Przychody ze sprzedaży

- Rentowność EBITDA = EBITDA/Przychody ze sprzedaży

- Rentowność netto = Zysk po opodatkowaniu i przed zyskami udziałowców mniejszościowych/Przychody ze sprzedaży

Analizując płynność finansową, posłużono się następującymi formułami:

– wskaźnik bieżący, obrazujący zdolność do regulowania bieżących zobowiązań przy wykorzystaniu aktywów bieżących – stosunek stanu aktywów obrotowych do stanu zobowiązań krótkoterminowych na koniec danego okresu,

– wskaźnik szybki, obrazujący zdolność zgromadzenia w krótkim czasie środków pieniężnych na pokrycie zobowiązań o wysokim stopniu wymagalności – stosunek stanu aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy do stanu zobowiązań krótkoterminowych na koniec okresu,

– wskaźnik natychmiastowy, mierzący zdolność do pokrycia zobowiązań o natychmiastowej wymagalności – stosunek stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów do stanu zobowiązań krótkoterminowych na koniec okresu.

Wskaźniki płynności w pierwszej połowie 2007 roku kształtowały się na poziomie uznawanym za bezpieczny.

Zmiana wartości wskaźników obliczonych na podstawie danych finansowych przedstawionych zgodnie z MSSF w stosunku do wartości wskaźników obliczonych na podstawie danych finansowych przedstawionych zgodnie z PSR jest efektem różnic omówionych w poprzednim Rozdziale Prospektu. Różnice wynikają nie tylko ze zmian wartości analogicznych pozycji bilansów i rachunków zysków i strat, ale także agregacji różnych pozycji w celu obliczenia wskaźników. W związku z tym wskaźniki obliczone na podstawie danych wg MSSF nie są porównywalne ze wskaźnikami obliczonymi na podstawie danych wg PSR.

Wg danych na podstawie sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF w 2006 roku istotnemu zwiększeniu uległ wskaźnik bieżącej płynności oraz wskaźnik podwyższonej płynności, będąc czynnikiem zwiększenia zapasów i należności. Jest to związane ze zwiększeniem skali działalności Grupy zwłaszcza w segmencie deweloperskim. Wskaźniki płynności w okresie 2005--2006 kształtowały się na poziomie uznawanym za bezpieczny.

W latach 2004-2005 wg danych na podstawie sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości Grupa zanotowała spadek wskaźnika podwyższonej płynności, będący efektem przede wszystkim rozliczania projektów deweloperskich (w okresie realizacji projektu postęp prac budowlanych wpływa na systematyczny wzrost zapasów) i ich stosunkowo długiego okresu realizacji.

Wskaźnik bieżącej płynności finansowej oraz wskaźnik kapitału obrotowego netto utrzymywały się w latach 2004-2005 na stabilnym poziomie.

W okresie 2004-2005 wskaźniki płynności (pomimo spadku wskaźnika szybkiego płynności do poziomu 0,69) pozostawały na poziomach uznawanych za bezpieczne.

Podstawowe wskaźniki płynności

	6 miesięcy 2007 *pro forma*	**2006** *pro forma*	**6 miesięcy 2007**	**6 miesięcy 2006**	**2006 MSSF**	**2005 MSSF**
Wskaźnik bieżącej płynności finansowej	1,56	1,84	1,36	1,57	1,51	1,30
Wskaźnik podwyższonej płynności	0,38	0,39	0,38	0,67	0,40	0,31
Wskaźnik kapitału obrotowego netto	0,30	0,36	0,22	0,29	0,28	0,19
					2005 PSR	**2004 PSR**
Wskaźnik bieżącej płynności finansowej					2,98	3,00
Wskaźnik podwyższonej płynności					0,69	0,99
Wskaźnik kapitału obrotowego netto					0,56	0,52

Źródło: Emitent

- Wskaźnik bieżącej płynności finansowej = Aktywa obrotowe ogółem/Zobowiązania krótkoterminowe ogółem
- Wskaźnik podwyższonej płynności = (Aktywa obrotowe ogółem – Zapasy)/Zobowiązania krótkoterminowe ogółem
- Wskaźnik kapitału obrotowego netto = (Aktywa obrotowe ogółem – Zobowiązania krótkoterminowe ogółem)/Aktywa ogółem

Podstawowe wskaźniki zadłużenia

	6 miesięcy 2007 *pro forma*	**2006** *pro forma*	**6 miesięcy 2007**	**6 miesięcy 2006**	**2006 MSSF**	**2005 MSSF**
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	1,55	1,24	2,36	1,55	1,86	2,64
Wskaźnik pokrycia odsetek	b.d.	b.d.	12,19	41,7	24,9	45,59
					2005 PSR	**2004 PSR**
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego					2,97	1,28
Wskaźnik pokrycia odsetek					4,24	124,69

Źródło: Emitent

- Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego = Zobowiązania ogółem/Kapitał własny ogółem
- Wskaźnik pokrycia odsetek = Zysk z działalności operacyjnej/Odsetki na rzecz banków

Przepływy pieniężne

Skrócone przepływy pieniężne na podstawie skonsolidowanych sprawozdań finansowych za pierwsze półrocze 2007, pierwsze półrocze 2006 oraz za lata obrotowe 2006, 2005 wg MSSF, za 2005 i 2004 wg PSR, a także według sprawozdań finansowych pro forma za pierwsze półrocze 2007 oraz rok 2006 (w tys. zł)

	6 miesięcy 2007 *pro forma*	**2006** *pro forma*	**6 miesięcy 2007** *nie badane*	**6 miesięcy 2006** *nie badane*	**2006 MSFF**	**2005 MSFF**
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	b.d.	b.d.	14.682	24.915	24.747	6.319
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	b.d.	b.d.	(4.418)	(2.483)	(27.670)	(4.597)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	b.d.	b.d.	940	(3.913)	2.451	5.737
					2005 PSR	**2004 PSR**
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej					4.800	335
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej					(5.114)	(1.492)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej					7.773	135

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe za lata 2004-2006 oraz pierwsze półrocze 2007, Informacja Finansowa pro forma oraz pierwsze półrocze 2007

W okresie I półrocza 2007 roku Grupa wygenerowała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej, zamykające się kwotą 14,7 mln zł, na które największy wpływ wywarły następujące elementy: ujemne przepływy związane z finansowaniem zapasów w wysokości 30,6 mln zł oraz dodatnie przepływy wynikające z przyrostu poziomu zaliczek otrzymanych od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań w wysokości 24,4 mln zł, a także wzrost finansowania Grupy kredytem obrotowym w wysokości 17,3 mln złotych związany ze zwiększoną aktywnością w sektorze importu i sprzedaży samochodów. Na ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej w wysokości 4,4 mln złotych złożyły się zakupy środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych w wysokości 4,8 mln złotych. W pierwszym półroczu 2007 Grupa wygenerowała dodatnie przepływy z działalności finansowej wynikające ze wzrostu zadłużenia netto, głównie krótkoterminowego w wysokości 1,9 mln złotych.

Do najważniejszych różnic wynikających z przekształcenia sprawozdania finansowego za rok 2006 do standardu zgodnego z MSSF w zakresie danych finansowych w roku 2005 zaprezentowanych w powyższej tabeli w relacji do danych finansowych za rok 2005 zgodnych z PSR należy prezentacja zwrotu dopłat dla udziałowców w wysokości 2,0 mln zł w działalności finansowej (wg PSR były prezentowane w ramach przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej).

W 2006 roku wg skonsolidowanych historycznych informacji finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF zanotowano prawie czterokrotny wzrost przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, który wynikał głównie z większej liczby sprzedanych mieszkań w 2006 roku w stosunku do roku 2005.

Istotnemu zwiększeniu uległy również przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej. Sytuacja ta spowodowana była dokonaniem przejęcia spółki (obecnie Melody Park Sp. z o.o.) za kwotę 22,6 mln zł. Na spadek przepływów pieniężnych z działalności finansowej w 2006 roku miał wpływ, przede wszystkim, wzrost w stosunku do 2005 roku wydatków związanych ze spłatą kredytów.

W latach 2004-2005 wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości przepływy pieniężne z działalności operacyjnej netto oraz przepływy pieniężne z działalności finansowej netto przyjmowały wartości dodatnie, natomiast przepływy z działalności inwestycyjnej netto przyjmowały wartości ujemne. Na kształtowanie się przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej netto w omawianym okresie największy wpływ miały zmiana stanu zapasów, zmiana stanu należności, zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów) oraz zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych. W roku 2005 największy wpływ na kształtowanie się tych przepływów miały wzrost stanu zapasów o 52,7 mln zł, wzrost stanu rozliczeń międzyokresowych o 31,9 mln zł i wzrost stanu zobowiązań krótkoterminowych (z wyjątkiem pożyczek i kredytów) o 21,4 mln zł. W roku 2005 o poziomie przepływów z działalności inwestycyjnej netto decydowały przede wszystkim wpływy z aktywów finansowych w kwocie 1,9 mln zł, wydatki związane z nabyciem wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 2,6 mln zł oraz wydatki na aktywa finansowe w kwocie prawie 4,6 mln zł. W roku 2005 o poziomie przepływów pieniężnych z działalności finansowej netto decydowały wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów na kwotę 11 mln zł oraz wydatki związane przede wszystkim ze spłatą kredytów w kwocie 2,4 mln zł.

O poziomie przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej netto w 2004 roku decydowały wpływy ze zbycia wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych o wartości 0,4 mln zł, wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych o wartości 1,4 mln zł oraz wydatki na nabycie aktywów finansowych w kwocie blisko 0,5 mln zł. O poziomie przepływów pieniężnych z działalności finansowej netto w 2004 roku decydowały wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów w kwocie prawie 2,3 mln zł oraz wydatki związane ze spłatą kredytów w kwocie ponad 2,1 mln zł.

Istotne czynniki wpływające na sytuację finansową i wyniki działalności

Znaczący wpływ na działalność Emitenta mają zarówno czynniki dotyczące ogólnej sytuacji gospodarczej, sytuacji na rynku nieruchomości, jak i czynniki wiążące się bezpośrednio z polityką państwa, której odzwierciedleniem są wprowadzane oraz proponowane regulacje prawne.

Sytuacja na rynku nieruchomości charakteryzuje się względnie stałym popytem na nieruchomości nabywane na cele mieszkaniowe, przede wszystkim lokale mieszkalne na obszarze dużych miast stanowiące znaczącą część oferty handlowej Emitenta. W ocenie Emitenta jest to rezultatem m.in.:

– wzrostu ogólnej zamożności społeczeństwa polskiego;

– dołączenia do grona nabywców inwestorów zagranicznych, korzystających z rozbieżności pomiędzy poziomem dochodów w ich krajach macierzystych a relatywnie niskimi cenami nieruchomości w Polsce, oraz osób urodzonych w okresie tzw. wyżu demograficznego, które obecnie wchodzą na rynek pracy;

– powszechnej dostępności kredytów na cele mieszkaniowe związanej w szczególności z niskim poziomem bazowych stóp procentowych ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej oraz konkurencji pomiędzy bankami w zakresie oferty takich kredytów (pomimo wprowadzenia przez Komisję Nadzoru Bankowego pewnych ograniczeń w zakresie poziomu ryzyka kredytowego banków, m.in. w formie tzw. Rekomendacji S dot. kredytów walutowych, banki starają się uatrakcyjnić swoją ofertę kredytową, m.in. poprzez wydłużanie okresu kredytowania nawet do 40-50 lat).

Znaczny popyt na niezabudowane nieruchomości gruntowe na obszarze dużych miast, w połączeniu z niedostatecznym objęciem tych obszarów nowymi planami zagospodarowania przestrzennego (z dniem 31 grudnia 2003 roku utraciły ważność plany dotychczasowe), powoduje wzrost kosztów działalności deweloperskiej, których istotnym elementem są ceny zakupu nieruchomości przeznaczanych pod budowę. Na wzrost kosztów działalności deweloperskiej wpływa również mniejsza dostępność na rynku pracy wykwalifikowanych robotników budowlanych związana z emigracją zarobkową do bardziej rozwiniętych krajów Unii Europejskiej, co zmniejsza konkurencję pomiędzy firmami budowlanymi i skutkuje wzrostem kosztów realizacji prac budowlanych. W ocenie Emitenta, w chwili obecnej wzrost kosztów działalności deweloperskiej równoważony jest korzyściami wynikającymi z wysokiego popytu na nieruchomości przeznaczone dla celów mieszkaniowych sprzedawane w ramach tej działalności.

Założenia polityki państwa w zakresie mieszkalnictwa obejmują dążenie do poszerzania dostępności mieszkań dla obywateli, przede wszystkim dla młodych małżeństw. Przykładem realizacji tej polityki jest wprowadzenie ustawą z dnia 8 września 2006 roku o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (Dz.U. z dnia 11 października 2006 roku) dopłat do oprocentowania preferencyjnych kredytów mieszkaniowych udzielanych przez banki małżonkom. Ten element polityki państwa wywiera pozytywny wpływ na działalność deweloperską poprzez ogólne zwiększanie popytu na lokale mieszkalne.

W przyszłości przewidywane jest utrzymanie się powyższej sytuacji na rynku nieruchomości (wzrost popytu i cen lokali mieszkalnych przy jednoczesnym wzroście cen gruntów) oraz polityki państwa dotyczącej rozszerzania dostępności lokali mieszkalnych. Nie jest jednak wykluczone pojawienie się pewnych czynników, które mogą wpłynąć negatywnie na sytuację na rynku nieruchomości i budownictwa mieszkaniowego, a przez to pogorszyć sytuację finansową i perspektywy podmiotów działających w branży deweloperskiej, w tym Emitenta.

Jednym z takich czynników byłoby ograniczenie dostępności kredytów na cele mieszkaniowe. Wraz ze wzrostem liczby kredytów udzielanych przez banki może ulec pogorszeniu jakość ich portfela kredytowego, co – ze względu na regulacje nadzorcze nakazujące ograniczanie ryzyka kredytowego – może zmusić banki do prowadzenia ostrożniejszej polityki w zakresie udzielania kredytów (przede wszystkim poprzez ustanowienie dodatkowych wymogów dotyczących zdolności kredytowej).

Ponadto szybki rozwój gospodarczy Polski może prowadzić do pojawienia się ryzyka inflacyjnego. Nie można wykluczyć, iż pojawienie się takiego ryzyka skłoniłoby Radę Polityki Pieniężnej do dalszego podwyższania bazowych stóp procentowych, czego rezultatem mógłby być wzrost oprocentowania kredytów. Rezultatem tego byłoby prawdopodobnie ograniczenie możliwości korzystania z tej formy finansowania zakupu mieszkań dla części społeczeństwa, co mogłoby spowodować także redukcję popytu na mieszkania sprzedawane przez Emitenta. Ponadto wzrost cen kredytu miałby wpływ na koszt realizacji projektów deweloperskich, co w przypadku braku możliwości przeniesienia tej podwyżki na nabywców lokali mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na wyniki podmiotów działających w branży deweloperskiej.

Możliwe jest także wprowadzenie pewnych, opisanych poniżej rozwiązań prawnych, które mogą negatywnie wpłynąć na sytuację Emitenta. Wedle informacji prasowych sprzed kilku miesięcy Ministerstwo Budownictwa (obecnie: Ministerstwo Infrastruktury) opracowywało projekt ustawy mającej chronić interesy klientów deweloperów, m.in. poprzez wprowadzenie obowiązku utrzymywania pieniędzy wpłacanych przez klientów na bankowym rachunku powierniczym do czasu uzyskania przez bank prowadzący rachunek potwierdzenia ukończenia przez dewelopera danego etapu budowy (pieniądze utrzymywane na rachunku otwartym) albo jej zakończenia (pieniądze utrzymywane na rachunku zamkniętym). Rozwiązanie to mogłoby istotnie ograniczyć elastyczność Emitenta w zakresie wykorzystywania środków wpłacanych przez klientów, wpływając negatywnie na możliwość zaspokajania potrzeb pojawiających się w toku jego działalności oraz zmuszając go do poszukiwania dodatkowych źródeł zewnętrznego finansowania inwestycji, co mogłoby prowadzić do wzrostu kosztów działania Emitenta.

Ponadto, wedle informacji prasowych, nie jest wykluczone przedstawienie przez rząd lub popierające go ugrupowania parlamentarne projektu rozwiązań prawnych przewidujących przekazanie na rzecz jednostek samorządu terytorialnego znacznej liczby nieruchomości gruntowych stanowiących obecnie własność Skarbu Państwa oraz innych podmiotów publicznych spoza sfery samorządowej, celem wykorzystania tych nieruchomości w rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z informacjami dostępnymi publicznie Ministerstwo Infrastruktury rozważa także zmiany obowiązujących przepisów, których celem będzie m.in. uproszczenie procedury zmiany przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne w odniesieniu do gruntów położonych w granicach administracyjnych miast oraz gruntów o najniższej przydatności produkcyjnej oraz przyspieszenie procedury uzyskiwania niezbędnych zgód i zezwoleń w odniesieniu do nieruchomości położonych w terenie nie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wejście w życie tego rodzaju rozwiązań prawnych spowodowałoby pojawienie się na rynku dużej liczby nieruchomości gruntowych, które mogłoby zostać wykorzystane dla realizacji projektów deweloperskich, a w konsekwencji także znaczny wzrost liczby budowanych mieszkań. Wzrost podaży nowych mieszkań mógłby z kolei doprowadzić do zmiany dynamiki wzrostu cen, co mogłoby mieć istotny wpływ na wyniki finansowe Emitenta.

Należy także zwrócić uwagę na zmiany w zakresie prawa podatkowego. Od 1 stycznia 2008 r. (w oparciu o nowelizację ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 19 września 2007 r.) została wprowadzona definicja „*budownictwa społecznego*". W odniesieniu do dostawy mieszkań i budynków w ramach budownictwa społecznego przewidziano stosowanie stawki 7% o powierzchniach do – odpowiednio 150 i 300 m kw. po 1 stycznia 2008 r. (31 grudnia 2007 r. miał zakończyć się wynikający z przepisów Dyrektywy 2006/112/WE okres przejściowy na stosowanie obniżonych stawek).

Zgodnie jednak z art. 1 pkt 6 Dyrektywy Rady 2007/75/WE z dnia 20 grudnia 2007 r. zmieniającej Dyrektywę 2006/112/WE w odniesieniu do niektórych przepisów tymczasowych dotyczących stawek podatku od wartości dodanej (Dz.U. UE L z dnia 29 grudnia 2007 r.) Polska uzyskała do dnia 31 grudnia 2010 r. prawo do utrzymania stawki obniżonej, wynoszącej co najmniej 7% w odniesieniu do świadczenia usług związanych z budową, remontem i przebudową budynków mieszkalnych, które nie są wykonywane w ramach polityki społecznej, z wyłączeniem materiałów budowlanych oraz w odniesieniu do dostaw, przed pierwszym zasiedleniem, budynków mieszkalnych lub części budynków mieszkalnych.

Korzystając z upoważnienia określonego w art. 41 ust. 16 pkt 3 ustawy o podatku od towarów i usług, uwzględniając przepisy Wspólnoty Europejskiej, Minister Finansów, w drodze rozporządzenia z dnia 24 grudnia 2007 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o podatku od towarów i usług (Dz.U. nr 249, poz. 1861) obniżył do 7% stawkę podatku w odniesieniu do robót budowlano-montażowych oraz remontów i robót konserwacyjnych dotyczących obiektów budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokali mieszkalnych w budynkach

niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12, oraz w odniesieniu do obiektów budownictwa mieszkaniowego lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokali mieszkalnych w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12 w zakresie, w jakim wymienione roboty i remonty, obiekty lub ich części oraz lokale nie są objęte tą stawką na podstawie art. 41 ust. 12-12c ustawy. Tą drogą przedłużono zakres stosowania obniżonej stawki również na te obiekty, które w myśl znowelizowanych ustawą z dnia 19 września 2007 r. przepisów dotyczących budownictwa społecznego, nie kwalifikowałyby się do zastosowania stawki niższej niż podstawowa. Ponieważ jednak dyrektywa przewiduje, że Polska „może" utrzymać obniżoną stawkę, a obniżka stawki została dokonana w drodze rozporządzenia, nie można wykluczyć zmian w tym zakresie przed końcem 2010 r. Niestabilność przepisów w tym zakresie może w przyszłości stanowić dodatkowy czynnik ryzyka dla Spółki.

XI ZASOBY KAPITAŁOWE

1. STRUKTURA BILANSU

Aktywa trwałe zgodnie ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi za pierwsze półrocze 2007, pierwsze półrocze 2006 oraz za lata obrotowe 2006, 2005 wg MSSF, za 2005 i 2004 wg PSR, a także według sprawozdań finansowych pro forma za pierwsze półrocze 2007 oraz rok 2006 (w tys. zł)

	6 miesięcy 2007 *pro forma*	**2006** *pro forma*	**6 miesięcy 2007** *(nie badane)*	**6 miesięcy 2006** *(nie badane)*	**2006 MSSF**	**2005 MSSF**
Aktywa ogółem	170.122	139.858	236.755	142.440	186.313	143.132
Aktywa trwałe	29.878	29.679	35.781	27.869	31.315	24.426
Wartości niematerialne	18	28	782	773	794	781
Rzeczowe aktywa trwałe	15.015	15.371	22.466	16.077	18.908	13.802
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania	4	219	2.833	3.087	3.070	3.103
Nieruchomości inwestycyjne	7.259	7.062	7.259	6.505	7.062	5.717
Aktywa z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	-	-	2.277	1.028	1.431	720
Pozostałe inwestycje długoterminowe	7.582	6.999	164	399	50	303

	2005 PSR	**2004 PSR**
Aktywa ogółem	140.467	72.289
Aktywa trwałe	22.809	16.059
Wartości niematerialne i prawne	25	44
Rzeczowe aktywa trwałe	17.772	15.930
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	732	1
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.978	84
Należności długoterminowe	0	0
Inwestycje długoterminowe (udziały lub akcje)	303	0

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe za lata 2004-2006 oraz pierwsze półrocze 2007, Informacja Finansowa pro forma za 2006 rok oraz pierwsze półrocze 2007. Emitent – dane na 30 czerwca 2006 roku.

Przy analizie danych finansowych zamieszczonych w niniejszym Rozdziale należy uwzględnić fakt zawarcia przez Emitenta w dniu 7 września 2007 roku warunkowej umowy zbycia udziałów spółek samochodowych (szczegóły umowy przedstawiono w Rozdziale XVIII niniejszego Prospektu).

Ponadto informacje dotyczące Spółki po dniu 30 czerwca 2007 roku znajdują się w Rozdziale XII „Informacje o tendencjach" w punkcie „Znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Spółki".

W pierwszym półroczu 2007 roku wartość aktywów ogółem wzrosła w porównaniu z poziomem z I połowy roku 2006 o 66,2%, natomiast wartość aktywów trwałych w tym okresie wzrosła o 28,4%. Wzrost aktywów trwałych w wymienionym okresie wynikał ze wzrostu rzeczowych aktywów trwałych o 39,7%. W porównaniu z końcem roku 2006 wartość wszystkich aktywów Grupy wzrosła o 27%, przy czym wartość aktywów trwałych Grupy wzrosła o 14,3%.

W okresie 2005-2006 wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF wartość aktywów ogółem wzrosła w porównaniu z poziomem z 2005 roku o 30,2%, natomiast wartość aktywów trwałych w tym okresie wzrosła o 28,2%. Głównym czynnikiem wpływającym na zwiększenie aktywów trwałych był wzrost wartości rzeczowych aktywów trwałych o ponad 5 mln zł oraz wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o 1,3 mln zł. Do najważniejszych różnic wynikających z przekształcenia sprawozdania finansowego za rok 2006 do standardu zgodnego z MSSF w zakresie danych finansowych w roku 2005 zaprezentowanych w powyższej tabeli w relacji do danych finansowych za rok 2005 zgodnych z PSR należą:

– zmiana prezentacji struktury aktywów trwałych,

– wzrost wartości aktywów ogółem (o 1,9%), aktywów trwałych (o 7,1%) oraz spadek wartości rzeczowych aktywów trwałych (o 22,3%). Na istotny spadek wartości rzeczowych aktywów trwałych w największym stopniu miały wpływ następujące czynniki:

  – wydzielenie z pozycji rzeczowe aktywa trwałe nieruchomości inwestycyjnych (ujemny wpływ wydzielenia ok. 2 mln zł),

  – wydzielenie z pozycji rzeczowe aktywa trwałe przedpłaty z tytułu wieczystego użytkowania.

Zgodnie z danymi pro forma za rok 2006 wartość aktywów ogółem, przy założeniach opisanych w Informacji Finansowej pro forma, wyniosłaby 139,9 mln zł, a wartość rzeczowych aktywów trwałych 15,4 mln zł.

W latach 2004-2005 wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości aktywa trwałe stanowiły odpowiednio 22% i 16% aktywów ogółem. W strukturze aktywów trwałych w latach 2004-2005 dominują rzeczowe aktywa trwałe z udziałem odpowiednio 99% i 78%. W roku 2005 stosunkowo istotną pozycję aktywów trwałych stanowiły aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, których udział osiągnął poziom ponad 17%.

Aktywa obrotowe zgodnie ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi za pierwsze półrocze 2007, pierwsze półrocze 2006 oraz za lata obrotowe 2006, 2005 wg MSSF, za 2005 i 2004 wg PSR, a także według sprawozdań finansowych pro forma za pierwsze półrocze 2007 oraz rok 2006 (w tys. zł)

	6 miesięcy 2007 *pro forma*	**2006** *pro forma*	**6 miesięcy 2007** *(nie badane)*	**6 miesięcy 2006** *(nie badane)*	**2006 MSSF**	**2005 MSSF**
Aktywa ogółem	170.122	139.858	236.755	142.440	186.313	143.132
Aktywa obrotowe	140.243	110.179	200.974	114.571	154.998	118.706
Zapasy	105.896	86.781	144.461	65.470	114.050	90.486
Inwestycje krótkoterminowe	2.870	3.199	2.870	2.697	2.762	2.566
Należności z tytułu podatku dochodowego	163	119	163	0	245	178
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	12.010	5.070	26.130	13.202	23.058	10.947
Aktywa z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	-	-	3.091	1.156	1.828	1.002
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19.304	15.010	24.259	32.046	13.055	13.527
					2005 PSR	**2004 PSR**
Aktywa ogółem					140.467	72.289
Aktywa obrotowe					117.658	56.231
Zapasy					90.330	37.635
Należności z tytułu dostaw i usług					8.339	10.177
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń					1.514	262
Inne należności krótkoterminowe					898	24
Inwestycje krótkoterminowe, w tym:					16.093	7.894
- W pozostałych jednostkach, udzielone pożyczki						
- Środki pieniężne i ich ekwiwalenty					13.527	6.068
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe					483	239

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe za lata 2004-2006 oraz pierwsze półrocze 2007, Informacja Finansowa pro forma za 2006 oraz pierwsze półrocze 2007. Emitent – dane na 30 czerwca 2006 roku.

W pierwszym półroczu 2007 roku wartość aktywów obrotowych wzrosła o 75% w porównaniu z I połową roku 2006. Wzrost w stosunku do końca roku 2006 wyniósł 30%. Najważniejszym elementem przyrostu aktywów obrotowych był wzrost zapasów o 79 mln złotych w porównaniu z I połową 2006 roku i 30,4 mln zł w porównaniu z końcem 2006, wynikający z przyrostu pozycji zapasów

w segmencie deweloperskim, ujętych w sprawozdaniach finansowych Grupy w pozycji „produkcja w toku" i wiążących się ze wzrostem skali realizowanych projektów deweloperskich, a także wynikających z przyrostu pozycji towarów, co jest związane ze zwiększoną skalą importu i sprzedaży samochodów osobowych. Drugim pod względem wagi czynnikiem determinującym przyrost aktywów obrotowych w obydwu okresach był wzrost należności z tytułu dostaw i usług o 98% w porównaniu z I połową 2006 i 13% w porównaniu z rokiem 2006, dotyczący przede wszystkim działalności Grupy w segmencie sprzedaży samochodów.

Do najważniejszych różnic wynikających z przekształcenia sprawozdania finansowego za rok 2006 do standardu zgodnego z MSSF w zakresie danych finansowych w roku 2005 zaprezentowanych w powyższej tabeli w relacji do danych finansowych za rok 2005 zgodnych z PSR należą:

– zmiana prezentacji struktury aktywów obrotowych,

– różnice wartości pomiędzy poszczególnymi pozycjami aktywów obrotowych wynikające z odmiennego kwalifikowania poszczególnych aktywów obrotowych w sprawozdaniu w PSR i MSSF.

Generalnie przekształcenie sprawozdania finansowego za 2006 rok zgodnie z MSSF w zakresie danych finansowych w roku 2005 nie spowodowało istotnych różnic w wartościach podstawowych pozycji aktywów obrotowych, tj. zapasów, należności i środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

W okresie 2005-2006 wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF wartość aktywów ogółem wzrosła w porównaniu z poziomem z 2005 roku o 30,2%, natomiast wartość aktywów obrotowych w tym okresie wzrosła o 30,6%. Głównym czynnikiem zmian w tym okresie był wzrost wartości zapasów o 26,0% i należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych o 110,6%.

Wzrost poziomu zapasów związany był przede wszystkim z cyklem realizacji projektów deweloperskich przez Spółkę.

Zgodnie z danymi pro forma za rok 2006, przy założeniach opisanych w Informacji Finansowej pro forma wartość aktywów ogółem wyniosłaby 139,9 mln zł, a wartość aktywów obrotowych 110,2 mln zł.

W latach 2004-2005 wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości aktywa obrotowe stanowiły odpowiednio 78% i 84% aktywów ogółem. Zdecydowanie największy udział w aktywach obrotowych mają zapasy odpowiednio 67% i 77%. Wynika to z jednej strony ze sposobu rozliczania realizowanych projektów deweloperskich, gdzie wartość gruntu, na którym powstają budynki oraz wykonane prace budowlane ujmowane są w pozycji zapasy, z drugiej zaś z faktu, iż w skonsolidowanych zapasach ujmowane są również istotne wartościowo zapasy spółek motoryzacyjnych (głównie samochody oraz części zamienne). Należności z tytułu dostaw i usług stanowiły w latach 2004-2005 odpowiednio 18% i 7% aktywów obrotowych. Inwestycje krótkoterminowe w latach 2004-2005 osiągały udział w aktywach obrotowych na poziomie ok. 14%. W pozycji inwestycje krótkoterminowe w latach 2004-2005 dominowały środki pieniężne i ich ekwiwalenty (odpowiednio udział 77% i 84%).

Struktura walutowa należności oraz zobowiązań na podstawie skonsolidowanych sprawozdań za pierwsze półrocze 2007, pierwsze półrocze 2006 oraz za lata obrotowe 2006, 2005 wg MSSF, za 2005 i 2004 wg PSR, a także według sprawozdań finansowych pro forma za pierwsze półrocze 2007 oraz rok 2006 (w tys. zł)

	6 miesięcy 2007 *pro forma*	**2006** *pro forma*	**6 miesięcy 2007** *(nie badane)*	**6 miesięcy 2006** *(nie badane)*	**2006 MSSF**	**2005 MSSF**
Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	12.010	5.070	26.130	b.d.	23.058	10.947
- wyrażone w złotych polskich	b.d.	b.d.	25.608	b.d.	21.087	10.002
- wyrażone w walutach obcych (po przeliczeniu na złote)	b.d.	b.d.	522	b.d.	1.971	945
Zobowiązania długoterminowe	13.422	17.563	18.615	13.695	18.343	12.522
- wyrażone w złotówkach	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	18.343	12.522
- wyrażone w walutach obcych (po przeliczeniu na złote)	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	89.866	59.897	147.765	72.814	102.928	91.255
- wyrażone w złotówkach	b.d.	b.d.	108.180	b.d.	71.182	75.066
- wyrażone w walutach obcych (po przeliczeniu na złote)	b.d.	b.d.	39.585	b.d.	31.746	16.189

	2005 PSR	2004 PSR
Należności krótkoterminowe	10.751	10.463
- wyrażone w złotych polskich	9.897	6.840
- wyrażone w walutach obcych (po przeliczeniu na złote)	854	3.623
Zobowiązania długoterminowe	9.428	4.788
- wyrażone w złotówkach	9.428	4.788
- wyrażone w walutach obcych (po przeliczeniu na złote)	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	39.448	18.726
- wyrażone w złotówkach	23.662	11.935
- wyrażone w walutach obcych (po przeliczeniu na złote)	15.786	6.791

Źródło: Emitent

W pierwszym półroczu 2007 roku w strukturze należności Grupy nie występowały należności długoterminowe o istotnej wartości. Należności krótkoterminowe w 98% były wyrażone w walucie polskiej. W omawianym okresie w strukturze zobowiązań występowały zarówno zobowiązania krótko-, jak i długoterminowe. W zobowiązaniach krótkoterminowych zobowiązania wyrażone w walucie obcej wzrosły w pierwszym półroczu 2007 roku o 7,8 mln zł w porównaniu z 2006 rokiem, stanowiąc na koniec I półrocza 2007 roku 26,8% całości zobowiązań krótkoterminowych. W zobowiązaniach długoterminowych, zobowiązania wyrażone w walucie obcej w ogóle nie występowały w pierwszym półroczu 2007 roku.

W okresie 2005-2006 wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF w strukturze należności krótkoterminowych występowały należności wyrażone w złotych polskich, jak też należności wyrażone w walutach obcych. Udział tych drugich zanotował w 2006 roku wzrost z poziomu 0,95 mln zł do poziomu prawie 2,0 mln zł. W strukturze należności nie występowały należności długoterminowe.

W omawianym okresie w strukturze zobowiązań występowały zarówno zobowiązania krótko-, jak i długoterminowe. Jednak jedynie w strukturze zobowiązań krótkoterminowych występowały zobowiązania wyrażone w walutach obcych. W roku 2005 nastąpił wzrost zobowiązań wyrażonych w walutach obcych do poziomu 31,7 mln zł (udział w zobowiązaniach krótkoterminowych ogółem 30,8%).

Generalnie w latach 2004-2006 należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych związane były przede wszystkim z prowadzeniem działalności w zakresie biznesu motoryzacyjnego.

W latach 2004-2005 wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości w strukturze należności krótkoterminowych występowały należności wyrażone w złotych polskich, jak też należności wyrażone w walutach obcych. Udział tych drugich zanotował w 2005 roku istotny spadek z poziomu 3,6 mln zł do poziomu prawie 0,9 mln zł. W strukturze należności nie występowały należności długoterminowe. W omawianym okresie w strukturze zobowiązań występowały zarówno zobowiązania krótko-, jak i długoterminowe. Jednak jedynie w strukturze zobowiązań krótkoterminowych występowały zobowiązania wyrażone w walutach obcych. W roku 2005 nastąpił wzrost zobowiązań wyrażonych w walutach obcych do poziomu 15,8 mln zł (udział w zobowiązaniach krótkoterminowych ogółem 40,0%).

Struktura kapitałów własnych i zobowiązań na podstawie skonsolidowanych sprawozdań za pierwsze półrocze 2007, pierwsze półrocze 2006 oraz za lata obrotowe 2006, 2005 wg MSSF, za 2005 i 2004 wg PSR, a także według sprawozdań finansowych pro forma za pierwsze półrocze 2007 oraz rok 2006 (w tys. zł)

	6 miesięcy 2007 *pro forma*	**2006** *pro forma*	**6 miesięcy 2007 (nie badane)**	**6 miesięcy 2006 (nie badane)**	**2006 MSSF**	**2005 MSSF**
Kapitał własny i zobowiązania ogółem	170.122	139.858	236.755	142.440	186.313	143.132
Kapitał zakładowy	6.237	6.000	6.237	6.000	6.000	6.000
Kapitał własny	66.834	62.398	70.375	55.931	65.042	39.355
Zobowiązania ogółem	103.288	77.460	166.380	86.509	121.271	103.777
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	13.422	17.563	18.615	13.695	18.343	12.522
- Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	5.464	8.694	9.429	9.969	9.086	6.607
- Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	338	557	421	654	642	631
- Pozostałe zobowiązania	1.468	1.357	1.465	12	1.432	2.746
- Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6.152	6.955	5.024	2.139	5.752	1.818
- Rezerwy	-	-	2.276	921	1.431	720
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	89.866	59.897	147.765	72.814	102.928	91.255
- Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	6.382	5.671	9.394	0	7.832	6.169
- Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	532	444	722	500	1.141	874
- Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-	-	226	2.094	-	60
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	13.809	8.864	64.812	29.982	47.557	35.235
- Przychody przyszłych okresów	68.561	44.276	68.714	38.795	44.276	48.049
- Rezerwy	582	642	3.350	1.443	2.122	868

	2005 PSR	**2004 PSR**
Pasywa ogółem	140.467	72.289
Kapitał podstawowy	6.000	6.000
Kapitał własny	35.320	31.274
Kapitały mniejszości	-	898
Ujemna wartość firmy	83	32
Zobowiązania ogółem	48.876	23.515
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	9.428	4.788
- Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	6.607	4.227
Rezerwy na zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.894	88
Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	129	-
Pozostałe rezerwy	2.247	213
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	39.448	18.726
- Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	6.169	-
Rozliczenia międzyokresowe	48.919	16.269

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe za lata 2004-2006 oraz pierwsze półrocze 2007, Informacja Finansowa pro forma oraz pierwsze półrocze 2007. Emitent – dane za 30 czerwca 2006 roku.

Wartość kapitałów własnych Grupy na pierwsze półrocze 2007 wzrosła w porównaniu z I półroczem 2006 o 25,8%, a w porównaniu z końcem 2006 o 8,2%. W tym samym okresie wartość zobowiązań ogółem wzrosła odpowiednio o 92,3% i 37,2%. W porównaniu z końcem 2006 roku udział zobowiązań krótkoterminowych w całości źródeł finansowania Grupy wzrósł z 84,9% do 88,8% na koniec analizowanego okresu, co wiązało się ze wzrostem zobowiązań handlowych w segmencie importu i sprzedaży samochodów osobowych. Znaczący przyrost zanotowany w pozycji przychodów przyszłych okresów zarówno w porównaniu z I połową 2006, jak i końcem 2006 roku, odpowiednio o 77,1% oraz o 55,2%, wynikał ze zwiększenia wartości zaliczek otrzymanych od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań i jest związany ze wzrostem skali działalności deweloperskiej.

Do najważniejszych różnic wynikających z przekształcenia sprawozdania finansowego za rok 2006 do standardu zgodnego z MSSF w zakresie danych finansowych w roku 2005 zaprezentowanych w powyższej tabeli w relacji do danych finansowych za rok 2005 zgodnych z PSR należą:

– zmiana prezentacji struktury kapitałów własnych i zobowiązań,

– istotny wzrost wartości zobowiązań w sprawozdaniu zgodnym z MSSF, spowodowany głównie zaliczeniem do zobowiązań, przychodów przyszłych okresów (w pozycji tej ujmowane są przede wszystkim wpłaty klientów realizowane zgodnie z umowami sprzedaży/kupna mieszkań w realizowanych przez Grupę projektach deweloperskich).

W okresie 2005-2006 wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF istotnemu wzrostowi podlegała wartość kapitału własnego (wzrost o 65,3%) oraz zobowiązania ogółem (wzrost o 16,9%). Spadek w pozycji przychody przyszłych okresów (o 7,9%) był przede wszystkim wynikiem zakończenia (rozliczenia księgowego) w 2006 roku określonych projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę.

Zgodnie z danymi pro forma za 2006 rok, przy założeniach opisanych w Informacji Finansowej pro forma, wartość zobowiązań ogółem wyniosłaby 77,5 mln zł, w tym zobowiązań krótkoterminowych 59,9 mln zł.

W latach 2004-2005 wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości kapitał własny Grupy stanowił odpowiednio 43% i 25% udział w pasywach ogółem.

Zobowiązania w omawianym okresie stanowiły odpowiednio 33% i 35% pasywów ogółem. W strukturze zobowiązań dominują zobowiązania krótkoterminowe stanowiące w latach 2004-2005 odpowiednio 80% i 81% zobowiązań ogółem.

Istotną pozycję pasywów w latach 2004-2005 stanowiły rozliczenia międzyokresowe, które osiągały udział w pasywach ogółem odpowiednio blisko 23% i blisko 35%. Ze względu na fakt uznawania przez Spółkę przychodów i kosztów działalności deweloperskiej dopiero po zakończeniu realizowanych projektów mieszkaniowych pozycja rozliczeń międzyokresowych, w której ujmowane są przedpłaty klientów podlega istotnym wahaniom w poszczególnych latach obrotowych. Jest to typowa sytuacja dla deweloperów stosujących taką metodę rozliczania projektów deweloperskich.

2. ŹRÓDŁA ORAZ KWOTY KAPITAŁU EMITENTA, A TAKŻE PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, INFORMACJE NA TEMAT POTRZEB KREDYTOWYCH ORAZ STRUKTURY FINANSOWANIA EMITENTA

Wielkość i struktura skonsolidowanego kapitału obrotowego oraz zapotrzebowanie na fundusze obrotowe na podstawie skonsolidowanych sprawozdań za pierwsze półrocze 2007, pierwsze półrocze 2006 oraz za lata obrotowe 2006, 2005 wg MSSF, za 2005 i 2004 wg PSR, a także według sprawozdań finansowych pro forma za pierwsze półrocze 2007 oraz rok 2006 (w tys. zł)

	6 miesięcy 2007 *pro forma*	**2006** *pro forma*	**6 miesięcy 2007 (nie badane)**	**6 miesięcy 2006 (nie badane)**	**2006 MSSF**	**2005 MSSF**
Kapitał własny	66.834	62.398	70.375	55.931	65.042	39.355
Aktywa obrotowe	140.243	110.179	200.974	114.571	154.998	118.706
Zobowiązania krótkoterminowe	89.866	59.897	147.765	72.814	102.928	91.255
Zapasy	105.896	86.781	144.461	65.470	114.050	90.486
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	12.010	5.070	26.130	13.202	23.058	10.947
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19.304	15.010	24.259	32.046	13.055	13.527
Kapitał obrotowy netto (1)	50.377	50.282	53.209	41.757	52.070	27.451
Udział zapasów w aktywach obrotowych	75,51%	78,76%	71,88%	57,14%	73,58%	76,23%
Udział należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych w aktywach obrotowych	8,56%	4,60%	13,00%	11,52%	14,88%	9,22%
Udział środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w aktywach obrotowych	13,76%	13,62%	12,07%	27,97%	8,42%	11,40%

	2005 PSR	**2004 PSR**
Kapitał własny	35.320	31.274
Aktywa obrotowe	117.658	56.231
Zobowiązania krótkoterminowe	39.448	18.726
Zapasy	90.330	37.635
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10.751	10.463
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13.527	6.068
Kapitał obrotowy netto (1)	78.210	37.505
Udział zapasów w aktywach obrotowych	76,77%	66,93%
Udział należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych w aktywach obrotowych	9,14%	18,61%
Udział środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w aktywach obrotowych	11,50%	10,79%

Źródło: Emitent

(1)Kapitał obrotowy netto: aktywa obrotowe pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe

Wg skonsolidowanych informacji finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF za pierwszą połowę 2007 roku kapitał obrotowy netto wzrósł do poziomu 53,2 mln zł, tj. o 27,4% w stosunku do pierwszej połowy poprzedniego roku i o 2,2% w stosunku do 2006 roku. Wpływ na to miał przede wszystkim wzrost poziomu aktywów obrotowych. W pierwszej połowie 2007 roku w porównaniu z końcem 2006 roku spadł udział zapasów w aktywach obrotowych oraz udział należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności w aktywach obrotowych, a także znacząco spadł udział środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w aktywach obrotowych w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego (odpowiednio z 28% do 12,1%).

Do najważniejszych różnic wynikających z przekształcenia sprawozdania finansowego za rok 2006 do standardu zgodnego z MSSF w zakresie danych finansowych w roku 2005 zaprezentowanych w powyższej tabeli w relacji do danych finansowych za rok 2005 zgodnych z PSR należy spadek kapitału obrotowego netto spowodowany wyższym poziomem zobowiązań krótkoterminowych wg MSSF, przede wszystkim w związku z ujęciem w zobowiązaniach krótkoterminowych pozycji „Przychody przyszłych okresów".

Wg skonsolidowanych historycznych informacji finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF w 2006 roku kapitał obrotowy netto wzrósł do poziomu 52,1 mln zł, tj. o 89,7% w stosunku do 2005 roku. Wpływ na to miał przede wszystkim wzrost poziomu aktywów obrotowych. W 2006 roku spadł udział zapasów w aktywach obrotowych oraz wzrósł z poziomu 9,22% do 14,87% udział należności

z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności w aktywach obrotowych, a także spadł udział środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w aktywach obrotowych.

Zgodnie z danymi pro forma za rok 2006, przy założeniach opisanych w Informacji Finansowej pro forma, udział zapasów w aktywach obrotowych wyniósłby 78,76%, udział należności z tytułu dostaw i usług w aktywach obrotowych wyniósłby 4,60%, a udział środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w aktywach obrotowych wyniósłby 13,62%.

W latach 2004-2005 wg sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości kapitał obrotowy netto wzrósł z poziomu 37,5 mln zł do poziomu 78,2 mln zł, tj. o 108,5%. Dynamiczny wzrost kapitału obrotowego w roku 2005 spowodowany był głównie wzrostem aktywów obrotowych, w tym przede wszystkim wzrostem zapasów przy relatywnie mniejszym wzroście zobowiązaniach krótkoterminowych.

Udział zapasów w aktywach obrotowych wzrósł w omawianym okresie z poziomu blisko 67% do poziomu blisko 77%.

W tym samym okresie udział należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności w aktywach obrotowych spadł z poziomu ponad 18% do poziomu ponad 9%.

Udział środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w aktywach obrotowych w latach 2004-2005 pozostawał na stosunkowo stabilnym poziomie około 11%.

Zadłużenie

	6 miesięcy 2007 (nie badane)	2006 MSSF	2005 MSSF
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Grupy	9.429	9.086	6.607
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	421	642	631
	9.850	**9.728**	**7.238**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowa część kredytów bankowych zabezpieczonych na majątku Grupy	9.394	7.832	6.169
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	722	1.141	874
	10.116	**8.973**	**7.043**

	2005 – PSR	2004 – PSR
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Grupy	6.607	4.227
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	631	0
Pobrane kaucje gwarancyjne	2.190	562
	9.428	**4.789**
Zobowiązania krótkoterminowe		
Krótkoterminowa część kredytów bankowych zabezpieczonych na majątku Grupy	6.169	0
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	874	0
	7.043	**0**

Źródło: Skonsolidowane Historyczne Informacje Finansowe za lata 2004-2006 oraz pierwsze półrocze 2007

Na dzień 30 czerwca 2007 roku Grupa posiadała kredyty zabezpieczone na majątku Grupy w wysokości 18,8 mln złotych oraz zobowiązania z tytułu leasingu finansowego w wysokości 1,1 mln złotych. W porównaniu z końcem roku 2006 całkowite zadłużenie Grupy wzrosło o 6,8%. Przyrost ten wynikał ze wzrostu zadłużenia krótkoterminowego o 12,7%. Zadłużenie długoterminowe wzrosło w opisywanym okresie o 1,2%.

Szczegółowe zestawienie umów kredytowych za pierwsze półrocze 2007 roku wraz z opisem zostało przedstawione w Rozdziale XXVI.

Źródła finansowania kapitału obcego na dzień zatwierdzenia Prospektu

Lp.	Nazwa banku	Data zawarcia umowy	Rodzaj kredytu	Przeznaczenie kredytu	Kwota przyznana w (tys. zł)	Data ostatecznej spłaty
			Zobowiązania Marvipol S.A.			
1.	**Bank BISE S.A. (obecnie Bank DnB Nord Polska S.A.)**	28.06.2004	Kredyt obrotowy z terminarzem spłat	Finansowanie potrzeb obrotowych Spółki	5.300	31.12.2008
2.	**BRE BANK S.A.**	17.07.2006	Kredyt obrotowy złotowy	Zakup działek gruntowych przeznaczonych na dalszą działalność deweloperską	80.000	30.03.2010
3.	**BRE BANK S.A.**	17.07.2006	Kredyt w rachunku bieżącym	Finansowanie bieżącej działalności Spółki	5.000	31.07.2008
4.	**Bank BISE S.A. (obecnie Bank DnB Nord Polska S.A.)**	05.10.2006	Krótkoterminowy kredyt odnawialny w rachunku bieżącym	Działalność bieżąca	5.000	31.01.2009
5.	**Bank BISE S.A. (obecnie Bank DnB Nord Polska S.A.)**	05.10.2006	Kredyt inwestycyjny	Refinansowanie nakładów poniesionych na realizację inwestycji polegającej na budowie i wyposażeniu myjni samochodowej przy al. Krakowskiej	1.935	04.10.2016
6.	**Bank BISE S.A. (obecnie Bank DnB Nord Polska S.A.)**	05.10.2006	Kredyt inwestycyjny	Refinansowanie nakładów poniesionych na realizację inwestycji polegającej na budowie i wyposażeniu myjni samochodowej przy ul. Górczewskiej	1.160	04.10.2016
7.	**Bank BPH S.A. (obecnie Pekao S.A.)**	24.11.2006	Kredyt obrotowy	Częściowa zapłata za koszt nabycia nieruchomości/działki gruntu	20.000	31.05.2010
8.	**ING Bank Śląski S.A.**	17.09.2007	Kredyt w rachunku bieżącym	Cele wyłącznie związane bezpośrednio z działalnością gosp.	18.000	17.09.2010
9.	**Kredyt Bank S.A.**	28.09.2007	Kredyt obrotowy w rachunku bieżącym	Działalność gospodarcza	8.000	31.12.2008
			Zobowiązania JLR Polska Sp. z o.o.			
1.	BRE BANK S.A. (*)	04.10.2007	Kredyt w rachunku bieżącym	Finansowanie potrzeb obrotowych łącznie JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o. i JLR Gdańsk Sp. z o.o.	19.000	29.09.2008
2.	BRE BANK S.A.	03.03.2008	Kredyt inwestycyjny	Refinansowanie kosztu zakupu praw użytkowania wieczystego zabudowanej salonem samochodowym nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Przybyszewskiego 176/178, sfinansowanie 80% kosztów remontu budynków położonych na nieruchomości	3.750	27.10.2013

Lp.	Nazwa banku	Data zawarcia umowy	Rodzaj kredytu	Przeznaczenie kredytu	Kwota przyznana w (tys. zł)	Data ostatecznej spłaty
			Zobowiązania JLR Centrum Sp. z o.o.			
1.	**Bank BISE S.A. (obecnie Bank DnB Nord Polska S.A.)**	20.04.2007	Kredyt inwestycyjny	Finansowanie i refinansowanie poniesionych nakładów inwestycyjnych, w tym celem spłaty kredytu zaciągniętego w Banku BPH S.A., związanych z budową i rozbudową salonu przy al. Waszyngtona 50	4.800	31.03.2017
2.	**BRE BANK S.A.(*)**	04.10.2007	Kredyt w rachunku bieżącym	Finansowanie potrzeb obrotowych łącznie JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o. i JLR Gdańsk Sp. z o.o.	19.000	29.09.2008
			Zobowiązania JLR Gdańsk Sp. z o.o.			
1	BRE BANK S.A. (*)	04.10.2007	Kredyt w rachunku bieżącym	Finansowanie potrzeb obrotowych łącznie JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o. i JLR Gdańsk Sp. z o.o.	19.000	29.09.2008

(*)Kredyt zaciągnięty wspólnie przez łącznie JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o. i JLR Gdańsk Sp. z o.o.

Dodatkowo w dniu 17 września 2007 roku Spółka zawarła z BRE Bank S.A. Umowę Inwestycyjną (szczegółowo opisaną w Rozdziale „Istotne umowy"), na mocy której Spółka zobowiązała się do wyemitowania 60 zdematerializowanych niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 500.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30.000.000 zł zamiennych na akcje na okaziciela serii E Spółki i zaoferowania ich w całości BRE Bank S.A., a BRE Bank S.A. zobowiązał się do ich objęcia i opłacenia. W dniu 19 listopada 2007 roku Spółka dokonała emisji 60 obligacji, które zostały w całości objęte przez BRE Bank S.A.

Wg danych na podstawie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych sporządzonych zgodnie z MSSF w 2006 roku obniżeniu uległa wartość wszystkich wskaźników zadłużenia. Spowodowane to zostało przede wszystkim istotnym wzrostem wartości kapitałów własnych. Wskaźniki zadłużenia utrzymywały się na bezpiecznym poziomie. W 2006 r. najwyższy udział wśród zobowiązań odsetkowych miały zobowiązania o terminie zapadalności do 1 roku (48,0%) oraz o terminie zapadalności od 1 do 2 lat (37,8%). W okresie 2004-2006 wzrosła wartość zobowiązań ze wszystkich przedziałów zapadalności, z tym że najwyższy wzrost w ujęciu kwotowym nastąpił w obszarze zobowiązań o terminie zapadalności w dacie bilansu od 3 lat do 5 lat. Jednocześnie w 2006 roku pojawiły się po raz pierwszy w omawianym okresie zobowiązania o terminie zapadalności powyżej 5 lat, jednak ich udział w ogólnej wartości zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i leasingu finansowego był niewielki i wynosił 8,7%.

W latach 2004-2005 wg danych na podstawie sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z Polskimi Standardami Rachunkowości wzrosły wskaźniki zadłużenia długoterminowego, krótkoterminowego i wskaźnik zadłużenia kapitału własnego. Wzrost ten był efektem głównie wzrostu zobowiązań nieodsetkowych. Wartości wskaźników zadłużenia w 2005 roku pozostawały na bezpiecznym poziomie.

Do najważniejszych różnic wynikających z przekształcenia sprawozdania finansowego za rok 2006 do standardu zgodnego z MSSF w zakresie danych finansowych w roku 2005 zaprezentowanych w powyższej tabeli w relacji do danych finansowych za rok 2005 zgodnych z PSR należy ogólny wzrost wskaźników zadłużenia będący efektem wzrostu poziomu zobowiązań w sprawozdaniu zgodnym z MSSF spowodowanego, przede wszystkim, ujęciem w zobowiązaniach krótkoterminowych pozycji „Przychody przyszłych okresów".

Szczegółowe zestawienie umów kredytowych za lata 2006-2004 wraz z opisem zostało przedstawione w Rozdziale XXVI.

3. SYTUACJA KAPITAŁOWA

Zmiany przepływów środków pieniężnych za poszczególne lata omówiono w Rozdziale X Prospektu.

Nie występują ograniczenia w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych, które miały lub które mogłyby mieć bezpośrednio lub pośrednio istotny wpływ na działalność operacyjną Emitenta.

Zobowiązania wynikające z bieżących i planowanych przez Emitenta mieszkaniowych projektów deweloperskich, które zostały przedstawione w Rozdziale VIII niniejszego Prospektu, a także zobowiązania wynikające z bieżących inwestycji w aktywa trwałe opisane w Rozdziale IX niniejszego Prospektu, zostaną pokryte ze środków własnych Emitenta, zaciągniętych przez Emitenta kredytów oraz w zakresie nabywania kolejnych gruntów pod projekt Bernardyńska i inne projekty ze środków pozyskanych w ramach Oferty.

XII INFORMACJE O TENDENCJACH

1. TENDENCJE W RAMACH DZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ

W okresie od dnia 31 grudnia 2006 roku do dnia zatwierdzenia Prospektu wystąpił wzrost cen nieruchomości, usług przedsiębiorstw budowlanych oraz materiałów budowlanych, przy czym w drugiej połowie 2007 roku tendencje te uległy osłabieniu, m.in. na skutek podwyżek stóp procentowych w Polsce oraz związanej z tym mniejszej dostępności kredytów hipotecznych, w odniesieniu zarówno do pierwszego półrocza 2007 roku, jak i zwłaszcza roku 2006.

Według raportów agencji pośrednictwa nieruchomości skutkiem powyższej tendencji jest wydłużenie się średniego okresu sprzedaży nieruchomości na rynku pierwotnym, większe zainteresowanie deweloperów usługami agencji pośrednictwa w procesie zbywania mieszkań, a także rosnące znaczenie usług posprzedażowych. W rezultacie według danych agencji redNet Consulting z września 2007 roku, we wrześniu 2007 roku ceny nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie wzrosły przeciętnie o 0,85% w stosunku do miesiąca poprzedniego (przy czym w niektórych dzielnicach nawet spadły), podczas kiedy we wrześniu 2006 wzrost cen w porównaniu z sierpniem 2006 roku wyniósł średnio 5,5%, przybierając w niektórych dzielnicach Warszawy wymiar dwucyfrowy.

Spółka przewiduje, że w roku 2008 utrzyma się spowolnienie wzrostu cen nieruchomości, zaś w dłuższym okresie powinien nastąpić powrót do stopniowego wzrostu cen sprzedawanych przez Spółkę nieruchomości. Jednocześnie nie można wykluczyć wystąpienia wzrostu cen usług przedsiębiorstw budowlanych oraz materiałów budowlanych.

2. TENDENCJE W RAMACH DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK MOTORYZACYJNYCH

W okresie od dnia 31 grudnia 2006 roku do dnia zatwierdzenia Prospektu zaobserwowano wzrost liczby nowych samochodów sprzedanych w Polsce. Całkowita sprzedaż nowych samochodów osobowych w Polsce po dziewięciu miesiącach 2007 roku, wyniosła 217.000 sztuk, czyli o 24% więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Analiza segmentów rynku w Polsce przeprowadzona przez Emitenta wskazuje, iż w odniesieniu do importowanych przez JLR Polska Sp. z o.o. marek segment samochodów klasy wyższej wzrósł przeciętnie o prawie 30%, samochodów luksusowych znacznie powyżej 50%, a terenowych (SUV) co najmniej o 60% (wszystkie dane w ujęciu ilościowym). Zdaniem Spółki ta tendencja wzrostowa, związana z ogólnym wzrostem PKB w Polsce, powinna utrzymać się co najmniej w najbliższych kilkunastu miesiącach.

W związku z restrukturyzacją koncernu Forda, aktualnego właściciela marek Jaguar i Land Rover dystrybuowanych w Polsce przez Grupę, występuje niepewność związana z możliwością zmiany struktury właścicielskiej i kolejnej sprzedaży, po Aston Martinie, tych luksusowych marek samochodowych przez amerykański koncern. W najbardziej niekorzystnym scenariuszu może to doprowadzić do konieczności renegocjowania umów importerskich, a w konsekwencji wszystkich umów dealerskich, których stroną są spółki Grupy.

3. TENDENCJE W RAMACH DZIAŁALNOŚCI MYJNI SAMOCHODOWYCH

Od 1 stycznia 2007 roku do daty zatwierdzenia Prospektu Spółka nie zaobserwowała znaczących nowych tendencji wpływających na działalność należących do Grupy myjni samochodowych. Podobnie, Spółka nie oczekuje szczególnych tendencji w tym zakresie w roku 2008.

4. ZNACZĄCE ZMIANY W SYTUACJI FINANSOWEJ LUB HANDLOWEJ SPÓŁKI

Oprócz opisanych wyżej tendencji, w okresie po 30 czerwca 2007 roku, czyli po dacie ostatnich sprawozdań finansowych zamieszczonych w Prospekcie, do dnia zatwierdzenia Prospektu w sytuacji Spółki zaszły następujące znaczące zmiany:

- Zakończenie realizacji inwestycji Villa Cameratta, przy czym przychody z tej inwestycji rozpoznano w drugiej połowie 2007 roku.

- Nabycie nieruchomości gruntowej o powierzchni 4,5 ha w dniu 1 sierpnia 2007 roku przy ulicy Bernardyńskiej w Warszawie, na której Emitent zamierza wybudować projekt Bernardyńska (etapy I-II). Transakcja ta została w istotnej części sfinansowana kredytem obrotowym złotowym udzielonym przez BRE Bank S.A. na podstawie umowy nr 02/289/06/Z/OB z dnia 17 lipca 2006 roku.

- Zawarcie przez JLR Centrum Sp. z o.o. w dniu 22 sierpnia 2007 roku umowy o krótkoterminowy kredyt odnawialny w rachunku bieżącym z Bank BISE S.A. (obecnie Bank DnB Nord Polska S.A.) w łącznej kwocie 4.000.000 zł. Kredyt został spłacony w dniu 29 października 2007 roku.

- Zawarcie przez Emitenta w dniu 17 września 2007 roku umowy o kredyt w rachunku bieżącym z ING Bank Śląski S.A. w kwocie 18.000.000 zł.

- Zawarcie przez Emitenta w dniu 24 września 2007 roku umowy o roboty budowlane z Soletanche Polska Sp. z o.o. na kwotę 13.700.000 zł netto dot. realizacji inwestycji Prosta Tower.

- Zawarcie przez Emitenta w dniu 25 września 2007 roku umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa z Warbud S.A. na kwotę 114.600.000 zł netto dot. realizacji inwestycji Melody Park.

- Zawarcie przez Emitenta w dniu 28 września 2007 roku umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym z Kredyt Bank S.A. w kwocie 8.000.000 zł.

- Zawarcie przez JLR Polska Sp. z o.o. i JLR Centrum Sp. z o.o. w dniu 4 października 2007 roku umowy o kredyt w rachunku bieżącym z BRE Bank S.A. w łącznej kwocie 16.000.000 zł. W dniu 25 lutego 2008 roku umowa ta została zmieniona aneksem nr 1, na mocy którego podwyższono kwotę kredytu do 19.000.000 zł i dodano JLR Gdańsk Sp. z o.o. jako trzeciego kredytobiorcę w ramach kwoty kredytu.

- Nabycie nieruchomości gruntowej o powierzchni 3,8 ha w dniu 16 listopada 2007 roku przy ulicy Pasymskiej w Warszawie, na której Emitent zamierza wybudować projekt Pasymska. Transakcja ta została w istotnej części sfinansowana kredytem obrotowym złotowym udzielonym przez BRE Bank S.A. na podstawie umowy nr 02/289/06/Z/OB z dnia 17 lipca 2006 roku.

- Emisja obligacji zamiennych w dniu 19 listopada 2007 roku na kwotę 30.000.000 zł objęta przez BRE Bank S.A.

- Polubowne zakończenie sporu ze spółką Polimex Mostostal SA związanego z realizacją projektu Villa Marina.

- Nabycie w dniu 17 stycznia 2008 roku w ramach działalności gospodarczej prowadzonej przez JLR Polska Sp. z o.o. zabudowanej nieruchomości o powierzchni 3.795 m^2, położonej w Łodzi przy ul. Przybyszewskiego.

- Zawarcie przez Emitenta w dniu 7 lutego 2008 roku aneksu do umowy o krótkoterminowy kredyt odnawialny w rachunku bieżącym z Bankiem DnB Nord Polska S.A. (uprzednio Bank BISE S.A.) przedłużającego termin spłaty kredytu do 31 stycznia 2009 roku i zwiększającego kwotę kredytu do 5.000.000 zł (uprzednio 3.500.000 zł).

- Zawarcie przez JLR Polska Sp. z o.o. w dniu 03 marca 2008 roku umowy o kredyt inwestycyjny z BRE Bank S.A. na kwotę 3.750.000 zł.

XIII ORGANY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE ORAZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE WYŻSZEGO SZCZEBLA

1. CZŁONKOWIE ORGANU ZARZĄDZAJĄCEGO EMITENTA

Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu. Lat 35. Wykształcenie wyższe prawnicze, w 2004 roku ukończył Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego, uzyskując tytuł magistra prawa. W latach 1998-2004 członek Business Center Club; laureat nagrody Manager Roku 2005 miesięcznika „Home & Market". Przebieg pracy zawodowej i zajmowane stanowiska: od 1996 roku – Prezes Zarządu Marvipol Sp. z o.o. (następnie Marvipol S.A.); od 1997 roku – Prezes Zarządu JLR Warszawa Sp. z o.o. (poprzednio działającej pod firmą HEBE Sp. z o.o., a następnie Euro-House Sp. z o.o.); od 2005 roku – Prezes Zarządu JLR Centrum Sp. z o.o.; od 2006 roku – Wiceprezes Zarządu Melody Park Sp. z o.o.; od 2007 roku – Prezes Zarządu JLR Gdańsk Sp. z o.o.; od 2007 roku – Prezes Zarządu Mokotów Park Sp. z o.o.; od 2007 roku – Prezes Zarządu Marvipol Development Sp. z o.o. Mariusz Wojciech Książek prowadzi także działalność gospodarczą, której przedmiotem jest prowadzenie kantorów wymiany walut.

Andrzej Nizio – Wiceprezes Zarządu. Lat 35. Wykształcenie wyższe prawnicze, w 2004 roku ukończył Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego, uzyskując tytuł magistra prawa. Ponadto w latach 1990-1994 studiował na Wydziale Fizyki Uniwersytetu Warszawskiego. W 1998 roku był członkiem Business Center Club. Przebieg pracy zawodowej i zajmowane stanowiska: 1995 rok – Wschodni Bank Cukrownictwa – Informatyk; 1995-1996 rok – Doradca podatkowy we własnym biurze rachunkowym; 1996-1997 rok – Wiceprezes Zarządu – Główny Księgowy i Dyrektor Zarządzający Marvipol Sp. z o.o.; od 1997 roku – Wiceprezes zarządu JLR Warszawa Sp. z o.o. (poprzednio działającej pod firmą HEBE Sp. z o.o., a następnie Euro – House Sp. z o.o.); od 1998 roku – Wiceprezes Zarządu – Dyrektor Finansowy i Dyrektor Zarządzający Marvipol Sp. z o.o. (następnie Marvipol S.A.); od 2003 roku – Prezes Zarządu JLR Polska Sp. z o.o.; od 2005 roku – Wiceprezes Zarządu JLR Centrum Sp. z o.o.; od 2006 roku – Prezes Zarządu Melody Park Sp. z o.o.; od 2007 roku – Wiceprezes Zarządu JLR Gdańsk Sp. z o.o.; od 2007 roku – Wiceprezes Zarządu Mokotów Park Sp. z o.o.; od 2007 roku – Wiceprezes Zarządu Marvipol Development Sp. z o.o. oraz Prezes Zarządu Trinity Development Sp. z o.o. Od 2005 roku Andrzej Nizio prowadzi własną działalność gospodarczą w zakresie doradztwa budowlanego, usług informatycznych, usług marketingowych, które to usługi świadczone są wyłącznie na rzecz Spółek z Grupy.

– Mariusz Wojciech Książek oraz Andrzej Nizio zostali powołani z dniem 15 lutego 2006 roku na dwuletnią kadencję, która wygasa w dniu 15 lutego 2008 roku. W styczniu 2008 roku Założyciele, wykorzystując osobiste uprawnienia przyznane w § 12 ust. 2 Statutu, powołali Pana Mariusza Wojciecha Książek na stanowisko Prezesa Zarządu oraz Pana Andrzeja Nizio na stanowisko Wiceprezesa Zarządu na kolejną dwuletnią kadencję, która upłynie w dniu 15 lutego 2010 roku.

2. CZŁONKOWIE ORGANU NADZORCZEGO EMITENTA

Claudia Książek – członek Rady Nadzorczej. Lat 36. Wykształcenie wyższe ekonomiczne, w 1994 roku ukończyła Szkołę Główną Handlową, uzyskując tytuł magistra ekonomii. Przebieg pracy zawodowej i zajmowane stanowiska: od 2006 roku – Członek Rady Nadzorczej Marvipol S.A.; od 2007 roku – Członek Rady Nadzorczej JLR Polska, spółki prowadzącej działalność w zakresie importu samochodów marki Jaguar i Land Rover.

Ewa Nizio – członek Rady Nadzorczej. Lat 35. Ukończyła Wyższą Szkołę Zarządzania i Marketingu, uzyskując kolejno tytuł licencjata (1994 rok) oraz magistra (2001 rok). Ponadto w 2007 roku ukończyła studia podyplomowe w zakresie marketingu politycznego i medialnego organizowane przez Wyższą Szkołę Zarządzania i Prawa w Warszawie (Zakład Komunikacji Społecznej i Public Relations A. Drzycimskiego). Przebieg pracy zawodowej i zajmowane stanowiska: 1994-1996 rok – Biuro Consultingowe – Właściciel; 1996-2004 rok – Bank Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A. w Warszawie (obecnie Bank DnB Nord Polska S.A.) – Specjalista w Dziale Organizacji i Analiz; 2004 rok – Marvipol Sp. z o.o. – Doradca Zarządu ds. Wdrożeń; od 2006 roku – Członek Rady Nadzorczej Marvipol S.A.; 2005-2007 rok – Biuro Informacji Kredytowej S.A. – Specjalista w Departamencie Projektów; od 2007 roku – Bank Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A. (obecnie Bank DnB Nord Polska S.A.) – Doradca Dyrektora Departamentu Informatyki i Technologii.

Andrzej Józef Adamowicz – członek Rady Nadzorczej. Lat 60. Wykształcenie wyższe ekonomiczne, w 1969 roku ukończył Szkołę Główną Handlową (wówczas SGPiS), uzyskując tytuł magistra ekonomii. Następnie w 1979 roku ukończył studia doktoranckie na Uniwersytecie im. M. Curie-Skłodowskiej, uzyskując tytuł doktora nauk ekonomicznych. Ponadto jest absolwentem kursu dla kandydatów na członków rad nadzorczych spółek Skarbu Państwa (1992 rok egzamin państwowy). Przebieg pracy zawodowej i zajmowane stanowiska: 1995-1997 rok – Członek Zarządu Polmot Longinus Sp. z. o.o.; 1997-2001 rok – Członek Zarządu Polskiej Wytwórni Papierów Wartościowych S.A.; 1999-2001 rok – Członek Rady Nadzorczej Elkart Sp. z o.o.; od 2006 roku – Członek Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

Aleksander Chłopecki – członek Rady Nadzorczej. Lat 41. Wykształcenie wyższe prawnicze, w 1990 roku ukończył Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego, uzyskując tytuł magistra. Następnie w 1991 roku uzyskał tytuł Magister der Rechtsvergleichung na Uniwersytecie im. Fryderyka Wilhelma w Bonn. W 1997 roku otrzymał tytuł doktora prawa, a w 2002 tytuł doktora habilitowanego nauk prawnych na Uniwersytecie Warszawskim. Od maja 2003 roku jest profesorem nadzwyczajnym Uniwersytetu Warszawskiego. Radca prawny, autor książek i publikacji poświęconych prawu papierów wartościowych, prawu cywilnemu i handlowemu. Przebieg pracy zawodowej i zajmowane stanowiska: od 1990 roku – pracownik Instytutu Prawa Cywilnego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego; 1991-1994 rok – Biuro Domów Maklerskich i Funduszy Powierniczych (Komisja Papierów Wartościowych i Giełd); 1996-1997 rok – Doradca Przewodniczącego Komisji ds. Prawnych (Komisja Papierów Wartościowych i Giełd); 1997-2000 rok – Dyrektor Departamentu Prawnego (Komisja Papierów Wartościowych i Giełd); 2001-2004 rok – Zastępca Przewodniczącego Komisji Papierów Wartościowych i Giełd ds. Prawnych (Komisja Papierów Wartościowych i Giełd); 1996-1997 rok oraz 2000-2001 rok – firma prawnicza Hunton & Williams; 2004-2006 rok – Członek Zarządu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie; 2005-2006 rok – Przewodniczący Rady Nadzorczej Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń S.A.; od 2006 roku – Komplementariusz w Chłopecki, Sobolewska i Wspólnicy Doradcy Prawni Spółka komandytowa.

Ludwik Jerzy Opiela – członek Rady Nadzorczej. Lat 64. W 1966 roku ukończył studia na Wydziale Elektroniki Politechniki Warszawskiej, uzyskując tytuł magistra inżyniera ze specjalnością telewizja kolorowa w dziedzinie radiokomunikacji. Przebieg pracy zawodowej i zajmowane stanowiska: 1966-1971 rok – Szef Wydziału Centralnego Zespołu Emisji, a następnie Telekin i Projekcji Telewizji Polskiej; 1971-1981 rok – Kierownik Działu, a następnie Dyrektor Techniczny Biura Technicznego Firm Brytyjskich reprezentującego w Polsce szereg czołowych firm brytyjskich i amerykańskich (np. Ford, General Electric Company, ICI, BOC, British Aerospace, Marconi, Racal Electronics); 1982-1992 rok – Prezes oraz udziałowiec (50%) brytyjskiej spółki Overseas Marketing Corporation Ltd. posiadającej biura przedstawicielskie w większości krajów Europy Wschodniej i Centralnej oraz RPA, zajmującej się głównie dostawą i pełną kompletacją zakładów lub linii produkcyjnych w zakresie światłowodów, półprzewodników i specjalnych silników elektrycznych przeznaczonych przede wszystkim dla kopalń złota i diamentów; 1986-1994 rok – Dyrektor Oddziału w Overseas Marketing Corporation Ltd; 1990-2001 rok – wyłączny importer oraz organizator sieci Ford Motor Company w Polsce; Prezes i główny udziałowiec OMC Motors Ltd Sp. z o.o.; 1993-2005 rok – założyciel spółki Jaguar Poland Sp. z o.o. (wyłącznego importera Jaguar Cars z Wielkiej Brytanii); założyciel, główny udziałowiec (do 2005 roku) oraz Prezes (do 2003 roku) JLR Polska Sp. z o.o., wyłącznego importera samochodów Jaguar i Land Rover; 2002-2005 rok – Prezes (do 2003 roku) oraz udziałowiec (do 2005 roku) JLR Centrum Sp. z o.o.; od 2006 roku – Członek Rady Nadzorczej oraz Prezes Honorowy JLR Polska Sp. z o.o.; od 2006 roku – Prezes (a następnie Prokurent) oraz główny (a następnie wyłączny) udziałowiec OMC Motors Investment Sp. z o.o.; od 2006 roku – Prezes oraz wyłączny udziałowiec (aktualnie) OMC International Ltd.

– Claudia Książek, Ewa Nizio oraz Andrzej Józef Adamowicz zostali powołani z dniem 15 lutego 2006 roku na trzyletnią kadencję, która wygasa w 2009 roku. Aleksander Chłopecki i Jerzy Opiela zostali powołani w dniu 13 sierpnia 2007 roku na trzyletnią kadencję, która wygasa w 2010 roku. Aleksander Chłopecki jest niezależnym członkiem Rady Nadzorczej.

Prezes Zarządu Mariusz Wojciech Książek jest mężem Claudii Książek, członka Rady Nadzorczej. Wiceprezes Zarządu Andrzej Nizio jest mężem Ewy Nizio, członka Rady Nadzorczej. Poza powyższymi nie występują żadne inne powiązania rodzinne pomiędzy Andrzejem Nizio a innymi członkami Zarządu lub Rady Nadzorczej. Poza powyższymi nie występują żadne inne powiązania rodzinne pomiędzy członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.

Na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej, wraz z żoną Claudią Książek Mariusz Wojciech Książek posiada 80 udziałów w spółce JLR Warszawa Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 700.000 zł stanowiące 100% udziałów tej spółki oraz akcje Spółki w liczbie wskazanej w Rozdziale XIV „*Główni Akcjonariusze i Sprzedający*". Na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej, wraz z żoną Ewą Nizio Andrzej Nizio posiada akcje Spółki w liczbie wskazanej w Rozdziale XIV „*Główni Akcjonariusze i Sprzedający*". Poza wskazanymi powyżej, zgodnie z oświadczeniami członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie wykonują oni żadnej działalności poza Emitentem i Spółkami Zależnymi Emitenta, która miałaby istotne znaczenie dla Emitenta. Poza wskazanymi powyżej, pozostali członkowie organów zarządzających i nadzorujących Emitenta nie posiadają akcji Emitenta ani opcji na akcje Emitenta.

Poza osobami wymienionymi w punktach 1 i 2 powyżej, w Spółce nie występują inne osoby, które mają znaczenie dla stwierdzenia, że Spółka posiada stosowną wiedzę i doświadczenie do zarządzania swoją działalnością.

Adresem miejsca pracy wszystkich członków Zarządu i Rady Nadzorczej jest siedziba Spółki.

3. OŚWIADCZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie prowadzą oni interesów prywatnych ani nie wykonują innych obowiązków, które pozostawałyby w konflikcie z ich obowiązkami wobec Emitenta. Ponadto, zgodnie ze złożonymi oświadczeniami, w okresie ostatnich pięciu lat żadna z osób pełniąca funkcję członka Zarządu i Rady Nadzorczej:

- nie była wspólnikiem w spółkach osobowych oraz poza uczestnictwem w organach spółek wymienionych w niniejszym Rozdziale nie była członkiem organów spółek kapitałowych;

- nie była wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS;

- nie pełniła funkcji osób nadzorujących oraz zarządzających w podmiotach, w których w okresie jego kadencji został ustanowiony zarząd komisaryczny;

- nie otrzymała sądowego zakazu prowadzenia działalności jako członek organów jakiegokolwiek podmiotu oraz zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek podmiotu, nie została pozbawiona przez sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu;

- nie została skazana (nawet nieprawomocnie) za przestępstwa oszustwa lub za którekolwiek z przestępstw określonych w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVI Kodeksu Karnego oraz art. 585, 587 i 590-591 KSH.

Zgodnie ze złożonymi oświadczeniami w okresie ostatnich pięciu lat organy administracyjne oraz korporacyjne nie wniosły przeciwko żadnej z osób pełniących funkcję członka Zarządu i Rady Nadzorczej oficjalnych oskarżeń publicznych, ani nie nałożyły na nie żadnych sankcji. Zgodnie z tymi oświadczeniami nie istnieją umowy ze znaczącymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na podstawie których członkowie Zarządu zostali powołani na swoje stanowiska.

4. WYNAGRODZENIA I ŚWIADCZENIA

W 2007 roku Mariusz Wojciech Książek nie otrzymywał od Emitenta wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu czy też jakiegolwiek innego tytułu ani nie otrzymywał żadnego wynagrodzenia od pozostałych spółek z Grupy. Pan Mariusz Wojciech Książek pełni funkcję członka Zarządu na podstawie aktu powołania do składu Zarządu bez odrębnej umowy cywilnoprawnej lub umowy o pracę. Andrzej Nizio otrzymał od Emitenta wynagrodzenie w wysokości 45.424,40 zł brutto z tytułu umowy o pracę w związku z pełnieniem funkcji Wiceprezesa Zarządu. Kwota ta nie obejmuje wynagrodzenia w łącznej wysokości 1.152.300,95 zł (bez uwzględnienia podatku VAT) z tytułu świadczenia usług polegających na nadzorze nad realizacją projektów deweloperskich oraz usług związanych z utrzymaniem strony internetowej Spółki na podstawie umów zawartych z Emitentem. Ponadto Andrzej Nizio otrzymał 1.688.611,94 zł (bez uwzględnienia podatku VAT) z tytułu usług marketingowych świadczonych na rzecz Spółki JLR Polska Sp. z o.o. Poza powyżej wymienionymi składnikami wynagrodzeń, osoby zarządzające nie otrzymywały innych świadczeń finansowych (w tym warunkowych lub odroczonych). W 2007 roku członkom Zarządu Emitenta nie zostały przyznane przez Emitenta i jego podmioty zależne świadczenia w naturze za usługi przez nich realizowane.

W 2007 roku członkowie Rady Nadzorczej nie otrzymali od Emitenta wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej. Należy zastrzec, iż Andrzej Józef Adamowicz otrzymał od Emitenta w 2007 roku wynagrodzenie w wysokości 72.000,00 zł netto wypłacone na podstawie umowy z dnia 30 kwietnia 2002 roku o świadczenie usług konsultingowych zawartej z Emitentem. W 2007 roku członkom Rady Nadzorczej nie zostały przyznane świadczenia w naturze za usługi przez nich realizowane na rzecz Emitenta i jego podmiotów zależnych.

Ani Emitent, ani podmioty zależne Emitenta nie zawierały z członkami Zarządu ani członkami Rady Nadzorczej umów określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy, inne niż wynikające z obowiązujących przepisów prawa. Ani Emitent, ani podmioty zależne Emitenta nie wydzieliły ani nie zgromadziły kwot na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne im świadczenia.

Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie otrzymywali w ostatnim roku obrotowym żadnych świadczeń w naturze, w Spółce nie istniał plan premii lub podziału zysków, a także nie przyznano wynagrodzenia w formie opcji na akcje. Poza informacjami zawartymi w punkcie 2 powyżej oraz w rozdziale XIV Prospektu, członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają akcji Spółki.

5. KOMITET AUDYTU I KOMITET WYNAGRODZEŃ EMITENTA

Do dnia zatwierdzenia Prospektu Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń nie zostały powołane. Intencją Emitenta jest powołanie obu tych Komitetów po przeprowadzeniu Oferty objętej niniejszym Prospektem.

6. ZASADY ŁADU KORPORACYJNEGO

Zarząd wyraża intencję przestrzegania przez Emitenta wszystkich zasad ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" stanowiącym załącznik do uchwały nr 12/1170/2007 Rady Giełdy z dnia 4 lipca 2007 roku. W przypadku, gdyby w Spółce zaszło zdarzenie sprzeczne z zasadą, której przestrzeganie zadeklarował Emitent, Emitent przekaże w trybie Raportu Bieżącego na podstawie § 29 Regulaminu GPW wyjaśnienie, jaka zasada została naruszona i z jakich przyczyn.

XIV GŁÓWNI AKCJONARIUSZE I SPRZEDAJĄCY

1. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE

Poniższa tabela prezentuje posiadane przez Spółkę informacje dotyczące akcji Spółki, których posiadaczami są osoby będące bezpośrednio lub pośrednio właścicielami wyemitowanego przez Spółkę kapitału zakładowego, według stanu na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu oraz po korekcie uwzględniającej zmiany wynikające ze sprzedaży wszystkich Akcji Oferowanych w ramach Oferty:

	Przed Ofertą		**Po Ofercie****	
	Liczba Akcji	**% wyemitowanego kapitału zakładowego***	**Liczba Akcji**	**% wyemitowanego kapitału zakładowego**
Mariusz Wojciech Książek	29.625.000	82,49%	29.625.000	66,99%
Andrzej Nizio	1.559.200	4,34%	1.559.200	3,52%
Cosinda Holdings Limited***	4.730.000	13,17%	3.930.000	8,88%

**Akcjonariusze posiadają udział w głosach na walnym zgromadzeniu Spółki identyczny z udziałem w jej kapitale zakładowym*

***Przy założeniu objęcia wszystkich Akcji Emitowanych oraz sprzedaży wszystkich Akcji Sprzedawanych*

****Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek i Andrzeja Nizio*

Na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu Emitent nie należy do innego podmiotu lub osoby, poza podmiotami wymienionymi powyżej. Emitent nie jest też kontrolowany przez inny podmiot lub osobę, poza podmiotami wymienionymi powyżej. Statut zawiera szereg uprawnień osobistych przyznanych akcjonariuszom będącym Założycielami, posiadającym więcej niż 35% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Zostały one opisane w Rozdziale XVII Prospektu. Z wyjątkiem postanowień Statutu dotyczących uprawnień osobistych przyznanych akcjonariuszom będącym Założycielami posiadającym więcej niż 35% głosów na Walnym Zgromadzeniu w Rozdziale XVII Prospektu oraz uprawnień posiadaczy obligacji zamiennych Spółki opisanych w Rozdziale XVII Prospektu, na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu Emitentowi nie są znane żadne ustalenia, których realizacja mogłaby w późniejszej dacie prowadzić do zmiany sposobu kontroli nad Emitentem.

2. SPRZEDAJĄCY AKCJE W OFERCIE

Podmiotem oferującym Akcje Sprzedawane w Ofercie Sprzedaży na podstawie niniejszego Prospektu jest Cosinda Holdings Limited z siedzibą na Cyprze, utworzona zgodnie z przepisami prawa cypryjskiego. Sprzedający oferuje do sprzedaży 800.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C stanowiących 2,22% kapitału zakładowego Spółki i dających prawo do 800.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz stanowiących 2,22% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Udziałowcami Cosinda Holdings Limited są Mariusz Wojciech Książek, który posiada 95% udziałów w tej spółce, oraz Andrzej Nizio, który posiada 5% udziałów w tej spółce. Ponadto Cosinda Holdings Limited zawarła z Emitentem przedwstępną umowę sprzedaży udziałów w spółkach JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o. oraz JLR Gdańsk Sp. z o.o., opisaną w Rozdziale XVIII Prospektu. Poza wyżej wymienionymi, w okresie ostatnich trzech lat pomiędzy Cosinda Holdings Limited jako podmiotem sprzedającym Akcje Sprzedawane a Emitentem, jego poprzednikami albo osobami powiązanymi nie wystąpiły żadne inne powiązania.

3. ROZWODNIENIE KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

W poniższej tabeli przedstawiono (w ujęciu liczbowym i procentowym) rozwodnienie kapitału akcyjnego Spółki, jakie wystąpi bezpośrednio po zakończeniu niniejszej Oferty przy założeniu, że emisja wszystkich Akcji Emitowanych dojdzie do skutku:

	Przed Ofertą		**Po Ofercie**	
Istniejące Akcje	35.914.200	100,00%	35.914.200	81,22%
Akcje Emitowane	0	0%	8.302.218	18,78%
Ogółem	35.914.200	**100,00%**	44.216.418	**100,00%**

XV TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

1. WSTĘP

W okresie objętym zbadanymi skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi zamieszczonymi w niniejszym Prospekcie i w okresie do dnia zatwierdzenia Prospektu Emitent był stroną transakcji z osobami powiązanymi w rozumieniu MSR 24 (Międzynarodowy Standard Rachunkowości 24). W świetle tej definicji na chwilę zawierania danej transakcji w okresie objętym zbadanymi skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi zamieszczonymi w Prospekcie i do dnia zatwierdzenia Prospektu następujące podmioty powinny być uważane za podmioty powiązane z Emitentem:

– JLR Polska Sp. z o.o. – Emitent posiada 100% udziałów tej spółki i taką samą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników;

– JLR Centrum Sp. z o.o. (do 9 września 2005 roku spółka ta działała pod firmą Jaguar Poland Sp. z o.o., a następnie, do 21 lutego 2007 roku pod firmą Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.) – Emitent posiada 100% udziałów tej spółki i taką samą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników;

– JLR Gdańsk Sp. z o.o. – Emitent posiada 100% udziałów tej spółki i taką samą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników;

– JLR Warszawa Sp. z o.o. – 100% udziałów w tej spółce posiada Pan Mariusz Wojciech Książek, Prezes Zarządu, główny akcjonariusz Spółki;

– Melody Park Sp. z o.o. (wcześniej spółka działała pod firmą Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „Mokotów" Sp. z o.o.) – Emitent posiada 100% udziałów tej spółki i taką samą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników;

– Mokotów Park Sp. z o.o. – Emitent posiada 100% udziałów tej spółki i taką samą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników;

– Marvipol Development Sp. z o.o. – Emitent posiada 100% udziałów tej spółki i taką samą liczbę głosów na zgromadzeniu wspólników;

– Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu, główny akcjonariusz Spółki, prowadzący także indywidualną działalność gospodarczą pod firmą Bilion Mariusz Wojciech Książek (do 16 lipca 2007 roku pod firmą Marvipol Mariusz Wojciech Książek);

– Andrzej Nizio – Wiceprezes Zarządu, akcjonariusz Spółki;

– Claudia Książek – członek Rady Nadzorczej i akcjonariusz Spółki;

– Ewa Nizio – członek Rady Nadzorczej i akcjonariusz Spółki;

– Andrzej Józef Adamowicz – członek Rady Nadzorczej;

– Ludwik Jerzy Opiela – członek Rady Nadzorczej;

– Aleksander Chłopecki – członek Rady Nadzorczej;

– Cosinda Holdings Limited – Sprzedający;

– Trinity Development Sp. z o.o. – Emitent posiada 100% udziałów tej spółki i taką samą liczbę głosów na Zgromadzeniu Wspólników.

W okresie objętym zbadanymi informacjami finansowymi zamieszczonymi w Prospekcie i w okresie do dnia zatwierdzenia niniejszego Prospektu Emitent był stroną przedstawionych poniżej transakcji z podmiotami powiązanymi:

2. POŻYCZKI

Emitent udzielił spółce JLR Polska Sp. z o.o. pięciu pożyczek na łączną kwotę 6.918.000 zł. Pożyczki były niezabezpieczone, zostały udzielone na warunkach rynkowych i zostały spłacone w całości.

Emitent udzielił także spółce JLR Centrum Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 2.300.000 zł. Pożyczka ta została spłacona w 2006 roku.

Pożyczka była niezabezpieczona i została udzielona na warunkach rynkowych.

Ponadto Emitent udzielił dwóch pożyczek panu Mariuszowi Książek na łączną kwotę 4.500.000 zł. Obecne saldo zadłużenia Pana Mariusza Książek na rzecz Emitenta z tytułu przedmiotowych pożyczek wynosi 2.931.956,18 zł (w tym odsetki według stanu na dzień 30 listopada 2007 roku). Pożyczki były niezabezpieczone i zostały udzielone na warunkach rynkowych.

3. ŚWIADCZENIE USŁUG KSIĘGOWYCH I KADROWYCH

Emitent jest stroną transakcji dotyczących świadczenia usług księgowych i kadrowych z następującymi podmiotami: Panem Mariuszem Książek, Panem Andrzejem Nizio, JLR Centrum Sp. z o.o., JLR Polska Sp. z o.o., JLR Warszawa Sp. z o.o., Melody Park Sp. z o.o., Mokotów Park Sp. z o.o., Marvipol Development Sp. z o.o., JLR Gdańsk Sp. z o.o. oraz Trinity Development Sp. z o.o. Na ich podstawie Emitent zobowiązał się do świadczenia na rzecz powyższych podmiotów usług w zakresie księgowości i rachunkowości oraz prowadzenia spraw kadrowo-płacowych. Umowy zawarte są na czas nieokreślony i mogą zostać wypowiedziane przez każdą ze stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. Emitent może rozwiązać umowy bez wypowiedzenia w przypadku zalegania przez zleceniodawcę z zapłatą wynagrodzenia bądź niedostarczenia dokumentów źródłowych, natomiast zleceniodawca może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w sytuacji naruszenia przez Emitenta obowiązku świadczenia usług zgodnie z przepisami bądź naruszenia obowiązku zachowania tajemnicy.

4. NAJEM

Emitent jest stroną transakcji najmu niewielkich powierzchni użytkowych lokalu wraz z infrastrukturą przy ul. Stawki 3a z następującymi podmiotami: Panem Mariuszem Książek, Bilion Mariusz Wojciech Książek, Mokotów Park Spółka z o.o., JLR Polska Sp. z o.o., Marvipol Development Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o., JLR Gdańsk Sp. z o.o., Melody Park Sp. z o.o. oraz Trinity Development Sp. z o.o. Z tytułu tych transakcji Emitent otrzymuje miesięczny czynsz w wysokości od 1.000 zł do 6.000 zł w zależności od wynajmowanej powierzchni (12,5 m^2 do 40 m^2). Umowy zostały zawarte na czas nieokreślony i mogą zostać wypowiedziane z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadkach wskazanych w umowach oraz w Kodeksie Cywilnym mogą one zostać wypowiedziane bez zachowania okresów wypowiedzenia.

Emitent jest także stroną transakcji najmu powierzchni użytkowych lokalu wraz z infrastrukturą przy ul. Jana Pawła II 52/54 paw. 5 z Panem Mariuszem Książek. Z tytułu tej transakcji Emitent otrzymuje miesięczny czynsz w wysokości około 3.000 zł za powierzchnię 86,1 m^2. Umowa została zawarta na czas nieokreślony i może zostać wypowiedziana z zachowaniem jedno- lub odpowiednio trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadkach wskazanych w umowie oraz w Kodeksie Cywilnym mogą one także zostać wypowiedziane bez zachowania okresów wypowiedzenia.

5. NABYCIE UDZIAŁÓW

Emitent dokonał trzech transakcji nabycia udziałów zawartych z podmiotami powiązanymi:

– W dniu 25 października 2005 roku Emitent nabył od Pana Ludwika Jerzego Opieli 100 udziałów w JLR Polska Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 zł każdy. Łączna cena nabycia udziałów wyniosła 1.755.020 złotych.

– W dniu 2 sierpnia 2005 roku Emitent nabył od Pana Ludwika Jerzego Opieli 975 udziałów w JLR Centrum Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 zł każdy. Łączna cena nabycia udziałów wyniosła 648.765 złotych.

– W dniu 25 października 2005 roku Emitent nabył od Pana Ludwika Jerzego Opieli 3 udziały w JLR Centrum Sp. z o.o. o wartości nominalnej 500 zł każdy. Łączna cena nabycia udziałów wyniosła 1.949,16 złotego.

Wskazane powyżej transakcje stanowiły wykonanie przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów z dnia 28 października 2003 roku, na mocy której sprzedający zobowiązał się do sprzedaży Spółce w terminie 2 lat od dnia zawarcia przedwstępnej umowy 978 udziałów w JLR Centrum Sp. z o.o. (wówczas Jaguar Poland Sp. z o.o.) o łącznej wartości nominalnej 489.000 złotych (za cenę stanowiącą równowartość w zł 200 USD za każdy udział) oraz 100 udziałów w JLR Polska Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 50.000 złotych (za cenę stanowiącą równowartość w zł 8.044 USD za każdy udział).

6. UŻYCZENIA

Emitent wielokrotnie w ramach umów użyczenia korzystał z aut spółek zależnych Emitenta. W szczególności Emitent użyczył od JLR Centrum Sp. z o.o. samochód marki Volkswagen Golf. Umowa zawarta została na czas nieoznaczony z możliwością jej wypowiedzenia przez obie strony z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Ponadto Emitent użyczył od JLR Polska Sp. z o.o. dwa samochody marki Jaguar. Umowa zawarta została na czas nieoznaczony z możliwością jej wypowiedzenia przez obie strony z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Zgodnie z pismem z dnia 23 kwietnia 2004 roku powyższa umowa została rozwiązana.

7. TRANSAKCJE Z PANEM ANDRZEJEM NIZIO

Z zastrzeżeniem innym umów opisanych w niniejszym Prospekcie Emitent jest stroną czterech transakcji z Panem Andrzejem Nizio, na podstawie których:

– Pan Andrzej Nizio zobowiązał się wobec Emitenta do, między innymi, sprawowania nadzoru w zakresie postępowania przygotowawczego poprzedzającego proces budowlany zamierzenia inwestycyjnego przekazanego do nadzoru przez Emitenta, nadzoru nad pracownią architektoniczną wykonującą projekt architektoniczny dotyczący zamierzenia inwestycyjnego przekazanego do nadzoru w zakresie zgodności z wymogami prawa i założeniami przekazanymi przez Emitenta, nadzoru nad wyborem generalnego wykonawcy lub podwykonawców, nadzoru nad realizacją kontraktu z generalnym wykonawcą lub podwykonawcami inwestycji przekazanej do nadzoru przez Spółkę, nadzoru nad zespołem inspektorów nadzoru uczestniczącym w procesie inwestycyjnym przekazanym do nadzoru przez Spółkę, nadzór nad procesem oddania do użytkowania inwestycji przekazanej do nadzoru przez Spółkę, nadzoru nad zmianami lokatorskimi na inwestycji przekazanej do nadzoru przez Spółkę oraz do koordynowania usług świadczonych na rzecz Spółki przez innych usługodawców w powyższym zakresie. Umowa zawarta została na czas nieoznaczony z rocznym okresem wypowiedzenia (przy czym w przypadku rozwiązania umowy Pan Andrzej Nizio zachowuje prawo do wynagrodzenia za projekty rozpoczęte w okresie obowiązywania umowy). Z ważnych powodów wskazanych w umowie może ona zostać rozwiązana przez strony bez zachowania okresu wypowiedzenia. Z tytułu świadczenia usług na rzecz Spółki Pan Andrzej Nizio uprawniony jest do otrzymania wynagrodzenia w wysokości 5% osiągniętego zysku Spółki na danym projekcie powiększonego o kwotę wydatków poczynionych na rzecz kierownika projektu, o ile Spółka nie powierzy tej funkcji bezpośrednio.

– Pan Andrzej Nizio zobowiązał się wobec Emitenta do wykonywania czynności zmierzających do nabycia udziałów lub przejęcia w inny zgodny z prawem sposób kontroli nad P.H.U. Mokotów Sp. z o.o. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony i może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem 14-dniowego terminu wypowiedzenia. Z tytułu świadczenia poszczególnych usług wynagrodzenie należne Panu Andrzejowi Nizio będzie uzgadniane w oddzielnej umowie między stronami z zastrzeżeniem jednak, iż w przypadku dojścia do skutku transakcji nabycia nieruchomości, praw lub udziałów w spółce Pan Andrzej Nizio uprawniony jest do otrzymania jednorazowego wynagrodzenia w wysokości nie większej niż 15% ceny zakupu praw lub udziałów w spółce. Wynagrodzenie określone w zdaniu poprzedzającym wyczerpuje w takim przypadku roszczenia Pana Andrzeja Nizio w zakresie wynagrodzenia. W 2006 roku na rzecz Pana Andrzeja Nizio zostało wypłacone wynagrodzenie w wysokości 2.612,3 tys. złotych (po odliczeniu podatku VAT wg obowiązującej stawki).

– Pan Andrzej Nizio przyjął złożoną przez Emitenta ofertę objęcia w podwyższonym kapitale zakładowym 23.684 akcji zwykłych imiennych serii B o wartości nominalnej 10,00 złotych każda za łączną cenę emisyjną (równą łącznej cenie nominalnej) 236.840,00 zł. Jednocześnie Pan Andrzej Nizio zobowiązał się pokryć powyższe akcje wkładem pieniężnym przed rejestracją podwyższenia kapitału zakładowego przez Emitenta dokonanego uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Objęte przez Pana Andrzeja Nizio akcje będą uczestniczyć w dywidendzie za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2007 roku na takich samych zasadach, jak wszystkie pozostałe akcje Spółki.

– Pan Andrzej Nizio nabył wraz z małżonką i ustanowił odrębną własność lokalu położonego w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 43 o powierzchni 134,84 m^2 za łączną cenę 475.080,05 zł.

8. TRANSAKCJE Z COSINDA HOLDINGS LIMITED Z SIEDZIBĄ W NIKOZJI

W dniu 7 września 2007 roku Emitent zawarł z Cosinda Holdings Limited umowę przedwstępną sprzedaży udziałów w spółkach JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o. oraz JLR Gdańsk Sp. z o.o. Opis umowy zamieszczony został w Rozdziale XVIII *„Istotne umowy”.* Ponadto Emitent złożył Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji ofertę objęcia w drodze subskrypcji prywatnej akcji Serii C tj. 4.730.000 akcji zwykłych (nieuprzywilejowanych) na okaziciela emitowanych w ramach kapitału docelowego na podstawie uchwały Zarządu z dnia 5 września 2007 roku. Akcje Serii C będą uczestniczyły w dywidendzie za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2007 roku na takich samych zasadach jak wszystkie pozostałe akcje Spółki. Cosinda Holdings Limited przyjęła ofertę objęcia wyżej wymienionych akcji o wartości nominalnej 0,20 złotego każda.

9. INNE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Od 2002 roku Pan Andrzej Adamowicz świadczy na rzecz Emitenta usługi doradcze w zakresie swojej działalności gospodarczej prowadzonej pod firmą „Centrum Europejskie”. Z tego tytułu Pan Andrzej Adamowicz jest uprawniony do otrzymywania miesięcznego wynagrodzenia, które od maja 2005 roku wynosi 6.000 zł (po odliczeniu podatku VAT wg obowiązującej stawki).

Emitent zawarł z JLR Polska Sp. z o.o. umowę o poręczenie gwarancji bankowej w związku z przyznaniem gwarancji bankowej w wysokości 1.000.000 euro tytułem zabezpieczenia umowy zawartej pomiędzy JLR Polska Sp. z o.o. a Land Rover Export Limited z dnia 1 lipca 2004 roku. Na podstawie umowy Emitent zezwolił na ustanowienie niezbędnych hipotek na nieruchomościach będących własnością lub w użytkowaniu wieczystym Emitenta. Ponadto Emitent zobowiązał się do poręczenia weksla własnego JLR Polska Sp. z o.o. wystawionego tytułem zabezpieczenia udzielonej gwarancji bankowej. Z tytułu umowy JLR Polska Sp. z o.o. zobowiązana była do zapłacenia Emitentowi prowizji w wysokości 3% poręczonej gwarancji za każdy miesiąc poręczenia.

W dniu 23 sierpnia 2007 roku nadzwyczajne walne zgromadzenie wspólników JLR Polska Sp. z o.o. podjęło uchwałę o przeznaczeniu kwoty 6.715.335,40 zł zgromadzonej na kapitale zapasowym spółki JLR Polska Sp. z o.o. utworzonym z zysku z lat ubiegłych na wypłatę dywidendy jedynemu wspólnikowi spółki pod warunkiem rejestracji przez właściwy sąd rejestrowy zmian umowy spółki JLR Polska Sp. z o.o. umożliwiających taką wypłatę. Zgodnie z uchwałą płatność zostanie dokonana w terminie do dnia 30 czerwca 2008 roku, po uprzedniej rejestracji zmian umowy spółki JLR Polska Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym. Rejestracja zmian umowy spółki JLR Polska Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym została dokonana w dniu 11 września 2007 roku. Ponadto w dniu 5 września 2007 roku Zarząd JLR Polska Sp. z o.o. podjął uchwałę w sprawie wypłaty na rzecz Emitenta zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za 2007 rok w wysokości 1.847.823,38 zł. Zgodnie z tą uchwałą wskazana wypłata zaliczki zostanie dokonana w terminie do dnia 30 czerwca 2008 roku. Do dnia zatwierdzenia Prospektu żadna z wypłat objętych omawianymi powyżej uchwałami nie została zrealizowana.

Emitent użytkuje pojazdy marki Land Rover oraz Jaguar i przeprowadza naprawy oraz bieżące kontrole diagnostyczne tych pojazdów w spółce JLR Centrum. Wszelkie tego typu usługi są świadczone na warunkach rynkowych.

Emitent świadczy na rzecz JLR Polska oraz JLR Centrum Sp. z o.o. usługi polegające na myciu pojazdów użytkowanych przez te spółki na myjniach Robo Wash Center. Wszelkie tego typu usługi są świadczone na warunkach rynkowych.

Emitent jest stroną umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu położonego w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 43 o łącznej powierzchni 102,81 m^2 na rzecz Państwa Heleny Teresy i Ludwika Jerzego Opieli. Z tytułu sprzedaży powyższego lokalu Emitent otrzymał od kupujących 421.144,42 zł. Ponadto Emitent zawarł z Panem Jerzym Opielą przedwstępną umowę sprzedaży lokalu położonego w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej 43, która jednak nie została wykonana ze względu na przeniesienie przez Pana Jerzego Opielę praw i obowiązków z niej wynikających na osobę trzecią.

Emitent jest stroną umowy o współpracy z inwestorem zastępczym zawartej z Melody Park Sp. z o.o., na mocy której Emitent zobowiązał się przygotować i zapewnić wykonanie inwestycji Melody Park, jak również świadczyć usługi marketingowe i pośrednictwa przy sprzedaży mieszkań w ramach tej inwestycji. W szczególności, na podstawie umowy Emitent może zlecać prace lub czynności, w tym powierzyć obowiązki projektanta oraz generalnego wykonawcy w zakresie określonym celem umowy. Umowa zawarta jest na czas realizacji inwestycji. Zgodnie z umową Emitent otrzymuje wynagrodzenie w wysokości 10% ceny towarów i usług nabywanych przez Emitenta w celu wykonania umowy, ponadto Emitentowi przysługuje prawo zwrotu wartości towarów i usług nabytych w celu wykonania umowy oraz wydatków i kosztów poniesionych w związku z realizacją inwestycji. Ponadto w związku z wyżej opisaną umową Emitent zawarł z Melody Park Sp. z o.o. porozumienie, na mocy którego zobowiązał i upoważnił Melody Park Sp. z o.o. do zapłaty kwoty 4.865.952,33 zł z faktury wystawionej Emitentowi przez Warbud S.A. w związku z realizacją inwestycji Melody Park, bezpośrednio na rachunek bankowy Warbud S.A. Zgodnie z porozumieniem dokonanie płatności przez Melody Park Sp. z o.o. stanowi należyte wykonanie zobowiązania w zakresie obowiązku zwrotu towarów i usług nabytych od Warbud S.A.

Emitent jest także stroną umowy, na mocy której za cenę w kwocie 10.000 zł Emitent przeniósł na Mokotów Park Sp. z o.o. (spółkę celową) wszelkie prawa i obowiązki Emitenta wynikające z przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości położonych w Warszawie (projekty Bernardyńska III-VII). Umowy przedwstępne sprzedaży objęte cesją wynikają z następujących aktów notarialnych: Repertorium A nr 8576/2006 z dnia 11 grudnia 2006 roku; Repertorium A nr 4927/2007 z dnia 8 sierpnia 2007 roku; Repertorium A nr 3911/2007 z dnia 21 czerwca 2007 roku; Repertorium A nr 337/2007 z dnia 17 stycznia 2007 roku; Repertorium A nr 603/2007 z dnia 29 stycznia 2007 roku; Repertorium A nr 75/2007 z dnia 5 stycznia 2007 roku; Repertorium A nr 537/2007 z dnia 24 stycznia 2007 roku; Repertorium A nr 2065/2007 z dnia 29 marca 2007 roku. Umowa cesji praw i obowiązków z ww. umów przedwstępnych zawarta została w związku z zamiarem Emitenta powierzenia w przyszłości Mokotów Park Sp. z o.o. realizacji projektu inwestycyjnego na nieruchomościach objętych umowami przedwstępnymi.

Dodatkowe informacje na temat transakcji z podmiotami powiązanymi Emitenta zawarte zostały w Skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych zawartych w Rozdziale XXVI niniejszego Prospektu.

XVI POSTĘPOWANIA PRZED ORGANAMI RZĄDOWYMI, POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ARBITRAŻOWE

Na dzień zatwierdzenia Prospektu Emitent i inne podmioty z Grupy są stroną szeregu sporów sądowych, zarówno w charakterze powodów, jak i pozwanych, jak i postępowań administracyjnych. W szczególności, w ramach prowadzonej działalności Emitent i podmioty z Grupy stają się stroną postępowań sądowych, włączając w to postępowania sądowe o zapłatę, postępowania sądowe przeciwko lokatorom o zapłatę czynszu lub eksmisję, spory z wykonawcami lub pracownikami, spory związane z powierzeniem osobom trzecim realizacji projektów w systemie generalnego wykonawstwa oraz postępowań administracyjnych o uzyskanie wymaganych zgód i zezwoleń, niezbędnych w ramach bieżącej działalności. Jednakże, poza postępowaniami opisanymi poniżej, w okresie ostatnich dwunastu miesięcy Emitent i podmioty z Grupy nie były stroną ani uczestnikiem żadnego istotnego postępowania przed organem rządowym, ani postępowania sądowego lub arbitrażowego, które to postępowania mogłyby mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta lub Grupy. Ponadto, poza informacjami zamieszczonymi poniżej, Emitent i podmioty z Grupy nie są obecnie zaangażowane w żadne takie postępowanie, nie posiadają też wiedzy na temat takiego toczącego się lub zagrażającego postępowania, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta lub Grupy.

W 2007 roku toczyło się postępowanie z powództwa Polimex Mostostal S.A. przeciwko Emitentowi o zwrot kaucji gwarancyjnej w kwocie 1.980.000 zł zatrzymanej przez Emitenta, zapłatę kary umownej z tytułu odstąpienia od umowy z winy Emitenta oraz o wynagrodzenie za prace wykonane od dnia odstąpienia od umowy, w związku z inwestycją Villa Marina prowadzoną w Warszawie przy ul. Wilanowskiej 208. Postępowanie prowadzone jest przed Sądem Okręgowym w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy. Wartość przedmiotu sporu wynosi 4.939.822,37 zł. W dniu 20 listopada 2007 roku strony zawarły ugodę, na mocy której Spółka zobowiązała się do zapłaty kwoty 1.980.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi oraz zwrotu Polimex Mostostal S.A. połowy uiszczonej kwoty od pozwu, tj. 50.000 złotych. Wobec uregulowania przez Spółkę przewidzianych ugodą zobowiązań finansowych w dniu 4 grudnia 2007 roku Polimex Mostostal S.A. zrzekł się roszczeń i wycofał pozew.

W styczniu 2008 roku do Spółki wpłynął pozew jednego ze współwłaścicieli działki przy ul. Bernardyńskiej (objętej planowanym przez Spółkę projektem Bernardyńska) o wykonanie umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w wysokości 3/8 we współwłasności nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej zawartej przez Emitenta z powodem i nabycie przez Emitenta udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Wartość przedmiotu sporu wynosi 4.318.200 złotych. Zgodnie z umową przedwstępną zawartą w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości miała zostać zawarta w terminie do dnia 15 czerwca 2007 roku, jednak w ustalonym terminie strony nie przystąpiły do aktu. W dniu 25 stycznia 2008 roku Emitent złożył odpowiedź na pozew, wskazując, iż w związku z dokonanym przez Emitenta w dniu 14 września 2007 roku przeniesieniem praw i roszczeń z umów przedwstępnych na Mokotów Park Sp. z o.o., Emitent nie powinien być stroną tego postępowania. Postępowanie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie, I Wydział Cywilny. Intencją Emitenta jest, aby w przypadku podjęcia, po wyjaśnieniu związanych z tym spornych kwestii prawnych oraz po uzyskaniu warunków zabudowy niezbędnych dla realizacji projektu Bernardyńska, decyzji o zakupie udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, zakup ten został sfinansowany przy wykorzystaniu części środków pochodzących z emisji Nowych Akcji Serii D zgodnie z informacjami zawartymi w Rozdziale V Prospektu.

Ponadto, na wniosek właścicieli nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bernardyńskiej, toczyło się postępowanie nieprocesowe prowadzone z udziałem Emitenta i m.st. Warszawy. Przedmiotem postępowania było ustanowienie drogi koniecznej (prawa przejazdu i przechodu) na nieruchomościach objętych KW 280466, WM2M/00397341/2, WA2M/00200568/2 oraz WA2M/00326784 na rzecz nieruchomości położonej przy ul. Bernardyńskiej w Warszawie (działka nr 53) w celu zapewniania dostępu do ul. Bernardyńskiej. Postanowieniem z dnia 16 października 2007 roku sąd I instancji ustanowił służebność zgodnie z wnioskiem Marvipol S.A. za jednorazowym wynagrodzeniem w wysokości 835.843,96 złotego za ustanowienie służebności i 90.341,00 złotych za przeprowadzenie sieci. Postanowienie sądu jest prawomocne.

XVII KAPITAŁ ZAKŁADOWY I STATUT

1. KAPITAŁ ZAKŁADOWY ZA OKRES OBJĘTY SKONSOLIDOWANYMI HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI ORAZ STAN NA DZIEŃ ZATWIERDZENIA PROSPEKTU

Na dzień 1 stycznia 2004 roku kapitał zakładowy Marvipol Sp. z o.o. (poprzednika prawnego Spółki) wynosił 6.000.000 zł i dzielił się na 80 udziałów imiennych uprzywilejowanych serii A o nominalnej wartości 75.000 złotych każdy udział. Od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia 15 lutego 2006 roku (tj. do dnia wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego przekształcenia Marvipol Sp. z o.o. w Marvipol S.A.) nie wystąpiły żadne zmiany w kapitale zakładowym Marvipol Sp. z o.o.

Na dzień 15 lutego 2006 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 6.000.000 zł i dzielił się na 600.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii A o nominalnej wartości 10 złotych każda akcja.

Na dzień 1 stycznia 2007 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 6.000.000 zł i dzielił się na 600.000 akcji imiennych uprzywilejowanych serii A o nominalnej wartości 10 złotych każda akcja.

Na dzień zatwierdzenia Prospektu kapitał zakładowy Emitenta wynosi 7.182.840 złotych i dzieli się na:

– 30.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o numerach od 1 do 30000000 o wartości nominalnej dwadzieścia groszy każda, na potrzeby Prospektu zdefiniowanych łącznie jako Akcje Serii A, wszystkie Akcje Serii A są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje;

– 1.184.200 akcji zwykłych na okaziciela serii B o numerach od 1 do 1184200 o wartości nominalnej dwadzieścia groszy każda, na potrzeby Prospektu zdefiniowanych łącznie jako Akcje Serii B, wszystkie Akcje Serii B są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje;

– 4.730.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C o numerach od 1 do 4730000 o wartości nominalnej dwadzieścia groszy każda, na potrzeby Prospektu zdefiniowanych łącznie jako Akcje Serii C, wszystkie Akcje Serii C są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.

Nie istnieją inne akcje niż akcje Emitenta tworzące kapitał zakładowy Spółki. Emitent lub podmioty zależne Emitenta nie posiadają na dzień zatwierdzenia Prospektu żadnych Akcji Spółki. Wszystkie dotychczas wyemitowane akcje Spółki zostały w pełni opłacone. Od dnia założenia Spółki do dnia zatwierdzenia Prospektu żadne akcje Spółki nie zostały opłacone w inny sposób niż gotówką.

Statut przewiduje możliwość tworzenia kapitałów i funduszy celowych, w szczególności kapitału rezerwowego na pokrycie poszczególnych wydatków lub strat.

2. ZAMIENNE, WYMIENNE PAPIERY WARTOŚCIOWE LUB PAPIERY WARTOŚCIOWE Z WARRANTAMI.

W dniu 5 września 2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie emisji obligacji zamiennych na akcje Spółki, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, wyłączenia prawa poboru oraz zmiany statutu Spółki. W dniu 12 listopada 2007 roku zmiana statutu Spółki oraz wzmianka o warunkowym podwyższeniu kapitału zakładowego zostały zarejestrowane przez właściwy sąd rejonowy. W dniu 19 listopada 2007 roku, w wykonaniu uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, Spółka wyemitowała 60 obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 500.000 każda („**Obligacje**"). Obligacje zostały zaoferowane poprzez skierowanie propozycji nabycia Obligacji do BRE Bank S.A., zgodnie z art. 9 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, zgodnie z Umową Inwestycyjną z dnia 17 września 2007 roku pomiędzy Spółką a BRE Bank S.A. opisaną w Rozdziale XVIII Prospektu. Wykup Obligacji może nastąpić albo przez zapłatę kwoty pieniężnej, albo poprzez zamianę Obligacji na akcje zwykłe na okaziciela serii E Spółki o wartości nominalnej 0,20 zł każda, na warunkach określonych szczegółowo w warunkach emisji Obligacji. W celu przyznania posiadaczom Obligacji praw do objęcia Akcji Serii E na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 5 września 2007 roku warunkowo podwyższono kapitał zakładowy Spółki o kwotę nie większą niż 291.499,20 złotego poprzez emisję nie więcej niż 1.457.496 akcji zwykłych na okaziciela Spółki serii E o wartości nominalnej 0,20 złotego każda. Akcje serii E będą uczestniczyć w dywidendzie wypłacanej w tym roku obrotowym, w którym zostaną wydane lub w przypadku ich dematerializacji zapisane na rachunku papierów wartościowych posiadacza Obligacji, najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień Walnego Zgromadzenia, na którym powzięta zostanie uchwała o podziale zysku i ustaleniu dnia dywidendy. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na dokonanie dematerializacji Akcji Serii E zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Uchwała Walnego Zgromadzenia wyłączyła w całości prawo poboru dotychczasowych akcjonariuszy do Obligacji oraz Akcji Serii E. Szczegółowy opis Obligacji oraz umowy inwestycyjnej z BRE Bank S.A. zamieszczony został w Rozdziale XVIII Prospektu. Poza Obligacjami, Spółka nie wyemitowała żadnych innych zamiennych, wymiennych papierów wartościowych lub papierów wartościowych z warrantami.

3. WSZELKIE PRAWA NABYCIA LUB ZOBOWIĄZANIA W ODNIESIENIU DO KAPITAŁU DOCELOWEGO LUB ZOBOWIĄZANIA DO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Poza informacjami zawartymi poniżej Statut nie zawiera żadnych postanowień dotyczących prawa nabycia lub zobowiązania w odniesieniu do kapitału docelowego lub zobowiązania do podwyższenia kapitału zakładowego.

W § 9 Statutu została przewidziana możliwość podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego w okresie do dnia 31 maja 2010 roku. Szczegółowy opis postanowień Statutu w zakresie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego został zawarty w Rozdziale XX niniejszego Prospektu.

Na podstawie uchwały z dnia 5 września 2007 roku, opisanej w Rozdziale XX niniejszego Prospektu, kapitał zakładowy Emitenta został podwyższony z kwoty 6.236.840 zł do kwoty 7.182.840 zł w drodze emisji Akcji Serii C, tj. 4.730.000 akcji na okaziciela o wartości nominalnej 0,20 zł każda. Akcje Serii C zostały wyemitowane przez Spółkę w ramach kapitału docelowego określonego w § 9 Statutu.

Na podstawie uchwały z dnia 5 września 2007 roku, opisanej w Rozdziale XX niniejszego Prospektu, kapitał zakładowy Emitenta zostanie podwyższony z kwoty 7.182.840 zł do kwoty nie wyższej niż 8.843.283,60 zł, to jest o kwotę nie wyższą niż 1.660.443,60 zł, w drodze emisji Akcji Serii D, tj. nie więcej niż 8.302.218 akcji na okaziciela. Nowe Akcje serii D zostaną wyemitowane przez Spółkę w ramach kapitału docelowego określonego w § 9 Statutu.

W celu przyznania posiadaczom Obligacji praw do objęcia Akcji Serii E na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 5 września 2007 roku warunkowo podwyższono kapitał zakładowy Spółki o kwotę nie większą niż 291.499,20 złotego poprzez emisję nie więcej niż 1.457.496 Akcji Serii E.

4. KAPITAŁ DOWOLNEGO CZŁONKA GRUPY, KTÓRY JEST PRZEDMIOTEM OPCJI LUB WOBEC KTÓREGO ZOSTAŁO UZGODNIONE WARUNKOWO LUB BEZWARUNKOWO, ŻE STANIE SIĘ ON PRZEDMIOTEM OPCJI

Na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu kapitał żadnego członka Grupy nie jest przedmiotem opcji. Wobec żadnego członka Grupy nie zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że jego kapitał stanie się przedmiotem opcji. Należy jednak zwrócić uwagę na przedwstępną umowę sprzedaży udziałów spółek JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o. oraz JLR Gdańsk Sp. z o.o., zawartą pomiędzy Emitentem a Cosinda Holdings Limited, opisaną w Rozdziale XVIII niniejszego Prospektu.

5. STATUT

5.1. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

Przedmiot działalności Emitenta obejmuje prowadzenie działalności deweloperskiej oraz działalności w zakresie prowadzenia myjni samochodowych. Szczegółowy zakres przedmiotu działalności Emitenta został określony w § 5 Statutu Emitenta stanowiącego Załącznik do Prospektu.

5.2. PODSUMOWANIE WSZYSTKICH POSTANOWIEŃ STATUTU EMITENTA ORAZ REGULAMINÓW EMITENTA ODNOSZĄCYCH SIĘ DO CZŁONKÓW ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

5.2.1. ZARZĄD

5.2.1.1. Statut Emitenta

Zarząd składa się z dwóch do pięciu osób, przy czym w przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu oraz Wiceprezesa Zarządu i/lub członków Zarządu. Liczbę członków Zarządu ustala Walne Zgromadzenie. Zgodnie z postanowieniami Statutu Założycielom przyznano uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, które trwają tak długo jak obydwaj Założyciele lub jeden z nich posiadają akcje reprezentujące co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki. Jeśli tylko jeden z Założycieli pozostanie jej akcjonariuszem posiadającym akcje reprezentujące co najmniej 35% kapitału zakładowego, ten Założyciel, który pozostał jej akcjonariuszem, będzie wykonywał uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu. W przypadku Zarządu dwuosobowego Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu powołują i odwołują Założyciele, działając łącznie, poprzez pisemne oświadczenie złożone Spółce. Jeśli Założyciele nie są w stanie powołać wspólnie Prezesa lub Wiceprezesa 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, Założyciele powołują i odwołują, oprócz Prezesa i Wiceprezesa, także jednego członka 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. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.

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.

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

W przypadku Zarządu składającego się z dwóch osób – do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie. Jeżeli Zarząd składa się z więcej niż dwóch osób – do składania oświadczeń w imieniu Spółki są uprawnieni Prezes Zarządu lub Wiceprezes Zarządu, każdy z nich samodzielnie, lub dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

Statut przewiduje także upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego. Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych z terminem wykonania prawa zapisu upływającym nie później niż z końcem wskazanego tam okresu. Szczegółowy opis postanowień Statutu w zakresie podwyższania kapitału zakładowego oraz emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego znajduje się w Rozdziale XVII Prospektu.

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.

5.2.1.2. Regulamin Zarządu

W dniu 5 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 Wiceprezesa Zarządu. Odpowiednio Prezes lub Wiceprezes Zarządu powinien niezwłocznie przekazać takie oświadczenie Przewodniczącemu Rady Nadzorczej oraz poinformować o jego treści wszystkich członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata. Mandat członka Zarządu wygasa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrachunkowy 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 Wiceprezes Zarządu lub wyznaczony przez któregoś z nich inny członek Zarządu.

Zarząd pod przewodnictwem Prezesa, a w razie jego nieobecności pod przewodnictwem Wiceprezesa, 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, z 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.

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 członka Zarządu Zarząd decyduje, który z pozostałych członków Zarządu będzie wykonywał te obowiązki w zastępstwie. W sytuacjach nagłych Prezes lub odpowiednio Wiceprezes Zarządu wyznacza zastępstwo. 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.

Do kompetencji Prezesa oraz Wiceprezesa 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 Wiceprezes Zarządu ma prawo każdoczasowej kontroli każdej sprawy znajdującej się w kompetencjach Zarządu. Prezes lub odpowiednio Wiceprezes Zarządu zatwierdza plan pracy Zarządu, zwołuje i ustala porządek obrad posiedzeń, kierując się w szczególności wnioskami członków Zarządu, przewodniczy posiedzeniom Zarządu. Prezes Zarządu lub odpowiednio Wiceprezes Zarządu wyznacza spośród członków Zarządu osobę zastępującą Wiceprezesa 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 nie uregulowanym kompetencje poszczególnych członków Zarządu wynikają z uchwał Zarządu lub dokumentów regulujących stosunek pomiędzy Spółką a danym członkiem Zarządu.

Regulamin szczegółowo określa zasady zwoływania i przeprowadzania posiedzeń Zarządu, tryb podejmowania uchwał (na posiedzeniu lub pisemny) oraz sposób głosowania.

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. Rada powinna przy ustaleniu wynagrodzenia brać pod uwagę opinię komitetu wynagrodzeń.

Uchwały Zarządu podejmowane są zwykłą większością głosów, jeśli wszyscy członkowie zostali powiadomieni o posiedzeniu Zarządu i obecny jest przynajmniej Prezes Zarządu lub Wiceprezes Zarządu.

Ponadto niektóre prawa i obowiązki członków Zarządu zostały zamieszczone w regulaminie Walnego Zgromadzenia opisanym w Rozdziale XVII niniejszego Prospektu.

5.2.2. RADA NADZORCZA

5.2.2.1. 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.

Założycielom 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. Osobiste uprawnienia Założycieli opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej przez Założycieli trwają tak długo, jak obydwaj Założyciele lub jeden z nich posiadają akcje reprezentujące co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki. Jeśli tylko jeden z Założycieli pozostanie jej akcjonariuszem posiadającym akcje reprezentujące co najmniej 35% kapitału zakładowego, ten Założyciel, który pozostał jej akcjonariuszem, będzie samodzielnie wykonywał uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej.

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. Niezależni członkowie winni spełniać łącznie kryteria wymienione w Statucie.

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 na pisemny wniosek Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu 1 miesiąca od chwili złożenia wniosku.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni (szczegółowy sposób doręczenia zaproszeń określa Regulamin Rady Nadzorczej). Uchwały w wymienionych w Statucie sprawach wymagają jednak 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. Zgody Rady Nadzorczej nie wymagają umowy zawierane w ramach procesu inwestycyjnego ze spółkami celowymi, w których Spółka posiada 100% udziałów (akcji).

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.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności i przedkłada corocznie Walnemu Zgromadzeniu zwięzłą ocenę sytuacji Spółki.

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 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.

5.2.2.2. Regulamin Rady Nadzorczej

Regulamin Rady Nadzorczej został uchwalony na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 5 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. Kadencja członka Rady Nadzorczej wynosi pięć lat. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrachunkowy sprawowania funkcji członka Rady Nadzorczej.

Zgodnie z Regulaminem, do kompetencji 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) wyrażenia zgody na świadczenie przez Spółkę na rzecz członka Zarządu z jakiegokolwiek tytułu; (i) 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); (j) wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki.

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.

W Radzie Nadzorczej powinno zasiadać dwóch niezależnych członków Rady Nadzorczej, którzy złożyli odpowiednie 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.

Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie. 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.

Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są podczas posiedzeń, które odbywają się co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku, w trybie pisemnym (obiegowym) lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

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 oraz zgłaszania propozycji zmian do projektów uchwał poddanych pod głosowanie.

Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku z pełnieniem przez nich funkcji w Radzie Nadzorczej.

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.

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.

Ponadto niektóre prawa i obowiązki członków Rady Nadzorczej, jak również tryb wyboru członków Rady Nadzorczej, których powołanie leży w kompetencjach Walnego Zgromadzenia, zostały zamieszczone w regulaminie Walnego Zgromadzenia opisanym w Rozdziale XVII niniejszego Prospektu.

5.3. OPIS PRAW, PRZYWILEJÓW I OGRANICZEŃ ZWIĄZANYCH Z AKCJAMI EMITENTA

Zgodnie ze Statutem Założycielom Spółki, tj. Panu Mariuszowi Książek oraz Panu Andrzejowi Nizio, przysługują osobiste uprawnienia do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu lub Rady Nadzorczej, które trwają tak długo, jak obydwaj Założyciele lub jeden z nich posiadają akcje reprezentujące co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki. Jeśli tylko jeden z Założycieli pozostanie jej akcjonariuszem posiadającym akcje reprezentujące co najmniej 35% kapitału zakładowego, ten Założyciel, który pozostał jej akcjonariuszem, będzie samodzielnie wykonywał uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania określonej liczby członków. Szczegółowy opis uprawnień osobistych przysługujących Założycielom zamieszczony został w części „Zarząd – Statut Emitenta" oraz „Rada Nadzorcza – Statut Emitenta".

Z zastrzeżeniem wyjątku opisanego powyżej, z posiadaniem akcji Emitenta nie są związane żadne inne szczególne prawa, przywileje lub ograniczenia poza prawami i obowiązkami akcjonariusza spółki akcyjnej wynikającymi z KSH, Ustawy o Obrocie lub Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

5.4. 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 kworum 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). Z 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. Ustawa o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych przewiduje również przymusowy wykup akcji, którego szczegółowy tryb przeprowadzania został określony w odpowiednim rozporządzeniu Ministra Finansów. Opis regulacji dotyczących przymusowego wykupu w spółce publicznej zawarty został w Rozdziale XX Prospektu.

5.5. OPIS ZASAD OKREŚLAJĄCYCH SPOSÓB ZWOŁYWANIA ZWYCZAJNYCH WALNYCH ZGROMADZEŃ ORAZ NADZWYCZAJNYCH WALNYCH ZGROMADZEŃ, WŁĄCZNIE Z ZASADAMI UCZESTNICTWA W NICH

Zgodnie z art. 406 KSH uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostali wpisani do księgi akcyjnej co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia. Akcjonariusze spółek publicznych, posiadający akcje zdematerializowane, powinni złożyć w spółce imienne świadectwa depozytowe wystawione przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych, zgodnie z Ustawą o Obrocie. W myśl tej ustawy na żądanie posiadacza rachunku papierów wartościowych, podmiot prowadzący ten rachunek, zwany „wystawiającym", wystawia mu, na piśmie, oddzielnie dla każdego rodzaju papierów wartościowych, imienne świadectwo depozytowe, zwane dalej „świadectwem"; w treści wystawianego świadectwa może zostać wskazana część lub wszystkie papiery wartościowe zapisane na tym rachunku. 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. Warunkiem uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu spółki publicznej z siedzibą na

terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest złożenie w jej siedzibie, najpóźniej na tydzień przed terminem walnego zgromadzenia, świadectwa wystawionego celem potwierdzenia uprawnień posiadacza akcji zdematerializowanych do uczestnictwa w tym zgromadzeniu. W zakresie tym art. 406 § 2 KSH nie stosuje się. Ustawa o Obrocie precyzuje sposób wystawienia świadectwa oraz stanowi, iż od chwili wystawienia świadectwa papiery wartościowe w liczbie wskazanej w treści świadectwa nie mogą być przedmiotem obrotu do chwili utraty jego ważności albo zwrotu świadectwa wystawiającemu przed upływem terminu jego ważności. Na okres ten wystawiający dokonuje blokady odpowiedniej liczby papierów wartościowych na tym rachunku.

Zgodnie z art. 412 KSH akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocników, przy czym pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Członek Zarządu i pracownik Spółki nie mogą być pełnomocnikami na Walnym Zgromadzeniu. Według art. 413 KSH akcjonariusz nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika, ani jako pełnomocnik innej osoby głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec Spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia z zobowiązania wobec spółki oraz sporu pomiędzy nim a Spółką.

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. 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. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/10 kapitału akcyjnego mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Jeżeli żądanie takie zostanie złożone po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, wówczas zostanie potraktowane jako wniosek o zwołanie nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. 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 Zgromadzenie spraw wnoszonych pod jego obrady. 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.

O ile przepisy KSH lub Statutu nie stanowią inaczej, uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów.

Omówienie głównych kompetencji Walnego Zgromadzenia zostało zamieszczone w Rozdziale XX niniejszego Prospektu.

W dniu 5 września 2007 roku Walne Zgromadzenie uchwaliło swój regulamin. Regulamin określa zasady przeprowadzania obrad Walnego Zgromadzenia jako organu Spółki, jak też dokonywania przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej i Zarządu wybieralnych przez Walne Zgromadzenie. Poniżej zamieszczono opis najważniejszych postanowień regulaminu Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenia odbywają się na podstawie przepisów prawa, jak też postanowień Statutu i Regulaminu. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, a w przypadkach określonych prawem także inne osoby. Ogłoszenie o zwołaniu Walnego Zgromadzeniu i inne związane z tym czynności dokonywane są zgodnie z odnośnymi postanowieniami przepisów prawa i Statutu. Na Zarządzie spoczywa obowiązek należytego przygotowania Walnego Zgromadzenia, w szczególności w zakresie stworzenia warunków lokalowych, warunków technicznych głosowania, zapewnienia obecności notariusza, zapewnienia obecności ekspertów etc.

Lista akcjonariuszy stanowi spis akcjonariuszy, którzy w przepisanym prawem terminie wykazali swoje prawo do uczestnictwa w danym Walnym Zgromadzeniu, zawierający imiona i nazwiska albo firmy (nazwy) uprawnionych, miejsce zamieszkania (siedzibę), rodzaj i liczbę akcji oraz liczbę głosów. Za przygotowanie listy akcjonariuszy odpowiada Zarząd. Lista akcjonariuszy powinna zostać wyłożona do wglądu w lokalu Zarządu przez trzy dni robocze bezpośrednio poprzedzające Walne Zgromadzenie w godzinach urzędowania Zarządu. Lista akcjonariuszy jest także dostępna w miejscu i w czasie obrad Walnego Zgromadzenia. Lista obecności, w rozumieniu art. 410 K.s.h., zostaje sporządzona i podpisana przez Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia niezwłocznie po jego wyborze i powinna być wyłożona podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie otwiera osoba upoważniona do otwarcia Walnego Zgromadzenia zgodnie z postanowieniami Statutu.

Niezwłocznie po otwarciu Walnego Zgromadzenia, przed podjęciem innych rozstrzygnięć merytorycznych lub formalnych, spośród uczestników Walnego Zgromadzenia, w głosowaniu tajnym, dokonuje się wyboru Przewodniczącego. Każdy akcjonariusz ma prawo oddania głosu za jednym kandydatem na Przewodniczącego. Przewodniczącym zostaje osoba, za kandydaturą której zostanie oddana bezwzględna większość głosów. W braku takiej osoby do drugiej tury głosowania przechodzą dwie osoby, które otrzymały

w pierwszej turze największą liczbę głosów. Za osobę wybraną na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia w drugiej turze uważa się tę, która otrzymała większą ilość głosów. Po ogłoszeniu wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, przejmuje on niezwłocznie kierowanie obradami, zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, przepisami prawa, Statutem i regulaminem. Przewodniczący może rozstrzygać w sprawach porządkowych, z tym że uczestnikowi Walnego Zgromadzenia przysługuje prawo odwołania się od takiej decyzji do Walnego Zgromadzenia. Od decyzji Przewodniczącego uczestnicy Walnego Zgromadzenia mogą odwołać się do Walnego Zgromadzenia.

Przedstawiciele osób prawnych obowiązani są do złożenia aktualnych wypisów z właściwych rejestrów lub pisemnego pełnomocnictwa. Uczestnictwo przedstawiciela akcjonariusza w Walnym Zgromadzeniu wymaga udokumentowania w sposób należyty jego prawa do działania. Domniemywa się, że dokument pisemny, potwierdzający prawo do reprezentowania akcjonariusza na Walnym Zgromadzeniu jest zgodny z prawem i nie wymaga dodatkowych potwierdzeń, chyba że jego autentyczność lub ważność budzi wątpliwości. Dokument sporządzony w języku obcym powinien posiadać odpowiednie tłumaczenie przysięgłe. Jeśli pełnomocnictwo jest warunkowe, można domagać się dowodu, że dany warunek został spełniony.

Regulamin określa warunki odstąpienia przez Walne Zgromadzenie od powołania komisji skrutacyjnej. Jeśli Walne Zgromadzenie zdecyduje o jej powołaniu, komisja skrutacyjna składa się z trzech lub innej liczby członków wybieranych spośród uczestników Walnego Zgromadzenia. Każdy akcjonariusz może zgłosić jedną kandydaturę na członka komisji skrutacyjnej i może głosować tylko za jedną kandydaturą.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej mają prawo brać udział w Walnym Zgromadzeniu, a gdy jest to uzasadnione porządkiem obrad, powinni uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu. Nieobecność powinna zostać należycie usprawiedliwiona. Zarząd może zapraszać biegłych rewidentów, prawników i innych ekspertów. Osoby te mają prawo zabierać głos na żądanie członków Zarządu lub Rady Nadzorczej, tak jak członkowie Zarządu lub Rady Nadzorczej (w szczególności mogą się wypowiadać poza ustaloną kolejnością mówców). W Walnym Zgromadzeniu mogą brać udział eksperci poszczególnych akcjonariuszy, o ile Walne Zgromadzenie nie podejmie odmiennej uchwały. Biegły rewident Spółki powinien być obecny na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, a na żądanie Zarządu lub Rady Nadzorczej na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz biegły rewident Spółki powinni, w granicach swych kompetencji i w zakresie niezbędnym dla rozstrzygania spraw omawianych przez Walne Zgromadzenie, udzielać uczestnikom Walnego Zgromadzenia wyjaśnień i informacji dotyczących Spółki, przy czym udzielanie odpowiedzi przez Zarząd czy Radę Nadzorczą nie może w żaden sposób naruszać przepisów o obowiązkach informacyjnych Spółki publicznej.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia przedstawia uczestnikom obowiązujący porządek obrad. Walne Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywanych spraw bądź usunąć poszczególne sprawy z porządku obrad. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia nie może własną decyzją usuwać spraw z ogłoszonego porządku obrad lub zmieniać kolejności rozpatrywania poszczególnych spraw. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia po otwarciu punktu porządku obrad powinien sporządzić listę uczestników Walnego Zgromadzenia zgłaszających się do głosu. W razie znacznej liczby zgłoszeń może również ustalić limit czasowy wystąpień. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może ponadto wyznaczyć limit czasu na dokończenie wystąpienia uczestnikowi, który wypowiada się zbyt obszernie. Po wyczerpaniu się listy mówców Przewodniczący zamyka dyskusję. Przewodniczący może udzielać głosu poza kolejnością członkom Zarządu lub Rady Nadzorczej, a także wezwanym przez nich do głosu ekspertom Spółki. Uczestnik może zabierać głos w sprawach mieszczących się w zakresie dyskutowanego punktu porządku obrad. Każdy uczestnik Walnego Zgromadzenia może zgłosić wniosek w sprawie formalnej. W sprawach formalnych Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Głosowania nad sprawami porządkowymi lub formalnymi mogą dotyczyć tylko kwestii związanych z prowadzeniem obrad Walnego Zgromadzenia. Nie poddaje się pod głosowanie w tym trybie uchwał, które mogą wpływać na wykonywanie przez akcjonariuszy ich praw. Za każdym razem gdy przepisy prawa lub Statutu dla podjęcia określonej uchwały wymagają spełnienia szczególnych warunków, na przykład reprezentowania oznaczonej części kapitału zakładowego, przed przystąpieniem do głosowania, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdza i ogłasza zdolność Walnego Zgromadzenia do podjęcia takiej uchwały. Zgłaszającym sprzeciw wobec uchwały zapewnia się możliwość zwięzłego uzasadnienia sprzeciwu. Na żądanie uczestnika przyjmuje się do protokołu jego pisemne oświadczenie. W przypadku uchwalenia przerwy w obradach Walnego Zgromadzenia, dla utrzymania ciągłości Walnego Zgromadzenia nie jest konieczne zachowanie tożsamości podmiotowej uczestników Walnego Zgromadzenia, o ile zostaje zachowane wymagane kworum. Uchwały o ogłoszeniu przerwy nie ogłasza się w sposób przewidziany dla zwoływania Walnego Zgromadzenia, a po przerwie powinno się ono odbyć w tej samej miejscowości. Po przerwie nie jest dopuszczalne poszerzenie porządku obrad. Do każdego protokołu notarialnego dołącza się listę obecności uczestników Walnego Zgromadzenia biorących udział w danej części. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zamyka Walne Zgromadzenie po wyczerpaniu wszystkich punktów porządku obrad.

Zarząd winien przygotować pisemne projekty uchwał objętych porządkiem obrad. Każdy uczestnik Walnego Zgromadzenia może złożyć u Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia projekt uchwały. Jeżeli mówca domaga się przegłosowania danej kwestii, a nie sformułował brzmienia propozycji, redakcji propozycji dokonuje Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, upewniając się co do celu przedłożonej propozycji. Niepodjęcie uchwały z powodu nieuzyskania wymaganej większości głosów nigdy nie oznacza, że Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę negatywną, o treści przeciwnej. Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, Walne Zgromadzenie może swoją uchwałę przyjętą wcześniej zmienić albo uchylić (reasumpcja).

Projekty uchwał powinny zostać odczytane przed głosowaniem. Jeśli propozycja uchwały została wydrukowana i jest dostępna dla każdego obecnego akcjonariusza, a żaden akcjonariusz nie domaga się jej odczytania w całości, Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zaniechać odczytywania całości uchwały, odwołując się do wydrukowanej treści. Porządek głosowania ustala Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, przy czym najpierw głosuje się poprawki do projektu uchwały (w pierwszej kolejności powinny być rozstrzygnięte poprawki, które rozstrzygają o innych wnioskach co do poprawek), a następnie głosuje się nad projektem uchwały z przyjętymi wcześniej poprawkami. Akcjonariusz wchodzący w skład organu Spółki nie może brać udziału w głosowaniu nad własnym absolutorium, ale może brać udział w głosowaniu nad udzieleniem absolutorium innym osobom.

Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa i Statutu, głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Tajne głosowanie należy też zarządzić na żądanie choćby jednego uczestnika Walnego Zgromadzenia. Dokumenty zawierające wyniki każdego głosowania podpisują wszyscy członkowie komisji skrutacyjnej (jeśli została powołana) oraz Przewodniczący Walnego Zgromadzenia.

Zarząd zobowiązany jest przedstawić Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia wszystkie zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej wraz z dokumentami złożonymi do takiego zgłoszenia, jeśli są one w posiadaniu Zarządu przed terminem Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący przedstawia uczestnikom Walnego Zgromadzenia kandydatów. Kandydaci mogą się też zaprezentować samodzielnie. Dana osoba musi złożyć oświadczenie, że zgadza się na wybór. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia winien upewnić się, która osoba kandyduje na stanowisko niezależnego członka Rady Nadzorczej w rozumieniu Statutu. W razie niemożności głosowania elektronicznego przygotowuje się karty do głosowania. Z zastrzeżeniem przepisów prawa dotyczących wyboru Rady Nadzorczej grupami oraz przepisów Statutu regulujących uprawnienie do bezpośredniego powoływania Rady Nadzorczej, w sytuacji, gdy założyciele nie dokonali wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w pierwszej kolejności dokonuje się wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, przy czym w głosowaniu tym dany Akcjonariusz może głosować wyłącznie za jedną kandydaturą. Osoby, które nie zostały wybrane na stanowisko Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, mogą kandydować na stanowisko członka Rady Nadzorczej. Przy wyborze członków Rady Nadzorczej głosowanie odbywa się w ten sposób, że osoba uprawniona może oddać przysługujące jej głosy za powołaniem do Rady Nadzorczej takiej liczby kandydatów, ile pozostaje w niej wakujących miejsc. W razie głosowania tą samą akcją na większą liczbę kandydatów wszystkie oddane tą akcją głosy są nieważne. Do Rady Nadzorczej będą wybrani ci spośród kandydatów, którzy w kolejności otrzymają największą liczbę ważnie oddanych głosów za ich powołaniem na wakujące miejsca, o ile otrzymali bezwzględną większość głosów. W razie gdy bezwzględną większość głosów otrzymali tylko niektórzy kandydaci, na wakujące miejsca przeprowadza się na tych samych zasadach wybory w drugiej, a w razie potrzeby także trzeciej turze. W sytuacji, gdy jest dokładnie tylu kandydatów, ile jest wakujących miejsc dla członków Rady Nadzorczej powoływanych przez Walne Zgromadzenie, dopuszcza się tzw. głosowanie blokowe, to jest nad wyborem wszystkich zgłoszonych kandydatów. Do odwołania członka Rady Nadzorczej potrzebna jest bezwzględna większość głosów.

Zarząd zobowiązany jest przedstawić Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia wszystkie zgłoszenia kandydatów do Zarządu wraz z dokumentami złożonymi do takiego zgłoszenia, jeśli są one w posiadaniu Zarządu przed terminem Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący przedstawia uczestnikom Walnego Zgromadzenia kandydatów na członków Zarządu. Kandydaci mogą się też zaprezentować samodzielnie. Dana osoba musi złożyć oświadczenie, że zgadza się na wybór. W razie niemożności głosowania elektronicznego przygotowuje się karty do głosowania. W sytuacji, gdy Założyciele nie dokonali wyboru Prezesa Zarządu oraz Wiceprezesa Zarządu, w pierwszej kolejności dokonuje się wyboru Prezesa Zarządu, przy czym w głosowaniu tym dany akcjonariusz może głosować wyłącznie za jedną kandydaturą. Za wybraną uważa się tę osobę, która w pierwszej turze uzyskała bezwzględną liczbę głosów. W braku osiągnięcia bezwzględnej liczby głosów przez któregokolwiek z kandydatów do drugiej tury przechodzą dwaj kandydaci, którzy w pierwszej turze uzyskali największą liczbę głosów. Za wybraną w drugiej turze uważa się tę osobę, która zdobyła większą liczbę głosów niż kontrkandydat. W sytuacji, gdy Założyciele nie dokonali wyboru jednego, odpowiednio Prezesa Zarządu albo Wiceprezesa Zarządu, w pierwszej kolejności dokonuje się wyboru tego członka Zarządu, który nie został wybrany przez Założycieli. Osoby, które nie zostały wybrane na stanowisko Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, mogą kandydować na stanowisko członka Zarządu. Przy wyborze członków Zarządu głosowanie odbywa się w ten sposób, że osoba uprawniona może oddać przysługujące jej głosy za powołaniem do Zarządu takiej liczby kandydatów, ile pozostaje w niej wakujących miejsc. W razie głosowania tą samą akcją na większą liczbę kandydatów wszystkie oddane tą akcją głosy są nieważne. Do Zarządu będą wybrani ci spośród kandydatów, którzy w kolejności otrzymają największą liczbę ważnie oddanych głosów za ich powołaniem na wakujące miejsca, o ile otrzymali bezwzględną większość głosów. W razie gdy bezwzględną większość głosów otrzymali tylko niektórzy kandydaci, na wakujące miejsca przeprowadza się na tych samych zasadach wybory w drugiej, a w razie potrzeby także trzeciej turze. W sytuacji, gdy jest dokładnie tylu kandydatów, ile jest wakujących miejsc członków Zarządu powoływanych przez Walne Zgromadzenie, dopuszcza się tzw. głosowanie blokowe, to jest nad wyborem wszystkich zgłoszonych kandydatów. Do odwołania członka Zarządu potrzebna jest bezwzględna większość głosów.

5.6. OPIS POSTANOWIEŃ STATUTU LUB REGULAMINÓW EMITENTA, KTÓRE MOGŁYBY SPOWODOWAĆ OPÓŹNIENIE, ODROCZENIE LUB UNIEMOŻLIWIENIE ZMIANY KONTROLI NAD EMITENTEM

W Statucie zostały wprowadzone postanowienia, które mogą spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwianie zmiany kontroli nad Emitentem. W szczególności, w świetle tych postanowień możliwość uzyskania kontroli nad Emitentem jest znacznie ograniczona wobec praw przysługujących Akcjonariuszom, omówionych powyżej. Postanowienia dotyczące opóźnienia, odroczenia lub uniemożliwiania zmiany kontroli nad Emitentem zawarte zostały w szczególności w § 6, § 9, § 12 oraz § 17 Statutu stanowiącym Załącznik nr 2 do Prospektu, które określają zasady powoływania Zarządu i Rady Nadzorczej oraz przewidują możliwość emisji akcji w ramach kapitału docelowego.

Statut, regulamin Rady Nadzorczej ani regulamin Zarządu w obecnym brzmieniu nie zawierają postanowień regulujących progową wielkość posiadanych Akcji, po przekroczeniu której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza. Statut, regulamin Rady Nadzorczej ani regulamin Zarządu w obecnym brzmieniu nie zawierają postanowień regulujących zmiany kapitału, które są bardziej rygorystyczne niż określone wymogami obowiązującego prawa.

XVIII ISTOTNE UMOWY

1. WSTĘP

W niniejszym Rozdziale zostały opisane umowy istotne z perspektywy działalności Emitenta, inne niż zawarte w toku normalnej działalności, których stroną był Emitent i inne podmioty należące do Grupy w latach 2005, 2006 i 2007 oraz do dnia zatwierdzenia Prospektu oraz umowy zawarte wcześniej, poza tokiem normalnej działalności, o ile zawierają one postanowienia, które powodują powstanie zobowiązania lub też nabycie prawa o istotnym znaczeniu dla Grupy w dacie Prospektu.

Do umów istotnych spełniających powyższe kryteria Emitent zalicza umowy z generalnymi wykonawcami inwestycji realizowanych przez Emitenta oraz niektóre umowy o roboty budowlane. Pomimo iż mogą one być zaliczane do umów zawieranych w normalnym toku działalności, z uwagi na ich wartość oraz wagę w procesie budowlanym (projekcie deweloperskim), w ocenie Emitenta są to umowy istotne i wymagają opisu w niniejszym Rozdziale. Ponadto umowami istotnymi z perspektywy działalności Emitenta są umowy kredytowe, na podstawie których Emitent zaciągnął kredyty przeznaczone na nabycie nieruchomości, które wykorzystywane są na realizację inwestycji mieszkaniowych (projektów deweloperskich), przy czym wedle stanu na dzień zatwierdzenia Prospektu jedynie jedna umowa kredytowa dotyczyła finansowania samego projektu deweloperskiego.

Za istotne dla prowadzonej działalności Emitent uznał również umowy zawarte przez spółki z Grupy dotyczące działalności polegającej na dystrybucji i imporcie samochodów osobowych, a w szczególności umowy ustanawiające prawo do importu i dystrybucji takich pojazdów, jak również umowy Emitenta dotyczące nabycia udziałów w spółkach prowadzących działalność motoryzacyjną. Ponadto z uwagi na fakt, iż spółka Melody Park Sp. z o.o. jest właścicielem nieruchomości istotnej dla realizacji tego projektu deweloperskiego, Emitent uznał za istotne umowy, na podstawie których nabył udziały w Melody Park Sp. z o.o.

Ponadto w dalszej części niniejszego Rozdziału opisano umowy dotyczące nabycia praw do nieruchomości uznawanych za istotne przez Emitenta. Do umów takich zaliczone zostały umowy, na podstawie których Emitent nabył prawa do nieruchomości na potrzeby obecnie realizowanych projektów deweloperskich oraz takich, na których nie wyklucza realizacji w przyszłości takich projektów.

2. UMOWY DOTYCZĄCE GENERALNEGO WYKONAWSTWA I PRAC BUDOWLANYCH

2.1. UMOWA Z WARBUD S.A. Z DNIA 1 CZERWCA 2004 ROKU

W dniu 1 czerwca 2004 roku Emitent zawarł z Warbud S.A. umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa. Przedmiotem umowy jest budowa w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Przy Agorze. Wynagrodzenie wykonawcy zostało określone ryczałtowo i wynosi 17.321.800 zł. Rozliczenia następują co miesiąc, na podstawie przyjętych protokołem prac wykonanych w danym okresie. Wykonawca udzielił gwarancji na prace objęte budową na okres 36 miesięcy, a w odniesieniu do urządzeń na 12 miesięcy. Kary umowne płatne przez Emitenta przewidziano w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Emitenta (10% wartości wynagrodzenia) oraz za zwłokę w czynnościach odbiorowych (0,10% za każdy dzień z winy Emitenta). Kary umowne płatne przez wykonawcę przewidziano za zwłokę w zakończeniu przedmiotu umowy (0,10% za każdy dzień zwłoki), za zwłokę w usunięciu wad w okresie rękojmi (0,10% za każdy dzień zwłoki) oraz w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy (10%). Kary umowne nie mogą łącznie przekroczyć 10% wartości przedmiotu umowy. W celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu wad wykonania przedmiotu umowy z każdej faktury potrącana jest kaucja w wysokości 10% kwoty netto faktury. 50% zatrzymanej kaucji podlega zwrotowi najpóźniej 14 dni od dnia odbioru przedmiotu umowy wolnego od wad. Pozostała część podlega zwrotowi po 7 dniach od daty wygaśnięcia rękojmi dla urządzeń oraz rękojmi na pozostałe roboty. Jeśli wykonawca złoży bezwarunkową gwarancję bankową na tę część kaucji, Emitent zwróci ją w terminie 7 dni od dnia otrzymania gwarancji bankowej. Termin rozpoczęcia robót ustalono na dzień 1 czerwca 2004 roku, natomiast zakończenia na dzień 31 lipca 2005 roku. Roboty zostały ukończone, a umowa wykonana.

2.2. UMOWA Z WARBUD S.A. Z DNIA 1 CZERWCA 2004 ROKU

W dniu 1 czerwca 2004 roku Emitent zawarł z Warbud S.A. umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa. Przedmiotem umowy jest budowa w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Kazimierzowskiej. Wynagrodzenie wykonawcy zostało określone ryczałtowo i wynosi 33.500.000 zł. Rozliczenia następują co miesiąc, na podstawie przyjętych protokołem prac wykonanych w danym okresie. Wykonawca udzielił gwarancji na prace objęte budową na okres 36 miesięcy, a w odniesieniu do urządzeń na 12 miesięcy. Kary umowne płatne przez Emitenta przewidziano w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Emitenta (10%

wartości wynagrodzenia) oraz za zwłokę w czynnościach odbiorowych (0,10% za każdy dzień zwłoki z winy Emitenta). Kary umowne płatne przez wykonawcę przewidziano za zwłokę w zakończeniu przedmiotu umowy (0,10% za każdy dzień zwłoki), za zwłokę w usunięciu wad w okresie rękojmi (0,10% za każdy dzień zwłoki) oraz w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy (10%). Kary umowne nie mogą łącznie przekroczyć 10% wartości przedmiotu umowy. W celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu wad wykonania przedmiotu umowy z każdej faktury potrącana jest kaucja w wysokości 10% kwoty netto faktury. 50% zatrzymanej kaucji podlega zwrotowi najpóźniej 14 dni od dnia odbioru przedmiotu umowy wolnego od wad. Pozostała część podlega zwrotowi po 7 dniach od daty wygaśnięcia rękojmi dla urządzeń oraz rękojmi na pozostałe roboty. Jeśli wykonawca złoży bezwarunkową gwarancję bankową na tę część kaucji, Emitent zwróci ją w terminie 7 dni od dnia otrzymania gwarancji bankowej. Termin rozpoczęcia robót ustalono na dzień 1 czerwca 2004 roku, natomiast zakończenia na dzień 30 listopada 2005 roku. Roboty zostały ukończone, a umowa wykonana.

2.3. UMOWA Z POLIMEX-MOSTOSTAL SIEDLCE S.A. Z DNIA 9 LUTEGO 2005 ROKU

W dniu 9 lutego 2005 roku Emitent zawarł ze spółką Polimex-Mostostal Siedlce S.A. umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa zmienioną aneksem z dnia 13 grudnia 2005 roku. Przedmiotem umowy jest budowa w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy al. Wilanowskiej 208. Wynagrodzenie wykonawcy zostało określone ryczałtowo i wynosi 19.800.000 zł. Rozliczenia następują co miesiąc, na podstawie przyjętych protokołem prac wykonanych w danym okresie. Wykonawca udzielił gwarancji na prace objęte budową na okres 36 miesięcy, a w odniesieniu do urządzeń i osprzętu według gwarancji producenta, lecz nie krócej niż 12 miesięcy. Kary umowne płatne przez Emitenta przewidziano w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Emitenta (10% wartości wynagrodzenia) oraz za opóźnienie w czynnościach odbiorowych (0,10% wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki z winy Emitenta). Kary umowne płatne przez wykonawcę przewidziano za opóźnienie w zakończeniu przedmiotu umowy (0,10% za każdy dzień zwłoki z winy wykonawcy), za zwłokę w usunięciu wad w okresie gwarancji (0,10% wartości pojedynczego elementu, którego wada dotyczy, za każdy dzień zwłoki) oraz w przypadku odstąpienia od umowy z winy wykonawcy (10% wartości wynagrodzenia). Kary umowne nie mogą łącznie przekroczyć 10% wartości przedmiotu umowy. W celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu wad wykonania przedmiotu umowy z każdej faktury potrącana jest kaucja w wysokości 10% kwoty netto faktury. 1/2 zatrzymanej kaucji podlega zwrotowi najpóźniej 14 dni od dnia odbioru przedmiotu umowy wolnego od wad. Pozostała część podlega zwrotowi w terminie 7 dni od daty wygaśnięcia gwarancji za przedmiot umowy, z tym zastrzeżeniem, że jeżeli wykonawca złoży gwarancję bankową na okres gwarancji, na tę część kaucji, Emitent zwróci zatrzymaną część kaucji w terminie 7 dni od daty otrzymania gwarancji bankowej. Termin rozpoczęcia robót ustalono na dzień 15 marca 2005 roku, natomiast zakończenia na dzień 15 lipca (budynek A) oraz 31 sierpnia (budynek B) 2006 roku. W związku z powyższą umową pomiędzy Emitentem a wykonawcą toczył się spór, opisany w Rozdziale XVI *„Postępowania sądowe i arbitrażowe”* niniejszego Prospektu, który zakończony został ugodą pozasądową.

2.4. UMOWA Z LUBELSKIM PRZEDSIĘBIORSTWEM BUDOWNICTWA OGÓLNEGO S.A. Z DNIA 27 MARCA 2006 ROKU

W dniu 27 marca 2006 roku Emitent zawarł z Lubelskim Przedsiębiorstwem Budownictwa Ogólnego S.A. umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa. Przedmiotem umowy jest budowa w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Drogomilskiej 20 i 22. Wynagrodzenie wykonawcy zostało określone ryczałtowo i wynosi 8.640.000 zł. Rozliczenia następują co miesiąc, na podstawie przyjętych protokołem prac wykonanych w danym okresie. Wykonawca udzielił gwarancji na prace objęte budową na okres 36 miesięcy, a w odniesieniu do urządzeń na 12 miesięcy. Kary umowne płatne przez Emitenta przewidziano w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Emitenta (10% wartości wynagrodzenia) oraz za zwłokę w czynnościach odbiorowych (0,10% za każdy dzień z winy Emitenta). Kary umowne płatne przez wykonawcę przewidziano za zwłokę w zakończeniu przedmiotu umowy (0,10% za każdy dzień zwłoki), za zwłokę w usunięciu wad w okresie rękojmi (0,10% za każdy dzień zwłoki) oraz w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy (10%). Kary umowne nie mogą łącznie przekroczyć 10% wartości przedmiotu umowy. W celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu wad wykonania przedmiotu umowy z każdej faktury potrącana jest kaucja w wysokości 7,5% kwoty netto faktury. 1/3 zatrzymanej kaucji podlega zwrotowi najpóźniej 14 dni od dnia odbioru przedmiotu umowy wolnego od wad. Pozostała część podlega zwrotowi po 37 miesiącach od daty końcowego protokołu odbioru robót. Jeśli wykonawca złoży bezwarunkową gwarancję bankową lub bezwarunkową gwarancję ubezpieczeniową równą pozostałej części kaucji, wówczas podlega ona zwrotowi w terminie 7 dni od dnia otrzymania takiej gwarancji. Termin rozpoczęcia robót ustalono na dzień 8 kwietnia 2006 roku, natomiast zakończenia na dzień 7 kwietnia 2007 roku. Roboty zostały faktycznie ukończone we wrześniu 2007 roku. W związku z powyższą umową Lubelskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego S.A. zawarło z Przedsiębiorstwem Produkcji Mas Betonowych BOSTA BETON Sp. z o.o. (cesjonariusz) umowy cesji (27.07.2006 roku, 18.09.2006 roku), na mocy których przelało na cesjonariusza przyszłe wierzytelności z tytułu zawartej z Emitentem przedmiotowej umowy o roboty budowlane. Każda z umów dotyczyła przelewu wierzytelności przyszłych do wysokości 600.000 zł.

2.5. UMOWA Z SOLETANCHE POLSKA SP. Z O.O. Z DNIA 6 PAŹDZIERNIKA 2006 ROKU

W dniu 6 października 2006 roku Emitent zawarł z Soletanche Polska Sp. z o.o. umowę o wykonanie robót budowlanych. Przedmiotem umowy jest wykonanie i realizacja I etapu robót budowlanych obiektu przy ul. Pory 61 w zakresie obejmującym wykonanie ścian szczelinowych o grubości 60 cm wraz z wieńcem żelbetowym, rozparciem i kotwieniem oraz robotami ziemnymi. Zakres ten obejmuje opracowanie projektu wykonawczego ścian szczelinowych. Umowa zastrzega możliwość zlecenia wykonawcy kolejnych etapów budowy; w takim przypadku stosuje się odpowiednio postanowienia zawarte w umowie z dnia 6 października 2006 roku. Wynagrodzenie wykonawcy zostało określone ryczałtowo na kwotę 3.000.000 zł netto. Rozliczenia następują fakturami częściowymi, co miesiąc, na podstawie przyjętych protokołem prac wykonanych w danym okresie oraz fakturą końcową po dokonaniu odbioru ostatecznego. Emitent zobowiązany był do zapłacenia 10% zaliczki, która rozliczana jest poprzez potrącenie proporcjonalnie z każdej z faktur. Ponadto Emitent zobowiązany jest do pokrycia kosztów przestojów wykonawcy zawinionych przez Emitenta w wysokości 10.000 zł za dobę za zestaw oraz kosztów usuwania przeszkód w kwocie 1.200 zł za godzinę. Wykonawca udzielił gwarancji na całość robót, a w szczególności na szczelność ścianek na okres 5 lat od dnia odbioru końcowego. Kary umowne płatne przez wykonawcę przewidziano za zwłokę w zakończeniu robót (0,15% wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki, lecz nie więcej niż 3%). Kary umowne płatne przez Emitenta przewidziano w przypadku zwłoki w przekazaniu terenu budowy (0,15% za każdy dzień zwłoki, lecz nie więcej niż 3%). W przypadku odstąpienia od umowy strona, z przyczyn której nastąpiło odstąpienie, zobowiązana jest do zapłaty na rzecz drugiej strony kary umownej w wysokości 5% wynagrodzenia. Wysokość kar umownych należnych stronie z wszelkich tytułów nie może przekroczyć 5% wynagrodzenia. W celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy wykonawca zobowiązany jest doręczyć gwarancję bankową na kwotę stanowiącą 5% wynagrodzenia netto wykonawcy w terminie 21 dni od dnia zawarcia umowy. Po dokonaniu odbioru końcowego wykonawca zobowiązany jest doręczyć gwarancję bankową na kwotę stanowiącą 3% wynagrodzenia netto wykonawcy, w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń z tytułu gwarancji w okresie pierwszych 3 lat. Na okres ostatnich 2 lat gwarancji wykonawca przekaże list gwarancyjny wykonawcy oraz weksel własny na kwotę 3% wynagrodzenia.

2.6. UMOWA Z WARBUD S.A. Z DNIA 16 LISTOPADA 2006 ROKU

W dniu 16 listopada 2006 roku Emitent zawarł z Warbud S.A. umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa. Przedmiotem umowy jest budowa w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym w Warszawie przy ulicy Pory 61. Wykonawca za zgodą Emitenta może zlecać wykonanie robót podwykonawcom. Wynagrodzenie wykonawcy zostało określone ryczałtowo na kwotę 28.900.000 zł netto. Rozliczenia następują co miesiąc, na podstawie przyjętych protokołem prac wykonanych w danym okresie. Wykonawca udzielił gwarancji na prace objęte budową na okres 36 miesięcy, a w odniesieniu do urządzeń na 12 miesięcy. Kary umowne płatne przez Emitenta przewidziano w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Emitenta (10% wartości umownej robót) oraz za zwłokę w czynnościach odbiorowych (0,1% za każdy dzień zwłoki z winy Emitenta). Kary umowne płatne przez wykonawcę przewidziano za zwłokę w zakończeniu przedmiotu umowy (0,1% za każdy dzień zwłoki), za zwłokę w usunięciu wad w okresie rękojmi (0,1% za każdy dzień zwłoki) oraz w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy (10%). Kary umowne nie mogą łącznie przekroczyć 10% wartości przedmiotu umowy. W celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu wad wykonania przedmiotu umowy wykonawca dostarczy Emitentowi bezwarunkową, nieodwołalną i płatną na pierwsze żądanie gwarancję bankową w wysokości 10% kwoty wynagrodzenia. 50% wartości gwarancji ulega redukcji najpóźniej 14 dni od dnia odbioru przedmiotu umowy wolnego od wad. Gwarancja wygasa ostatecznie po 37 miesiącach od daty końcowego protokołu odbioru robót. Ponadto zamawiający może żądać od wykonawcy przedstawienia bezwarunkowej gwarancji bankowej należytego wykonania umowy w terminie 14 dni od daty takiego żądania na wartość równą różnicy pomiędzy wartością umowy, a kwotą wykonanych i potwierdzonych protokołami odbioru prac tytułem zabezpieczenia wykonania przedmiotu umowy z okresem równym powiększonej o 30 dni dacie zakończenia robót objętych niniejszą umową. Nieprzekazanie powyższej gwarancji jest równoznaczne z rozwiązaniem umowy z winy wykonawcy. Termin rozpoczęcia robót ustalono na dzień 15 stycznia 2006 roku, natomiast zakończenia na dzień 15 marca 2007 roku.

2.7. UMOWA Z WOJDYŁA – BUDOWNICTWO SP. Z O.O. Z DNIA 9 STYCZNIA 2007 ROKU

W dniu 9 stycznia 2007 roku Emitent zawarł z Wojdyła – Budownictwo Sp. z o.o. umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa. Przedmiotem umowy jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ulicy Wiatracznej 15 na działkach o nr. ew. 38/1 i 38/2 oraz koordynacja prac zleconych, tj. budowa ścianki berlińskiej, odwodnienie oraz prace ziemne. Wykonawca może zlecać wykonanie robót podwykonawcom, za zgodą Emitenta (nie dotyczy generalnego wykonawstwa). Wynagrodzenie za wykonanie robót budowlanych jest ryczałtowe i wynosi 40.000.000 zł (zwiększone późniejszym aneksem o 100.677 zł), a za każdy dzień zwłoki w płatności faktury naliczane będą odsetki. Rozliczenia następują co miesiąc, po sprawdzeniu i odbiorze robót. Wykonawca udzielił gwarancji w zakresie wad budynku na okres 36 miesięcy oraz na zainstalowane urządzenia – na okres 12 miesięcy. Kary umowne przewidziano w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy (10% wartości umownej robót), w razie zwłoki w zakończeniu robót (0,10% wartości umownej robót) oraz za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad w okresie rękojmi (0,10% wartości robót). Kary umowne

przewidziane są także w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Emitenta (10% wartości umownej robót) oraz za zwłokę w zakończeniu przez niego czynności odbiorowych (0,10% za każdy dzień zwłoki). Kary umowne nie mogą łącznie przekroczyć 10% wartości przedmiotu umowy.

2.8. UMOWA O WSPÓŁPRACY Z INWESTOREM ZASTĘPCZYM Z MELODY PARK SP. Z O.O. Z DNIA 1 LUTEGO 2007 ROKU

W dniu 1 lutego 2007 roku Emitent zawarł z Melody Park Sp. z o.o. umowę o współpracy z inwestorem zastępczym. Na podstawie przedmiotowej umowy Emitent zobowiązał się do: 1) przygotowania i zapewnienia wykonania inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego oraz sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych na nieruchomościach stanowiących dz. 19 z obrębu 1-04-14 kw WA2M/00102700/3 oraz dz. 1/7 z obrębu 1-04-14 kw WA2M/00449047/1 w ramach projektu Melody Park (inwestycja); 2) zapewnienia marketingu sprzedaży mieszkań w inwestycji oraz 3) świadczenia usług pośrednictwa przy sprzedaży mieszkań. Emitent może zlecać określone prace lub czynności podmiotom trzecim i odpowiada wyłącznie za winę w wyborze. W zamian za realizację zlecenia Emitentowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości 10% ceny towarów i usług nabywanych przez Emitenta w celu wykonania zobowiązań wynikających z przedmiotowej umowy. Wynagrodzenie będzie płatne miesięcznie i nie ma charakteru prowizji. Ponadto Emitent ma prawo do zwrotu wartości towarów i usług nabytych w celu wykonania umowy oraz innych uzasadnionych wydatków poniesionych w związku z realizacją umowy. Przedmiotowa umowa została zawarta na czas wspólnej realizacji inwestycji. W przypadkach wskazanych w umowie Emitent może odstąpić od umowy, zaś Melody Park Sp. z o.o. przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym. Przedmiotowa umowa podlega prawu polskiemu, a wszelkie wynikające z niej spory zostały poddane pod rozstrzygnięcie Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie.

2.9. UMOWA ZE STUMP-HYDROBUDOWA SP. Z O. O. Z DNIA 27 MARCA 2007 ROKU

W dniu 27 marca 2007 roku Emitent zawarł ze spółką Stump-Hydrobudowa Sp. z o. o. umowę o wykonanie robót budowlanych. Przedmiotem umowy jest wykonanie zabezpieczenia wykopu w postaci kotwionej i rozpartej ścianki szczelnej traconej oraz odwodnienia dna wykopu dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym położonego w Warszawie przy ul. Ryżowej 42 i 44. Zakres prac obejmuje sporządzenie projektu wykonawczego. Wykonanie prac powinno zakończyć się do dnia 30 czerwca 2007 roku. Wykonawca może zlecać roboty podwykonawcom jedynie za zgodą Emitenta. Wynagrodzenie wykonawcy zostało określone ryczałtowo na kwotę 1.850.000 zł netto, przy czym dla usługi odwodnienia wykopu przewidziano jednorazową płatność ryczałtową w kwocie 100.000 zł, miesięczne płatności w wysokości 25.000 zł, a ponadto płatność z tytułu wykonania projektu w wysokości 5.000 zł. Rozliczenia następują fakturami częściowymi, co miesiąc, na podstawie przyjętych protokołem prac wykonanych i odebranych w danym okresie. Wykonawca udzielił gwarancji na całość robót, a w szczególności na szczelność ścianek na okres 24 miesięcy od dnia odbioru końcowego przedmiotu umowy. Kary umowne płatne przez Emitenta przewidziano w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Emitenta (10%) oraz za zwłokę w czynnościach odbiorowych (0,1% wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki z winy Emitenta). Kary umowne płatne przez wykonawcę przewidziano za zwłokę w zakończeniu przedmiotu umowy (0,1% za każdy dzień zwłoki), za zwłokę w usunięciu wad w okresie rękojmi (0,1% za każdy dzień zwłoki) oraz w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy (10%). Kary umowne nie mogą łącznie przekroczyć 10% wartości przedmiotu umowy. W celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu wad wykonania przedmiotu umowy z każdej faktury potrącana jest kaucja w wysokości 5% kwoty netto faktury, przy czym dotyczy to jedynie wynagrodzenia ryczałtowego w wysokości 1.850.000 zł z tytułu wykonania wykopu. 2% z powyższych 5% kaucji podlega zwrotowi najpóźniej w 14 dni od dnia odbioru końcowego. Pozostałe 3% z 5% kaucji podlega zwrotowi po wykonaniu „stanu zero" nie później niż do dnia 10 października 2007 roku, przy czym wykonawca ma prawo złożyć gwarancję bankową równą części kaucji; wówczas taka część kaucji podlega zwrotowi w terminie 7 dni od dnia złożenia takiej gwarancji.

2.10. UMOWA Z MITEX S.A. Z DNIA 4 CZERWCA 2007 ROKU

W dniu 4 czerwca 2007 roku Emitent zawarł z Mitex S.A. umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa. Przedmiotem umowy jest budowa w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Ryżowej. Wynagrodzenie wykonawcy zostało określone ryczałtowo i wynosi 80.000.000,86 zł. Rozliczenia następują co miesiąc, na podstawie przyjętych protokołem prac wykonanych w danym okresie. Wykonawca udzielił gwarancji na prace objęte budową na okres 36 miesięcy, a w odniesieniu do urządzeń na 12 miesięcy. Kary umowne płatne przez Emitenta przewidziano w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Emitenta (10% wartości wynagrodzenia) oraz za zwłokę w czynnościach odbiorowych (0,05% za każdy dzień zwłoki z winy Emitenta). Kary umowne płatne przez wykonawcę przewidziano za opóźnienie w zakończeniu przedmiotu umowy (0,05% za każdy dzień opóźnienia), za opóźnienie w usunięciu wad w okresie rękojmi (0,05% za każdy dzień opóźnienia) oraz w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy (10%). Kary umowne nie mogą łącznie przekroczyć 10% wartości przedmiotu umowy. W celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu wad wykonania przedmiotu umowy wykonawca zobowiązany jest do udzielenia Emitentowi gwarancji bankowej na kwotę stanowiącą 8% wartości wynagrodzenia. W terminie 30 dni po dokonaniu odbioru końcowego przedmiotu umowy, lecz przed wygaśnięciem gwarancji należytego wykonania, wykonawca zobowiązany jest do

złożenia Spółce gwarancji bankowej na okres 3 lat na kwotę 4% wartości wynagrodzenia. Termin rozpoczęcia robót ustalono na dzień 1 lipca 2007 roku, natomiast zakończenia na dzień 1 listopada 2008 roku.

2.11. UMOWA Z SOLETANCHE POLSKA SP. Z O.O. Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2007 ROKU

W dniu 24 września 2007 roku Emitent zawarł z Soletanche Polska Sp. z o.o. umowę o budowę w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Prostej 32 w Warszawie. Wynagrodzenie wykonawcy zostało określone ryczałtowo na kwotę 13.700.000 złotych netto. Celem zabezpieczenia płatności Emitent przedłożył gwarancję bankową na kwotę 3.000.000 złotych wystawioną przez BRE Bank S.A. ważną do dnia 31 grudnia 2008 roku. Zlecanie prac podwykonawcom możliwe jest jedynie za zgodą Emitenta. Wykonawca udzielił gwarancji na całość robót, w szczególności konstrukcję oraz szczelność ścian szczelinowych na okres 6 lat od odbioru końcowego przedmiotu umowy. W celu zabezpieczenia prawidłowego wykonania umowy oraz roszczeń z tytułu gwarancji w okresie 3 lat po dokonaniu odbioru końcowego wykonawca ma przedstawić gwarancję bankową na kwotę 5% wynagrodzenia netto. Emitent zobowiązany jest do zapłaty kar umownych m.in. w przypadku zwłoki w przekazaniu terenu budowy (0,15% wynagrodzenia umownego netto za każdy dzień), lecz nie więcej niż 3% wartości umowy. Kary umowne płatne przez wykonawcę obejmują m.in. przypadek zwłoki w zakończeniu realizacji przedmiotu umowy (0,15% za każdy dzień zwłoki), zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych podczas odbioru i w okresie gwarancji (0,15% za każdy dzień zwłoki), lecz nie więcej niż 3% wartości przedmiotu umowy. Kary umowne nie mogą łącznie przekroczyć 5% wynagrodzenia umownego brutto.

2.12. UMOWA Z WARBUD S.A. Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2007 ROKU

W dniu 25 września 2007 roku Emitent zawarł z Warbud S.A. umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa. Przedmiotem umowy jest realizacja usługi budowlanej w systemie generalnego wykonawstwa oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie zespołu mieszkaniowego wielorodzinnego „Melody Park" z garażem podziemnym i usługami w parterze. Wykonawca za zgodą Emitenta może zlecać wykonanie robót podwykonawcom. Wynagrodzenie wykonawcy zostało określone ryczałtowo na kwotę 114.600.000 zł netto. Rozliczenia następują co miesiąc, na podstawie faktur wystawianych raz na miesiąc po sprawdzeniu i odbiorze robót. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Emitenta, jeżeli wykonane roboty mają wady zmniejszające ich wartość lub użyteczność albo zostały wykonane niezgodnie z projektem. Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady robót istniejące w czasie odbioru oraz za wady powstałe po odbiorze, chyba że nie wynikły z przyczyn tkwiących w obiekcie w chwili odbioru. Kary umowne płatne przez Emitenta przewidziano w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Emitenta (10% wartości umownej robót) oraz za zwłokę w czynnościach odbiorowych (0,05% za każdy dzień zwłoki z winy Emitenta). Kary umowne płatne przez wykonawcę przewidziano za zwłokę w zakończeniu przedmiotu umowy (0,05% za każdy dzień zwłoki), za zwłokę w usunięciu wad w okresie rękojmi (0,05% za każdy dzień zwłoki) oraz w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy (10% wartości umownej robót). Kary umowne nie mogą łącznie przekroczyć 10% wartości przedmiotu umowy. W celu zabezpieczenia roszczeń z tytułu wad wykonania przedmiotu umowy wykonawca dostarczy Emitentowi gwarancję bankową w wysokości 10% wynagrodzenia. 50% wartości gwarancji ulega redukcji najpóźniej 14 dni od dnia odbioru przedmiotu umowy wolnego od wad. Gwarancja wygasa ostatecznie po 37 miesiącach od daty końcowego protokołu odbioru robót. Ponadto w przypadku opóźnienia się Emitenta z zapłatą należności wykonawcy o dłużej niż 20 dni wykonawca może zażądać przedstawienia przez Emitenta gwarancji bankowej stanowiącej zabezpieczenie prawidłowego wykonania obowiązku zapłaty wynagrodzenia na kwotę stanowiącą nie więcej niż 15% wartości wynagrodzenia, jednak nie wyższą niż wartość niezapłaconego jeszcze wynagrodzenia. Termin rozpoczęcia robót ustalono na dzień 15 paździer-nika 2007, natomiast zakończenia na dzień 15 września 2009 roku.

3. UMOWY KREDYTOWE

3.1. UMOWA KREDYTOWA Z BANK BISE S.A. (OBECNIE BANK DNB NORD POLSKA S.A.) Z DNIA 28 CZERWCA 2004 ROKU

W dniu 28 czerwca 2004 roku Spółka zawarła z Bankiem BISE S.A. umowę kredytu obrotowego nr 1015041224 na kwotę 5.300.000 zł. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie zapotrzebowania na kapitał obrotowy Spółki. Oprocentowanie kredytu ustalono na WIBOR 1M + marża. Kredyt zabezpieczony jest hipoteką kaucyjną do kwoty 4.000.000 zł na nieruchomości przy ul. Stawki 3A, hipoteką kaucyjną łączną do kwoty 2.500.000 zł na 2 nieruchomościach położonych przy ul. Leśnej w Mikołajkach oraz na nieruchomości we wsi Kolonia Dybowo, obręb Tałty, gmina Mikołajki; bankowym tytułem egzekucyjnym i oświadczeniem o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.600.000 zł, wekslem in blanco na łączną kwotę 5.300.000 zł (w liczbie dwóch weksli na sumy 3.300.000 oraz 2.000.000 zł, wraz z deklaracją wekslową), cesją praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości oraz pełnomocnictwem do rachunku. Spłata kredytu nastąpi w 12 miesięcznych ratach od 31 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: 9 czerwca 2006 roku – 31 grudnia 2007 rok.

3.2. UMOWA KREDYTOWA Z BANK BISE S.A. (OBECNIE BANK DNB NORD POLSKA S.A.) Z DNIA 2 WRZEŚNIA 2005 ROKU

W dniu 2 września 2005 roku Spółka zawarła z Bankiem BISE S.A. umowę kredytu inwestycyjnego nr 1015053545 na kwotę 5.500.000 zł. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie części nakładów inwestycyjnych związanych z budową budynku mieszkalnego przy al. Wilanowskiej w Warszawie. Oprocentowanie kredytu ustalono na WIBOR 1M + marża. Kredyt zabezpieczony jest hipoteką zwykłą łączną na kwotę 5.500.000 zł, hipoteką kaucyjną łączną do kwoty 900.000 zł (obie te hipoteki zostały ustanowione na następujących nieruchomościach (i) w Warszawie: ul. Stawki 3A, Koszykowa 59, Wysockiego 15, Modlińskiej 148, al. Krakowskiej 287, al. Krakowskiej 289, al. Jana Pawła II nr 52/54, (ii) w Mikołajkach ul. Leśnej i ul. Spacerowej, (iii) nieruchomość w obrębie Tałty, gm. Mikołajki); oświadczeniem o poddaniu się egzekucji do kwoty 11.000.000 zł, wekslem in blanco, cesją z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości oraz pełnomocnictwem do rachunku. Spłata kredytu nastąpiła w 13 miesięcznych ratach od 31 stycznia 2007 roku do 31 stycznia 2008 roku. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: I transza: 3.500.000,00 zł, 2 września 2005 roku – 31 grudnia 2006 roku; II transza: 2.000.000,00 zł, 15 października 2005 roku – 31 grudnia 2006 roku.

3.3. UMOWA KREDYTOWA Z BRE BANK S.A. Z DNIA 17 LIPCA 2006 ROKU

W dniu 17 lipca 2006 roku Spółka zawarła z BRE Bank S.A. umowę kredytu obrotowego złotowego nr 02/289/06/Z/OB na kwotę 80.000.000 zł od dnia 4 czerwca 2007 roku (pierwotnie na kwotę 40.000.000 zł od dnia 17 lipca 2006 roku do dnia 4 czerwca 2007 roku). Kredyt przeznaczony jest na zakup działek gruntowych przeznaczonych na dalszą działalność deweloperską. Oprocentowanie kredytu ustalono na WIBOR 3M + marża. Kredyt zabezpieczony jest hipoteką zwykłą w kwocie wartości nabywanej działki i kaucyjną w kwocie odpowiadającej wartości odsetek od danej transzy kredytu w okresie od daty spłaty kredytu, globalną cesją należności z inwestycji: Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Prosta Tower (Prosta), Melody Park (Puławska 257); poręczeniem Melody Park Sp. z o.o. wraz z nieodwołalnym pełnomocnictwem do rachunku i dyspozycją blokady rachunku spółki Melody Park Sp. z o.o., oraz oświadczeniem o poddaniu się egzekucji do kwoty 100.000.000 zł. Spłata kredytu nastąpi w 8 ratach kwartalnych po 10.000.000 zł do 30 marca 2010 roku. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: I transza: 10.000.000 zł, 1 sierpnia 2006 rok – 31 grudnia 2007 roku; II transza: 10.000.000 zł, 4 września 2006 – 31 grudnia 2007 roku; III transza: 20.000.000 zł, 6 listopada 2006 rok – 31 grudnia 2007 roku; IV transza: 40.000.000 zł, 11 czerwca 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku.

3.4. UMOWA KREDYTOWA Z BRE BANK S.A. Z DNIA 17 LIPCA 2006 ROKU

W dniu 17 lipca 2006 roku Spółka zawarła z BRE Bank S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym nr 02/316/06/Z/VV na kwotę 5.000.000 zł od dnia 5 lipca 2007 roku do dnia 31 lipca 2008 roku (pierwotnie na kwotę 2.000.000 zł od dnia 1 sierpnia 2006 roku do dnia 4 lipca 2007 roku). Kredyt przeznaczony jest na finansowanie bieżącej działalności Spółki. Oprocentowanie kredytu ustalono na WIBOR O/N + marża. Kredyt jest zabezpieczony zgodą na sprzedaż wierzytelności BRE Bank S.A. do funduszu sekurytyzacyjnego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji na rzecz funduszu sekurytyzacyjnego do kwoty 7.000.000 zł. Spłata kredytu nastąpi do dnia 31 lipca 2008 roku. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: pierwotnie od 1 sierpnia 2006 roku do 28 czerwca 2007 roku, a następnie przedłużono na okres od 17 lipca 2006 roku do 30 lipca 2008 roku. Zabezpieczenie kredytu stanowi również oświadczenie z dnia 4 lipca 2007 roku o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty 6.000.000 zł.

3.5. UMOWA KREDYTOWA ZAWARTA POMIĘDZY JLR POLSKA SP. Z O.O. A BRE BANK S.A. Z DNIA 5 WRZEŚNIA 2006 ROKU

W dniu 5 września 2006 roku JLR Polska Sp. z o.o. zawarła z BRE Bank S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym nr 02/409/06/Z/VV na kwotę 3.000.000 zł, następnie zwiększoną do 9.700.000 zł. Środki finansowe pochodzące z kredytu zostaną przeznaczone i wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności JLR Polska Sp. z o.o. Oprocentowanie kredytu ustalono na WIBOR O/N + marża. Kredyt zabezpieczony jest zastawem rejestrowym na zapasach (samochodach Jaguar i Land Rover) stanowiących własność JLR Polska Sp. z o.o. oraz niepotwierdzoną cesją należności z Generalnej Umowy Logistycznej z dnia 24 czerwca 2004 roku zawartej pomiędzy JLR Polska Sp. z o.o. a Mostva Sp. z o.o. JLR Polska Sp. z o.o. złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji i upoważniła bank do wystawienia bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty 15.000.000 zł. Termin spłaty kredytu jest wyznaczony na dzień 28 września 2007 roku. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: 6 września 2006 roku – 27 września 2007 roku. Kredyt został spłacony w terminie.

3.6. UMOWA KREDYTOWA Z BANK BISE S.A. (OBECNIE BANK DNB NORD POLSKA S.A.) Z DNIA 5 PAŹDZIERNIKA 2006 ROKU

W dniu 5 października 2006 roku Spółka zawarła z Bankiem BISE S.A. umowę kredytu inwestycyjnego nr 1015063965 na kwotę 1.935.200 zł. Kredyt przeznaczony jest na refinansowanie nakładów poniesionych na realizację inwestycji polegającej na budowie

i wyposażeniu myjni samochodowej przy al. Krakowskiej. Oprocentowanie kredytu ustalono na WIBOR 1M + marża. Kredyt zabezpieczony jest hipoteką zwykłą łączną na kwotę 1.935.200 zł, hipoteką kaucyjną łączną do kwoty 1.000.000 zł (obie hipoteki na nieruchomościach położonych przy al. Krakowskiej 287 i 289), oświadczeniem o poddaniu się egzekucji do kwoty 3.870.400 zł, wekslem in blanco, cesją z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, maszyn i urządzeń, pełnomocnictwem do rachunku, poręczeniem BGK w kwocie 100.000 EUR, przewłaszczeniem maszyn i urządzeń myjni o łącznej wartości min. 400.000 zł. Spółka wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji bankowej na rzecz poręczyciela do kwoty 500.000 zł. Spłata kredytu nastąpi w miesięcznych ratach od dnia 30 września 2007 roku do dnia 4 października 2016 roku. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: 5 października 2006 roku – 31 grudnia 2006 roku.

3.7. UMOWA KREDYTOWA Z BANK BISE S.A. (OBECNIE BANK DNB NORD POLSKA S.A.) Z DNIA 5 PAŹDZIERNIKA 2006 ROKU

W dniu 5 października 2006 roku Spółka zawarła z Bankiem BISE S.A. umowę krótkoterminowego kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym nr 1015063966 na kwotę 3.500.000 zł, następnie zwiększoną do 5.000.000 zł. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie bieżącej działalności Spółki. Oprocentowanie kredytu ustalono na WIBOR 1M + marża. Kredyt zabezpieczony jest hipoteką kaucyjną łączną do kwoty 7.500.000 zł, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.000.000 zł, wekslem in blanco, cesją z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości oraz pełnomocnictwem do rachunku. Termin spłaty kredytu jest wyznaczony na dzień 31 stycznia 2009 roku. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: 2.000.000 zł do 31 stycznia 2007 roku; 3.500.000 zł od 1 lutego 2007 roku, 5.000.000 zł od 15 lutego 2008 roku.

3.8. UMOWA KREDYTOWA Z BANK BISE S.A. (OBECNIE BANK DNB NORD POLSKA S.A.) Z DNIA 5 PAŹDZIERNIKA 2006 ROKU

W dniu 5 października 2006 roku Spółka zawarła z Bankiem BISE S.A. umowę kredytu inwestycyjnego nr 1015063967 na kwotę 1.160.000 zł. Kredyt przeznaczony jest na refinansowanie nakładów poniesionych na realizację inwestycji polegającej na budowie i wyposażeniu myjni samochodowej przy ul. Górczewskiej. Oprocentowanie kredytu ustalono na WIBOR 1M + marża. Kredyt zabezpieczony jest hipoteką zwykłą na kwotę 1.160.000 zł, hipoteką kaucyjną do kwoty 700.000 zł na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Koszykowej 59, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji do kwoty 2.320.000 zł, wekslem in blanco, cesją z polisy ubezpieczeniowej ww. nieruchomości, pełnomocnictwem do rachunku, poręczeniem BGK w kwocie 100.000 EUR (393.480 zł). Spółka wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji bankowej na rzecz poręczyciela do kwoty 500.000 zł. Spłata kredytu nastąpi w miesięcznych ratach od dnia 30 września 2007 roku do dnia 4 października 2016 roku. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: 5 października 2006 roku – 31 grudnia 2006 roku.

3.9. UMOWA KREDYTOWA Z BANKIEM BPH S.A. (OBECNIE PEKAO S.A.) Z DNIA 24 LISTOPADA 2006 ROKU

W dniu 24 listopada 2006 roku Spółka zawarła z Bankiem BPH S.A. umowę kredytu obrotowego na kwotę 20.000.000 zł. Kredyt przeznaczony jest na częściowe sfinansowanie nabycia działek gruntu. Oprocentowanie kredytu ustalono na WIBOR 1M + marża. Zgodnie z postanowieniami umowy do dnia, w którym akcje Spółki zostaną dopuszczone do obrotu giełdowego, żaden akcjonariusz Spółki nie może bez zgody banku, której to zgody bank nie może odmówić bez uzasadnienia, dokonać zbycia akcji w Spółce podmiotowi innemu niż dotychczasowy akcjonariusz Spółki. Po dopuszczeniu akcji Spółki do obrotu giełdowego dotychczasowi akcjonariusze Spółki, do czasu całkowitej spłaty kredytu przez Spółkę, zobowiązani będą utrzymać powyżej 50% w kapitale zakładowym Spółki. Kredyt zabezpieczony jest hipoteką kaucyjną łączną do kwoty 40.000.000 zł, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji do kwoty 40.000.000 zł. pełnomocnictwem do dysponowania środkami na rachunkach bankowych oraz przelewem praw na zabezpieczenie wynikających z umów o wybudowanie lokali zawartych po dacie zawarcia umowy kredytu. Ponadto w celu zabezpieczenia spłaty kredytu Spółka zawarła z bankiem dwie umowy podporządkowania, których stronami są także akcjonariusze Spółki, na podstawie których Spółka i akcjonariusze zobowiązali się zawrzeć umowę podporządkowania wszelkich wierzytelności akcjonariuszy wynikających z umów pożyczek, które mogą być zawarte po dniu zawarcia umowy kredytu, płatnościom dokonywanym przez Spółkę na rzecz banku. Do dnia, w którym akcje Spółki zostaną dopuszczone do obrotu giełdowego, wypłata dywidendy wymaga zgody banku, która to zgoda nie będzie bezzasadnie wstrzymywana. Zgodnie z umową zobowiązania finansowe zaciągane przez Spółkę nie mogą przekroczyć 200.000.000 zł. Spłata kredytu nastąpi w 24 miesięcznych ratach od 31 maja 2008 roku do 31 maja 2010 roku. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: od 1 lutego 2007 do 31 maja 2008 roku.

3.10. UMOWA KREDYTOWA ZAWARTA POMIĘDZY JLR CENTRUM SP. Z O.O. A BANKIEM BISE S.A. (OBECNIE BANK DNB NORD POLSKA S.A.) Z DNIA 20 KWIETNIA 2007 ROKU

W dniu 20 kwietnia 2007 roku JLR Centrum Sp. z o.o. zawarła z Bankiem BISE S.A. umowę kredytu inwestycyjnego nr 1015074238 na kwotę 4.800.000 zł. Kredyt zostanie w całości wykorzystany na finansowanie i refinansowanie poniesionych nakładów

inwestycyjnych, w tym celem spłaty kredytu zaciągniętego w Banku BPH S.A., związanych z budową i rozbudową salonu samochodowego przy al. Waszyngtona 50 w Warszawie. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + marża. Do dnia uruchomienia kredytu JLR Centrum Sp. z o.o. jest zobowiązana do ustanowienia następujących zabezpieczeń kredytu: weksel własny in blanco JLR Centrum Sp. z o.o. poręczony przez JLR Warszawa Sp. z o.o., hipoteka zwykła w kwocie 4.800.000 zł wraz z hipoteką kaucyjną do kwoty 2.000.000 zł na nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Waszyngtona 50, umowa cesji praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej ww. nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego prowadzonego w banku, poręczenie kredytu przez BGK wg trybu portfelowego do wysokości stanowiącej w zł równowartość 100.000,00 EUR. JLR Centrum Sp. z o.o. złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji i upoważniła bank do wystawienia bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty 9.600.000 zł. Spłata kredytu nastąpi w 108 miesięcznych ratach płatnych od dnia 30 kwietnia 2008 roku do dnia 31 marca 2017 roku. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: 20 kwietnia 2007 roku – 31 grudnia 2007 roku.

3.11. UMOWA KREDYTOWA ZAWARTA POMIĘDZY JLR CENTRUM SP. Z O.O. A BANKIEM BISE S.A. (OBECNIE BANK DNB NORD POLSKA S.A.) Z DNIA 22 SIERPNIA 2007 ROKU

W dniu 22 sierpnia 2007 roku JLR Centrum Sp. z o.o. zawarła z Bankiem BISE S.A. umowę kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym nr 1015074585 na kwotę 4.000.000 zł. Środki finansowe pochodzące z kredytu zostaną przeznaczone i wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności JLR Centrum Sp. z o.o. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + marża. Do dnia uruchomienia kredytu JLR Centrum Sp. z o.o. jest zobowiązana do ustanowienia następujących zabezpieczeń kredytu: weksel własny in blanco JLR Centrum Sp. z o.o. wraz z deklaracją wekslową, hipoteka kaucyjna do kwoty 8.000.000 zł na nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Waszyngtona 50, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej ww. nieruchomości oraz pełnomocnictwo do rachunku bieżącego JLR Centrum Sp. z o.o. prowadzonego przez bank. JLR Centrum Sp. z o.o. złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji i upoważniła bank do wystawienia bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty 8.000.000 zł. Spłata kredytu nastąpi do dnia 30 kwietnia 2008 roku. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: 22 sierpnia 2007 roku – 30 kwietnia 2008 roku. Kredyt został spłacony 29 października 2007 roku.

3.12. UMOWA KREDYTOWA Z ING BANKIEM ŚLĄSKIM S.A. Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2007 ROKU

W dniu 17 września 2007 roku Spółka zawarła z ING Bankiem Śląskim umowę kredytu na kwotę 18.000.000 zł z zastrzeżeniem, że jeśli do 31 grudnia 2008 roku wszystkie akcje Spółki (w tym akcje serii D) nie zostaną dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, to w dniu 31 grudnia 2008 roku kwota ta ulegnie zmniejszeniu do 12.000.000 zł, a w dniu 15 września 2009 roku do kwoty 6.000.000 zł. Kredyt przeznaczony jest wyłącznie na cele związane bezpośrednio z działalnością gospodarczą Spółki. Oprocentowanie kredytu ustalono na stopę procentową obowiązującą w danym miesiącu kalendarzowym, jako średnią arytmetyczną dla WIBOR 1M z danego miesiąca kalendarzowego + marża. Oprocentowanie jest płatne w okresach miesięcznych. Kredyt zabezpieczono mającym najwyższe pierwszeństwo zastawem cywilnym oraz zastawem rejestrowym na 3.118.420 akcjach Spółki będących własnością Mariusza Książek. W przypadku, gdy do 31 grudnia 2008 roku wszystkie akcje Spółki (w tym akcje serii D) nie zostaną dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, zabezpieczenie wszelkich wierzytelności Banku nastąpi dodatkowo w drodze mającego najwyższe pierwszeństwo zastawu cywilnego oraz zastawu rejestrowego na dodatkowych akcjach Spółki będących własnością Mariusza Książek w ilości wystarczającej do tego, aby łączna ilość akcji, które mają być przedmiotem zastawu rejestrowego na rzecz banku, stanowiła minimum 25,1%. Spłata kredytu nastąpi do dnia 17 września 2010 roku.

3.13. UMOWA KREDYTOWA Z KREDYT BANKIEM S.A. Z DNIA 28 WRZEŚNIA 2007 ROKU

W dniu 28 września 2007 roku Spółka zawarła z Kredyt Bankiem S.A. umowę krótkoterminowego odnawialnego kredytu obrotowego w rachunku bieżącym nr 1496403/WA28090700 na kwotę 8.000.000 zł. Kredyt przeznaczony jest na pokrycie zobowiązań płatniczych z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej. Oprocentowanie kredytu ustalono na WIBOR O/N + marża. Oprocentowanie jest płatne w okresach miesięcznych. Zabezpieczenie spłaty stanowi weksel in blanco z wystawienia Spółki oraz zastaw rejestrowy na 1.600.000 akcjach serii A Spółki. Dodatkowo Spółka złożyła oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty 10.000.000 zł. Całkowita spłata kredytu nastąpi do dnia 31 grudnia 2008 roku, z zastrzeżeniem, że Spółce przysługuje prawo złożenia wniosku o przedłużenie okresu kredytowania o kolejne 12 miesięcy nie później niż na 60 dni przed datą całkowitej spłaty. W trakcie trwania przedmiotowej umowy Spółce przysługuje prawo złożenia nie więcej niż 5 takich wniosków. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: 28 września 2007 roku – 30 grudnia 2008 rok.

3.14. UMOWA KREDYTOWA ZAWARTA POMIĘDZY JLR POLSKA SP. Z O.O., JLR CENTRUM SP. Z O.O., JLR GDAŃSK SP. Z O.O. ORAZ BRE BANK S.A. Z DNIA 4 PAŹDZIERNIKA 2007 ROKU

W dniu 4 października 2007 roku JLR Polska Sp. z o.o., JLR Gdańsk Sp. z o.o. oraz JLR Centrum Sp. z o.o. (kredytobiorcy) zawarły z BRE Bank S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym nr 02/391/07/Z/VU na łączną kwotę nie przekraczającą 19.000.000 zł.

Środki finansowe pochodzące z kredytu zostaną przeznaczone i wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności kredytobiorców, ale w pierwszej kolejności na spłatę kredytu zaciągniętego przez JLR Polska Sp. z o.o. zgodnie z umową o kredyt w rachunku bieżącym nr 02/409/Z/VV z dnia 5 września 2006 roku. Oprocentowanie kredytu ustalono na WIBOR O/N + marża. Oprocentowanie jest płatne w okresach miesięcznych. Zabezpieczenie spłaty stanowi weksel in blanco wystawiony przez JLR Polska Sp. z o.o. oraz awalowany przez JLR Centrum Sp. z o.o. i JLR Gdańsk Sp. z o.o. zaopatrzony w deklarację wekslową, zastaw rejestrowy na zapasach (samochodach Jaguar i Land Rover), stanowiących własność JLR Polska Sp. z o.o., niepotwierdzona cesja należności z Generalnej Umowy Logistycznej zawartej w dniu 24 czerwca 2004 roku pomiędzy JLR Polska Sp. z o.o. a Mostva Sp. z o.o. Całkowita spłata kredytu nastąpi do dnia 30 września 2008 roku. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: 4 października 2007 roku – 29 września 2008 roku.

3.15. UMOWA KREDYTOWA ZAWARTA POMIĘDZY JLR POLSKA SP. Z O.O. A BRE BANK S.A. Z DNIA 3 MARCA 2008 ROKU

W dniu 3 marca 2008 roku JLR Polska Sp. z o.o. zawarła z BRE Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny złotowy nr 02/047/08/Z/IN w wysokości 3.750.000 zł na refinansowanie kosztu zakupu praw użytkowania wieczystego zabudowanej salonem samochodowym nieruchomości położonej w Łodzi Dzielnicy Widzew przy ul. Przybyszewskiego 176/178 oraz na sfinansowanie 80% kosztów remontu budynków położonych na nieruchomości. Oprocentowanie kredytu ustalono na WIBOR dla depozytów jednomiesięcznych + marża banku. Oprocentowanie jest płatne w okresach miesięcznych. Zabezpieczenie spłaty stanowi hipoteka zwykła w kwocie 3.750.000 zł oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 300.000 zł na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym kredytobiorcy położonej w Łodzi Dzielnicy Widzew przy ul. Przybyszewskiego 176/178 oraz weksel in blanco wystawiony przez JLR Polska Sp. z o.o. zaopatrzony w deklarację wekslową z dnia 3 marca 2008 roku. Zgodnie z umową wypłata kredytu następuje w dwóch transzach: w wysokości 2.560.000 zł - od dnia 4 marca 2008 roku oraz 1.190.000 zł płatne od dnia 1 kwietnia 2008 roku. Spłata kredytu powinna nastąpić w ratach do dnia 27 października 2013 roku.

4. UMOWY DOTYCZĄCE DYSTRYBUCJI, IMPORTU I SERWISU POJAZDÓW

4.1. UMOWA POMIĘDZY JLR POLSKA SP. Z O.O. I FIRMĄ JAGUAR POLAND SP. Z O.O. („DILER") Z DNIA 31 MARCA 2005 ROKU

W dniu 31 marca 2005 roku JLR Polska Sp. z o.o. zawarła umowę z firmą Jaguar Poland Sp. z o.o., na mocy której JLR Polska Sp. z o.o. ustanowiła Jaguar Poland Sp. z o.o. swoim autoryzowanym Dilerem i zobowiązała się dostarczać Dilerowi swoje pojazdy, zaś Diler zobowiązał się prowadzić ogólną działalność dilerską, przestrzegać warunków umowy i standardów obowiązujących dilerów, oraz oferować autoryzowany serwis zgodnie z umową o autoryzowanym serwisie. Umowa przewiduje zapłatę rekompensaty stanowiącej odszkodowanie za szkody w wysokości 10% ceny pojazdu, jeżeli w wyniku własnego zaniedbania Diler naruszy postanowienia umowy dotyczące sprzedaży w celu odsprzedaży poza sieć autoryzowanych Dilerów, lub według uznania JLR Polska Sp. z o.o., pokryje wszystkie uzasadnione koszty związane z anulowaniem wymienionej transakcji, jeśli będzie to wykonalne. Zabezpieczenie płatności Dilera za dostawy samochodów, części zamiennych, narzędzi specjalistycznych i innych czynności realizowanych na rzecz Dilera stanowi bezwarunkowa gwarancja bankowa dla JLR Polska Sp. z o.o. w wysokości nie mniejszej niż 350 tys. zł, wystawiona w ciągu 30 dni od daty podpisania umowy na cały okres jej trwania. Umowa zawiera postanowienia na wypadek zmiany własności, kontroli lub cesji po stronie Dilera. Diler zobowiązany jest powiadomić spółkę na 30 dni przed jakąkolwiek propozycją zmiany, zaś spółka w ciągu trzech miesięcy wyraża na piśmie swą decyzję. W przypadku braku zgody Diler ma prawo wypowiedzieć umowę z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, jednakże spółce przysługuje prawo pierwokupu działalności, pomieszczeń albo przejęcia umowy na takich samych warunkach, jak te oferowane planowanemu nabywcy. Wymóg zgody i prawo pierwokupu nie mają zastosowania, gdy nabywcą jest inny autoryzowany Diler, chyba że taki nabywający znajduje się w okresie wypowiedzenia i nie spełnia podstawowych standardów. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Umowa podlega prawu polskiemu i jurysdykcji sądu powszechnego właściwego według siedziby spółki JLR Polska. Wykorzystanie znaków i nazw handlowych stanowiących własność jakiegokolwiek podmiotu w ramach struktury Producenta lub JLR Polska Sp. z o.o. jest wyłączone i może następować wyłącznie w wyjątkowych przypadkach określonych umową lub pisemnie zatwierdzonych przez JLR Polska Sp. z o.o., zaś ich modyfikacja jest dozwolona tylko, gdy zostanie zlecona przez klienta końcowego, dotyczy pojazdu nabytego przez tego klienta i zostanie wprowadzona po zarejestrowaniu takiego pojazdu. W takich przypadkach Diler informuje klienta, że modyfikacje mogą skutkować częściową lub całkowitą utratą gwarancji udzielonej przez spółkę JLR Polska.

4.2. UMOWA ZAWARTA POMIĘDZY JLR POLSKA SP. Z O.O. I JAGUAR POLAND SP. Z O.O. („SERWIS") Z DNIA 31 MARCA 2005 ROKU

W dniu 31 marca 2005 roku JLR Polska Sp. z o.o. zawarła z Jaguar Poland Sp. z o.o. umowę, na mocy której JLR Polska Sp. z o.o. ustanowiła Jaguar Poland Sp. z o.o. swoim Serwisem Autoryzowanym, zaś Serwis zobowiązał się prowadzić ogólną działalność

serwisu, przestrzegać warunków umów i standardów obowiązujących autoryzowane serwisy oraz standardów i procedur z instrukcji gwarancyjnej, a także oferować autoryzowany serwis zgodnie z umową. Serwis zobowiązał się do powstrzymania się od stosowania części konkurencyjnych dla celów naprawczych lub konserwacyjnych produktów JLR Polska Sp. z o.o., oraz używania lub sprzedaży części i akcesoriów, wiedząc, że naruszają one prawa własności intelektualnej któregokolwiek podmiotu w ramach struktury organizacyjnej spółki. Zabezpieczenie płatności Serwisu za dostawy części, narzędzi i innych czynności spółki JLR Polska na rzecz Serwisu stanowi bezwarunkowa gwarancja bankowa w wysokości nie mniejszej niż 50 tys. zł, wystawiona w ciągu 30 dni od podpisania umowy na cały okres jej trwania. Zgodnie z umową spółka nie wypłaci Serwisowi żadnego odszkodowania w przypadku wypowiedzenia umowy serwisowej z jakiejkolwiek przyczyny, chyba że wynikałoby to z przepisów prawa. Umowa zawiera postanowienia na wypadek zmiany struktury własnościowej, sposobu finansowania, kapitału własnego i kierownictwa Serwisu. Serwis informuje z odpowiednim wyprzedzeniem o planowanych zmianach i nie wdraża ich do momentu uzyskania zgody spółki. W przypadku braku zgody Serwis ma prawo wypowiedzieć umowę z sześciomiesięcznym wyprzedzeniem. Serwis może przekazać wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy innemu autoryzowanemu serwisowi lub dilerowi bez uzyskania zgody, chyba że podmiot nabywający złożył wypowiedzenie lub narusza podstawowe standardy. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Umowa podlega prawu polskiemu i jurysdykcji sądu powszechnego właściwego według siedziby spółki JLR Polska. Wykorzystanie znaków i nazw handlowych stanowiących własność jakiegokolwiek podmiotu w ramach struktury Producenta lub JLR Polska Sp. z o.o. jest wyłączone i może następować wyłącznie w wyjątkowych przypadkach określonych umową lub pisemnie zatwierdzonych przez JLR Polska Sp. z o.o., zaś ich modyfikacja jest dozwolona, tylko gdy zostanie zlecona przez klienta końcowego, dotyczy pojazdu nabytego przez tego klienta i zostanie wprowadzona po zarejestrowaniu takiego pojazdu. W takich przypadkach Serwis informuje klienta, że modyfikacje mogą skutkować częściową lub całkowitą utratą gwarancji udzielonej przez spółkę JLR Polska.

4.3. UMOWA DYSTRYBUCYJNA IMPORTERA ZAWARTA POMIĘDZY JLR POLSKA SP. Z O.O. („IMPORTER") I FIRMĄ JAGUAR CARS EXPORTS LIMITED SP. Z O.O. („JAGUAR CARS EXPORTS")

Umowę zawarto na czas nieokreślony i wchodzi w życie z dniem, w którym rozwiązana zostaje umowa zawarta z Overseas Corporation Limited z dnia 1 czerwca 1992 roku, przeniesiona w dniu 22 grudnia 1992 roku na Jaguar Polska Sp. z o.o. Na mocy umowy Jaguar Cars Exports Limited Sp. z o.o. ustanowiła JLR Polska Sp. z o.o. Autoryzowanym Importerem na obszarze określonego terytorium oraz zobowiązała się dostarczyć Importerowi firmowe pojazdy, części oraz akcesoria firmowe na warunkach wyszczególnionych w Umowie. W przypadku naruszenia postanowień Umowy dotyczących sprzedaży firmowych pojazdów poza siecią Autoryzowanych Dilerów firmy oraz sprzedaży firmowych części poza siecią Autoryzowanych Warsztatów Naprawczych w wyniku własnego zaniechania lub zaniedbania, Importer zobowiązuje się zapłacić odszkodowanie w formie kary umownej w wysokości 10% ceny fakturowej za przedmiotowe firmowe produkty bądź, wedle wyboru Jaguar Cars Exports, w wysokości odpowiadającej wszelkim uzasadnionym kosztom związanym z usunięciem skutków zaistniałego naruszenia, jeśli będzie ono praktycznie możliwe. Umowa zawiera postanowienia na wypadek zmiany własności, kontroli lub cesji po stronie Importera. Importer zobowiązany jest powiadomić spółkę na 30 dni przed jakąkolwiek propozycją zmiany, zaś Jaguar Cars Exports w ciągu trzech miesięcy wyraża na piśmie swą decyzję. W przypadku braku zgody Importer ma prawo wypowiedzieć umowę z sześcio-miesięcznym okresem wypowiedzenia, jednakże Jaguar Cars Exports przysługuje prawo pierwokupu działalności, infrastruktury Importera albo przejęcia umowy na takich samych warunkach, jak te oferowane planowanemu nabywcy. Wymóg zgody i prawo pierwokupu nie mają zastosowania, gdy nabywcą jest inny autoryzowany Importer, chyba że znajduje się on w okresie wypowiedzenia lub nie spełnia podstawowych standardów. Umowa podlega przepisom prawa angielskiego i jurysdykcji sądów angielskich. Wykorzystanie znaków towarowych i nazw handlowych stanowiących własność jakiegokolwiek podmiotu w ramach struktury Firmy jest wyłączone i może następować wyłącznie w przypadkach określonych umową lub pisemnie zatwierdzonych przez Jaguar Cars Exports, zaś ich modyfikacja jest dozwolona tylko, gdy zostanie zlecona przez klienta końcowego, dotyczy pojazdu nabytego przez tego klienta i zostanie wprowadzona po zarejestrowaniu takiego pojazdu. W takich przypadkach Importer informuje klienta, że modyfikacje mogą skutkować częściową lub całkowitą utratą gwarancji udzielonej przez Jaguar Cars Exports.

4.4. UMOWA DYSTRYBUCYJNA IMPORTERA ZAWARTA POMIĘDZY JLR POLSKA SP. Z O.O. („IMPORTER") I FIRMĄ LAND ROVER EXPORTS LIMITED SP. Z O.O. („LAND ROVER EXPORTS")

Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Na mocy umowy Land Rover Exports Limited Sp. z o.o. ustanowiła JLR Polska Sp. z o.o. Autoryzowanym Importerem na obszarze określonego terytorium oraz zobowiązuje się dostarczyć Importerowi firmowe pojazdy, części oraz akcesoria firmowe na warunkach wyszczególnionych w Umowie. W przypadku naruszenia postanowień Umowy dotyczących sprzedaży firmowych pojazdów poza siecią Autoryzowanych Dealerów oraz sprzedaży firmowych części poza siecią Autoryzowanych Warsztatów Naprawczych w wyniku własnego zaniechania lub zaniedbania, Importer zobowiązuje się zapłacić odszkodowanie w formie kary umownej w wysokości 10% ceny fakturowej za przedmiotowe firmowe produkty bądź, wedle wyboru Land Rover Exports, w wysokości odpowiadającej wszelkim uzasadnionym kosztom związanym z usunięciem skutków zaistniałego naruszenia, jeśli będzie ono praktycznie możliwe. Umowa zawiera postanowienia na wypadek zmiany własności, kontroli lub cesji po stronie Importera. Importer zobowiązany jest powiadomić spółkę na 30 dni przed jakąkolwiek propozycją zmiany, zaś Land Rover Exports w ciągu trzech miesięcy wyraża na piśmie swą decyzję. W przypadku braku zgody Importer ma

prawo wypowiedzieć umowę z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, jednakże Land Rover Exports przysługuje prawo pierwokupu działalności, infrastruktury Importera albo przejęcia umowy na takich samych warunkach, jak te oferowane planowanemu nabywcy. Wymóg zgody i prawo pierwokupu nie mają zastosowania, gdy nabywcą jest inny autoryzowany Importer, chyba że znajduje się on w okresie wypowiedzenia lub nie spełnia podstawowych standardów. Umowa podlega przepisom prawa angielskiego i jurysdykcji sądów angielskich. Wykorzystanie znaków towarowych i nazw handlowych stanowiących własność jakiegokolwiek podmiotu w ramach struktury Land Rover Exports jest wyłączone i może następować wyłącznie w przypadkach określonych umową lub pisemnie zatwierdzonych przez Land Rover Exports, zaś ich modyfikacja jest dozwolona tylko, gdy zostanie zlecona przez klienta końcowego, dotyczy pojazdu nabytego przez tego klienta i zostanie wprowadzona po zarejestrowaniu takiego pojazdu. W takich przypadkach Importer informuje klienta, że modyfikacje mogą skutkować częściową lub całkowitą utratą gwarancji udzielonej przez Land Rover Exports.

4.5. UMOWA USTANOWIENIA AUTORYZOWANYCH SIECI IMPORTERA ZAWARTA POMIĘDZY JLR POLSKA SP. Z O.O. („IMPORTER") I JAGUAR CARS EXPORTS LIMITED SP. Z O.O. („JAGUAR CARS EXPORTS")

Umowa zawarta w związku z Umową Dystrybucyjną Importera, której przedmiotem jest stworzenie i utrzymywanie przez JLR Polska Sp. z o.o. sieci Autoryzowanych Dilerów oraz Autoryzowanych Warsztatów Naprawczych na obszarze określonego terytorium. Umowę zawarto na czas nieokreślony. W przypadku rozwiązania umowy z dowolnej przyczyny Importer na wniosek Jaguar Cars Exports zobowiązuje się niezwłocznie przenieść na nią lub inny wskazany przez nią podmiot – umowy z Dilerami i Autoryzowanymi Warsztatami Naprawczymi, zaś Jaguar Cars Exports, z zastrzeżeniem przepisów prawa, nie będzie zobowiązana do zapłaty żadnego odszkodowania. Umowa podlega przepisom prawa angielskiego i jurysdykcji sądów angielskich. Umowa zawiera postanowienia na wypadek zmiany własności, kontroli lub cesji po stronie Importera. Importer zobowiązany jest powiadomić spółkę na 30 dni przed jakąkolwiek propozycją zmiany, zaś Jaguar Cars Exports w ciągu trzech miesięcy wyraża na piśmie swą decyzję. W przypadku braku zgody Importer ma prawo wypowiedzieć umowę z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Umowa zawiera klauzulę dotyczącą wykorzystywania znaków towarowych i nazw handlowych. Importer zobowiązuje się zapewnić, że Autoryzowani Dilerzy oraz Warsztaty Naprawcze na obszarze terytorium nie będą wykorzystywać znaków towarowych ani nazw handlowych stanowiących własność podmiotów należących do Jaguar Cars Exports ani dokonywać ingerencji w produkty noszące takie znaki, z wyjątkiem stosownego upoważnienia. Modyfikacja znaków i nazw jest dozwolona tylko, gdy zostanie zlecona przez klienta końcowego, dotyczy pojazdu nabytego przez tego klienta i zostanie wprowadzona po zarejestrowaniu takiego pojazdu. W takich przypadkach Importer informuje klienta, że modyfikacje mogą skutkować częściową lub całkowitą utratą gwarancji udzielonej przez Jaguar Cars Exports.

4.6. UMOWA USTANOWIENIA AUTORYZOWANYCH SIECI IMPORTERA ZAWARTA POMIĘDZY JLR POLSKA SP. Z O.O. („IMPORTER") I FIRMĄ LAND ROVER EXPORTS LIMITED SP. Z O.O. („LAND ROVER EXPORTS")

Umowa zawarta w związku z Umową Dystrybucyjną Importera, której przedmiotem jest stworzenie i utrzymywanie przez JLR Polska Sp. z o.o. sieci autoryzowanych Dilerów oraz Autoryzowanych Warsztatów Naprawczych na obszarze określonego terytorium. Umowę zawarto na czas nieokreślony. W przypadku rozwiązania umowy z dowolnej przyczyny Importer na wniosek Land Rover Exports zobowiązuje się niezwłocznie przenieść na nią, lub inny wskazany przez nią podmiot – umowy z Dilerami i Autoryzowanymi Warsztatami Naprawczymi, zaś Land Rover Exports, z zastrzeżeniem przepisów prawa, nie będzie zobowiązana do zapłaty żadnego odszkodowania. Umowa podlega przepisom prawa angielskiego i jurysdykcji sądów angielskich. Umowa zawiera postanowienia na wypadek zmiany własności, kontroli lub cesji po stronie Importera. Importer zobowiązany jest powiadomić Land Rover Exports na 30 dni przed jakąkolwiek propozycją zmiany, zaś Land Rover Exports w ciągu trzech miesięcy wyraża na piśmie swą decyzję. W przypadku braku zgody Importer ma prawo wypowiedzieć umowę z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Umowa zawiera klauzulę dotyczącą wykorzystywania znaków towarowych i nazw handlowych. Importer zobowiązuje się zapewnić, że Autoryzowani Dilerzy oraz Warsztaty Naprawcze na obszarze terytorium nie będą wykorzystywać znaków towarowych ani nazw handlowych stanowiących własność podmiotów należących do Land Rover Exports ani dokonywać ingerencji w produkty noszące takie znaki, z wyjątkiem stosownego upoważnienia. Modyfikacja znaków i nazw jest dozwolona tylko, gdy zostanie zlecona przez klienta końcowego, dotyczy pojazdu nabytego przez tego klienta i zostanie wprowadzona po zarejestrowaniu takiego pojazdu. W takich przypadkach Importer informuje klienta, że modyfikacje mogą skutkować częściową lub całkowitą utratą gwarancji udzielonej przez Land Rover Exports.

5. ISTOTNE UMOWY DOTYCZĄCE NABYCIA PRAW DO NIERUCHOMOŚCI

5.1. NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA PRZY UL. PROSTEJ 32

W dniu 2 czerwca 2005 roku Emitent zawarł ze spółką Cepelia International Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży, na mocy której Emitent nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Prostej 32 (działki nr 41/2 i 42/2 o łącznej powierzchni 921 m^2) oraz prawo własności znajdującego się na niej budynku. Cena powyższej nieruchomości wyniosła (cena objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym).

5.2. NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA PRZY AL. WYŚCIGOWEJ

W dniu 28 lipca 2005 roku Emitent zawarł ze spółką VANARCO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, na mocy której Emitent nabył prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy al. Wyścigowej (działka nr 39 o łącznej powierzchni 1768 m^2). Umowa ta została zawarta w wykonaniu warunkowej umowy zobowiązującej do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu z dnia 23 czerwca 2005 roku. Cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wyniosła (cena objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym).

5.3. NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA PRZY UL. FUNDAMENTOWEJ 52

W dniu 9 listopada 2006 roku Emitent zawarł z Katolickim Stowarzyszeniem Społeczno-Gospodarczym Diecezji Warmińskiej im. Stanisława Kardynała Hozjusza w Olsztynie umowę sprzedaży, na mocy której Emitent nabył prawo własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielolokalowym przeznaczonym do rozbiórki, położonej w Warszawie przy ul. Fundamentowej 52 (działka nr 7 o łącznej powierzchni 575 m^2). Umowa ta zawarta została w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 30 czerwca 2005 roku. Cena sprzedaży nieruchomości wynosiła (cena objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym).

5.4. NIERUCHOMOŚĆ PRZY ULICY GRENADIERÓW 29

W dniu 6 kwietnia 2006 roku Emitent zawarł z osobami fizycznymi nr 32-36 umowę sprzedaży, na mocy której Emitent nabył udział wynoszący 9/48 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grenadierów 29 (działka nr 6 o łącznym obszarze 667 m^2) za cenę (cena objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym).

W dniu 22 maja 2006 roku Emitent zawarł z osobami fizycznymi nr 37-39 umowę sprzedaży, na mocy której Emitent nabył udział wynoszący 3/48 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grenadierów 29 (działka nr 6 o łącznym obszarze 667 m^2) za cenę (cena objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym).

W dniu 27 czerwca 2006 roku Emitent zawarł z osobami fizycznymi nr 40-41 umowę sprzedaży, na mocy której Emitent nabył udział wynoszący 3/4 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grenadierów 29 (działka nr 6 o łącznym obszarze 667 m^2) za cenę (cena objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym).

5.5. NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA PRZY UL. PORY

W dniu 22 września 2005 roku Emitent zawarł z osobami fizycznymi nr 2-8 umowę sprzedaży, na mocy której Emitent nabył łącznie od powyższych osób udział wynoszący 32658/72000 części we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Pory 63 (działka nr 25 o powierzchni 1001 m^2). Cena sprzedaży udziału w nieruchomości wyniosła (cena objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym).

W dniu 23 grudnia 2005 roku Emitent zawarł z osobami fizycznymi nr 4-12 umowę sprzedaży nieruchomości, na mocy której Emitent: nabył udział wynoszący 31342/72000 części we współwłasności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Pory 63A (działka nr 25 o powierzchni 1001 m^2) za kwotę (kwota objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym); nabył nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Pory (niezabudowana działka nr 2 o powierzchni 1466 m^2) oraz nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Pory 61 (zabudowana działka nr 27 o łącznej powierzchni 1497 m^2) za łączną kwotę (kwota objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym); nabył udział wynoszący 3/5 części we współwłasności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Pory 63 (zabudowana działka nr 26 o powierzchni 441 m^2) za kwotę (kwota objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym). Łączna kwota wszystkich transakcji wyniosła (kwota objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym).

W dniu 23 stycznia 2006 roku Emitent zawarł z osobą fizyczną nr 1 umowę sprzedaży, na mocy której Emitent nabył udział wynoszący 8000/72000 części we współwłasności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Pory 63A (działka nr 25 o łącznej powierzchni 1001 m^2). Cena sprzedaży udziału w nieruchomości wyniosła (cena objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym).

W dniu 19 kwietnia 2006 roku Emitent zawarł z osobą fizyczną nr 13 umowę sprzedaży nieruchomości, na mocy której Emitent nabył udział wynoszący 2/5 części we współwłasności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Pory 63 (zabudowana działka nr 26 o powierzchni 441 m^2) za cenę (cena objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym).

5.6. NIERUCHOMOŚĆ PRZY UL. WIATRACZNEJ 15

W dniu 14 listopada 2005 roku Emitent zawarł z Jednostką Badawczo-Rozwojową Przemysłowy Instytut Automatyki i Pomiarów umowę sprzedaży, na mocy której Emitent nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wiatracznej 15, oznaczonego w księdze wieczystej jako działka numer 38 o powierzchni 4791 m^2 wraz z własnością posadowionych na nieruchomości zabudowań za cenę (cena objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym).

5.7. NIERUCHOMOŚĆ PRZY UL. RYŻOWEJ 42 I 44

W dniu 18 lipca 2006 roku Emitent zawarł z osobami fizycznymi nr 14-17 umowę, na mocy której Emitent nabył nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Ryżowej 42 (działki nr 15/1 i 15/2 o łącznej powierzchni 3750 m^2) za cenę (cena objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym) oraz nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Ryżowej 44 (działka nr 35 o łącznej powierzchni 6533 m^2) za cenę (cena objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym). Umowa ta została zawarta w wykonaniu warunkowej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości z dnia 4 lipca 2006 roku.

5.8. NIERUCHOMOŚĆ PRZY ULICY PASYMSKIEJ I PUŁKOWEJ

W dniu 16 listopada 2007 roku Emitent zawarł z osobami fizycznymi nr 18-27 umowę sprzedaży, na mocy której Emitent nabył nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Pasymskiej i Pułkowej (działki nr 73, 74/3, 74/2, 75/2, 76/2 o łącznej powierzchni 3,8444 ha) za cenę (cena objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym).

5.9. NIERUCHOMOŚĆ PRZY ULICY BERNARDYŃSKIEJ 1

W dniu 1 sierpnia 2007 roku Emitent zawarł z osobami fizycznymi nr 28-30 umowę, na mocy której ww. osoby przeniosły na Emitenta prawo wieczystego użytkowania niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bernardyńskiej 1 (działka nr 53 o powierzchni 4 ha 4853 m^2) za cenę (cena objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym). Przedmiotowa umowa stanowiła wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 12 czerwca 2007 roku.

5.10. NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA W OBRĘBIE TAŁTY, GMINA MIKOŁAJKI

W dniu 22 marca 2002 roku Emitent zawarł ze spółką Olsztyńska Hodowla Ziemniaka i Nasiennictwo OLZNAS-CN Sp. z o.o. w Olsztynie umowę, na mocy której Emitent nabył nieruchomość położoną w obrębie Tałty, gmina Mikołajki (działka nr 432/8 o łącznym obszarze 32 hektarów 28 arów 73 m^2) za cenę (cena objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym). Umowa ta została zawarta w wykonaniu warunkowej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości z dnia 21 marca 2002 roku.

W dniu 22 marca 2002 roku Emitent zawarł z gminą Mikołajki dwie umowy sprzedaży nieruchomości, na mocy których Emitent nabył własność niezabudowanej nieruchomości położonej w Mikołajkach, powiat mrągowski (działka nr 75/1 o łącznej powierzchni 7.730 m^2) za cenę (cena objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym) oraz własność zabudowanej nieruchomości położonej w Mikołajkach, powiat mrągowski (działka nr 76/2 o łącznej powierzchni 6.634 m^2) za cenę (cena objęta została wnioskiem o zwolnienie z obowiązku zamieszczenia w prospekcie emisyjnym).

6. INNE UMOWY

6.1. UMOWY SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW SPÓŁKI JLR CENTRUM SP. Z O.O.

W dniu 29 czerwca 2004 roku Emitent zawarł umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której nabył 1082 udziały spółki JLR Centrum Sp. z o.o. od pana Huberta Rembiszewskiego. Wynagrodzenie z tytułu sprzedaży udziałów zostało ustalone na kwotę 541.000 złotych.

W dniu 2 sierpnia 2005 roku Emitent zawarł umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której nabył 975 udziałów spółki JLR Centrum Sp. z o.o. od pana Ludwika Jerzego Opieli. Wynagrodzenie z tytułu sprzedaży udziałów zostało ustalone na kwotę 648.765 złotych.

W dniu 25 października 2005 roku Emitent zawarł umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której nabył 3 udziały spółki JLR Centrum Sp. z o.o. od pana Ludwika Jerzego Opieli. Wynagrodzenie z tytułu sprzedaży udziałów zostało ustalone na kwotę 1.949,16 złotego.

6.2. UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW SPÓŁKI JLR POLSKA SP. Z O.O. Z P. LUDWIKIEM JERZYM OPIELĄ Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA 2005 ROKU

W dniu 25 października 2005 roku Emitent zawarł umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której nabył 100 udziałów spółki JLR Polska Sp. z o.o. od pana Ludwika Jerzego Opieli. Wynagrodzenie z tytułu sprzedaży udziałów zostało ustalone na kwotę 1.755.020 złotych.

6.3. UMOWY SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW SPÓŁKI PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWE MOKOTÓW SP. Z O.O., OBECNIE MELODY PARK SP. Z O.O.

W dniu 15 czerwca 2006 roku Emitent zawarł umowę, na podstawie której nabył 67 udziałów spółki Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „Mokotów" Sp. z o.o. (firma spółki uległa zmianie na Melody Park Sp. z o.o.) od spółki Actual Weavers Poland Sp. z o.o. Wynagrodzenie z tytułu sprzedaży udziałów zostało ustalone na kwotę 300.000 złotych.

W dniu 15 czerwca 2006 roku Emitent zawarł umowę, na podstawie której nabył 19 udziałów spółki Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „Mokotów" Sp. z o.o. (firma spółki uległa zmianie na Melody Park Sp. z o.o.) od Spółdzielni Mieszkaniowej Nad Potokiem. Wynagrodzenie z tytułu sprzedaży udziałów zostało ustalone na kwotę 95.000 złotych.

W dniu 25 lipca 2006 roku Emitent zawarł umowę, na podstawie której nabył 4436 udziałów spółki Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „Mokotów" Sp. z o.o. (firma spółki uległa zmianie na Melody Park Sp. z o.o.) od następujących podmiotów: Spółdzielnia Mieszkaniowa Mokotów (1835 udziałów), Spółdzielnia Mieszkaniowa Służew nad Dolinką (1355 udziałów), Spółdzielnia Mieszkaniowa Służewiec (549 udziałów), Spółdzielnia Mieszkaniowa Ksawerów (277 udziałów), Spółdzielnia Mieszkaniowa Batory Wschód (246 udziałów) oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa Arbuzowa (174 udziały). Łączne wynagrodzenie z tytułu sprzedaży udziałów zostało ustalone na kwotę 19.518.400 złotych.

W dniu 19 października 2006 roku Emitent zawarł umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której nabył 44 udziały spółki Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „Mokotów" Sp. z o.o. (firma spółki uległa zmianie na Melody Park Sp. z o.o.) od Spółdzielni Mieszkaniowej Mokotów. Wynagrodzenie z tytułu sprzedaży udziałów zostało ustalone na kwotę 193.600 złotych.

6.4. UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW Z COSINDA HOLDINGS LIMITED Z DNIA 7 WRZEŚNIA 2007 ROKU

W dniu 7 września 2007 roku Spółka zawarła z Cosinda Holdings Limited umowę przedwstępną sprzedaży 100% udziałów w trzech swoich spółkach zależnych, tj. JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o. oraz JLR Gdańsk Sp. z o.o. Wynagrodzenie z tytułu sprzedaży udziałów zostało ustalone na kwotę 8.700.000 zł netto. Strony przewidziały zawarcie umowy sprzedaży udziałów w terminie do 30 czerwca 2008 roku pod warunkiem, że (i) przed tym terminem nastąpi podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w trybie subskrypcji otwartej w drodze oferty publicznej na GPW, oraz (ii) Cosinda Holdings Limited ze sprzedaży akcji Spółki w ramach oferty publicznej uzyska kwotę netto równą lub wyższą cenie za nabywane udziały w tych spółkach. Umowa została zawarta pod prawem polskim.

6.5. UMOWA INWESTYCYJNA Z BRE BANK S.A. Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2007 ROKU

W dniu 17 września 2007 roku Spółka zawarła z BRE Bank S.A. umowę inwestycyjną („**Umowa Inwestycyjna**"), na mocy której Spółka zobowiązała się do wyemitowania 60 zdematerializowanych niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 500.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30.000.000 zł zamiennych na akcje na okaziciela serii E Spółki („**Obligacje**") i zaoferowania ich w całości BRE Bank S.A., a BRE Bank S.A. zobowiązał się do ich objęcia i opłacenia. W dniu 19 listopada 2007 roku Spółka dokonała emisji 60 Obligacji, które zostały w całości objęte przez BRE Bank S.A. Zgodnie z warunkami emisji Obligacji („**Warunki Emisji**") zobowiązania z Obligacji stanowią bezwarunkowe, bezpośrednie i niezabezpieczone zobowiązanie Spółki wykonywalne zgodnie z Warunkami Emisji, podporządkowane względem istniejącego zadłużenia Spółki oraz dopuszczalnego zadłużenia określonego w Umowie i Warunkach Emisji. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Obligatariusz ma prawo do zamiany całości lub części Obligacji na akcje Spółki w każdym dniu

roboczym okresu rozpoczynającego się 30 dnia notowań akcji Spółki na GPW i kończącego się (i) albo na 90 dni przed dniem wykupu (tj. ostatnim dniem trzyletniego terminu rozpoczynającego się w dniu emisji), w przypadku gdy akcje Spółki zostały wprowadzone do obrotu na GPW, nie później niż w ciągu 30 miesięcy od dnia emisji Obligacji albo (ii) w dniu wykupu, w przypadku gdy akcje Spółki zostaną wprowadzone do obrotu na GPW po upływie 30 miesięcy od dnia emisji. Cena emisyjna akcji wydawanych w zamian za Obligacje jest równa 20,59 zł (cena konwersji), natomiast liczba akcji Spółki przyznawanych w zamian za jedną Obligację jest równa liczbie całkowitej stanowiącej zaokrąglony w dół do jedności wynik ilorazu wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem zamiany i ceny konwersji, tzn. jedna Obligacja może być zamieniona na 24.283 akcje Spółki. Obligacje nie zamienione na akcje ani nie wykupione wcześniej na warunkach przewidzianych w Warunkach Emisji zostaną wykupione przez Spółkę w terminie 3 lat od dnia emisji poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości 500.000 zł za jedną Obligację. Spółka ma prawo wcześniejszego wykupu wszystkich Obligacji poprzez zapłatę kwoty 650.000 zł za jedną Obligację w każdym dniu roboczym okresu rozpoczynającego się po upływie 24 miesięcy od daty emisji, z zastrzeżeniem, że wygaśnie ono w momencie wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na GPW. W razie naruszenia przez Spółkę Warunków Emisji w terminie po upływie 24 miesięcy od dnia emisji Obligacji do dnia wprowadzenia akcji Spółki na GPW, posiadacz Obligacji będzie mieć prawo złożenia oświadczenia o wcześniejszym wykupie Obligacji w kwocie 650.000 zł za jedną Obligację. W przypadku złożenia takiego oświadczenia w innym terminie Obligacje zostaną wykupione za 500 tys. złotych każda. Bank zobowiązał się w Umowie Inwestycyjnej do niezbywania jakichkolwiek akcji Spółki objętych w wyniku zamiany Obligacji w okresie 6 miesięcy od dnia wprowadzenia akcji Spółki do notowań na GPW. Warunki Emisji określają także szczegółowo zobowiązania finansowe Spółki oraz inne zobowiązania Spółki w okresie do dnia wykupu lub zamiany na akcje wszystkich Obligacji. Warunki Emisji wyłączają możliwość składania oświadczeń o zamianie Obligacji w okresie rozpoczynającym się dwa dni robocze po dniu zwołania Walnego Zgromadzenia, na którym powzięta będzie uchwała o podziale zysku i ustaleniu dnia dywidendy, w każdym roku kalendarzowym do dnia dywidendy tego samego roku. Wprowadzenie akcji do obrotu na GPW następować będzie sukcesywnie, w miarę obejmowania akcji przez Obligatariuszy, po uzyskaniu decyzji KDPW o przyjęciu akcji do depozytu i ich asymilacji z pozostałymi akcjami Spółki notowanymi na GPW oraz uchwały zarządu GPW o dopuszczeniu akcji do obrotu giełdowego. W związku z emisją Obligacji, w dniu 16 listopada 2007 roku Spółka zawarła z BRE Bank S.A. umowę agencyjną, na mocy której powierzyła BRE Bank S.A. prowadzenie ewidencji Obligacji oraz pełnienie funkcji agenta płatniczego.

XIX KAPITALIZACJA I ZADŁUŻENIE

Kapitalizacja i zadłużenie Grupy według stanu na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosi:

	w tys. zł nie badane
Kapitalizacja i zadłużenie Grupy	
Zadłużenie krótkoterminowe ogółem	**117.964**
- Gwarantowane	0
- Zabezpieczone	54.789
- Niegwarantowane/niezabezpieczone	63.175
Zadłużenie długoterminowe ogółem (z wyłączeniem bieżącej części zadłużenia długoterminowego)	**79.760**
- Gwarantowane	0
- Zabezpieczone	48.290
- Niegwarantowane/niezabezpieczone	31.470
Kapitał własny:	
a. Kapitał zakładowy	7.183
b. Pozostałe kapitały*	59.042

**Pozostałe kapitały nie zawierają wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 roku.*

Źródło: Emitent.

Wartość zadłużenia netto Grupy według stanu na dzień 31 grudnia 2007 roku wynosi:

	w tys. zł nie badane
A. Środki pieniężne	25.312
B. Ekwiwalenty środków pieniężnych (wyszczególnienie)	0
C. Papiery wartościowe przeznaczone do obrotu	0
D. Płynność (A) + (B) + (C)	25.312
E. Bieżące należności finansowe	29.378
F. Krótkoterminowe zadłużenie w bankach	23.465
G. Bieżąca część zadłużenia długoterminowego	30.761
H. Inne krótkoterminowe zadłużenie finansowe	63.738
I. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (F) + (G) + (H)	117.964
J. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (I) - (E) - (D)	63.274
K. Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe	47.775
L. Wyemitowane obligacje*	30.000
M. Inne długoterminowe kredyty i pożyczki	1.985
N. Długoterminowe zadłużenie finansowe netto (K) + (L) + (M)	79.760
O. Zadłużenie finansowe netto (J) + (N)	143.034

**Wyemitowane obligacje zostały wykazane w wartości nominalnej. Emitent nie dokonał ich wyceny na dzień 31 grudnia 2007 roku.*

Źródło: Emitent.

Grupa nie poręczała ani nie gwarantowała spłaty zadłużenia innego podmiotu i w związku z tym nie posiada zadłużenia pośredniego ani warunkowego.

Zabezpieczone zadłużenie krótkoterminowe i długoterminowe zabezpieczone jest na hipotekach na nieruchomościach Grupy należących do rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz zapasów, a także zastawem rejestrowym na zapasach Grupy oraz przewłaszczeniem maszyn i urządzeń.

Dodatkowo Emitent zawarł w dniu 7 lutego 2008 roku aneks do umowy o krótkoterminowy kredyt odnawialny w rachunku bieżącym z Bankiem DnB Nord Polska S.A. (uprzednio Bank BISE S.A.) przedłużający termin spłaty kredytu do 31 stycznia 2009 roku i zwiększający kwotę kredytu do 5.000.000 zł (uprzednio 3.500.000 zł). Ponadto, w dniu 25 lutego 2008 roku aneksem nr 1 zmieniona została umowa o kredyt w rachunku bieżącym pomiędzy JLR Polska Sp. z o.o. i JLR Centrum Sp. z o.o. a BRE Bank S.A. z dnia 4 października 2007 roku w łącznej kwocie 16.000.000 zł. Na mocy przedmiotowego aneksu podwyższono kwotę kredytu do 19.000.000 zł i dodano JLR Gdańsk Sp. z o.o. jako trzeciego kredytobiorcę w ramach kwoty kredytu. Szczegółowe informacje na temat kredytu znajdują się w opisie „Umowa kredytowa zawarta pomiędzy JLR Polska Sp. z o.o., JLR Gdańsk Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o. oraz BRE Bank S.A. z dnia 4 października 2007 roku" zawartym w Rozdziale XVIII „Istotne umowy" pkt. 3.14.

Ponadto, w dniu 3 marca 2008 roku zawarta została przez JLR Polska Sp. z o.o. umowa o kredyt inwestycyjny z BRE Bank S.A. na kwotę 3.750.000 zł. Szczegółowe informacje na temat kredytu znajdują się w opisie „Umowa kredytowa zawarta pomiędzy JLR Polska Sp. z o.o. a BRE Bank S.A. z dnia 3 marca 2008 roku" zawartym w Rozdziale XVIII „Istotne umowy" pkt. 3.15.

OŚWIADCZENIE O KAPITALE OBROTOWYM

Emitent oświadcza i zapewnia, że jego zdaniem poziom kapitału obrotowego posiadanego przez Grupę jest wystarczający dla pokrycia przez nią bieżących potrzeb i prowadzenia działalności w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu zatwierdzenia Prospektu.

XX INFORMACJE O AKCJACH OFEROWANYCH ORAZ AKCJACH DOPUSZCZANYCH DO OBROTU

1. TYP I RODZAJ AKCJI OFEROWANYCH I DOPUSZCZANYCH DO OBROTU

Na podstawie niniejszego Prospektu oferuje się Akcje Serii D oraz Akcje Sprzedawane.

Przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym GPW na podstawie niniejszego Prospektu są Akcje Serii A, Akcje Serii B, Akcje Serii C oraz Akcje Serii D, które zostaną wyemitowane w ramach kapitału docelowego Spółki na podstawie uchwały Zarządu z dnia 5 września 2007 roku powołanej w punkcie poniżej stanowiącej Załącznik do Prospektu. Ponadto przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym GPW na podstawie niniejszego Prospektu jest do 8.302.218 Praw do Akcji Serii D. Kod ISIN dla Akcji Spółki oraz PDA zostanie nadany przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. po zatwierdzeniu Prospektu.

2. PRZEPISY PRAWNE, NA MOCY KTÓRYCH ZOSTAŁY UTWORZONE AKCJE OFEROWANE ORAZ AKCJE DOPUSZCZANE DO OBROTU

Wszystkie istniejące akcje Emitenta zostały utworzone na podstawie właściwych przepisów Kodeksu Spółek Handlowych oraz Statutu. W szczególności:

– 600.000 akcji serii A zostało utworzonych na podstawie aktu przekształcenia Emitenta w spółkę akcyjną z dnia 9 stycznia 2006 roku (cena emisyjna akcji wyniosła 10 złotych);

– 23.684 akcje serii B zostały utworzone na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 czerwca 2007 roku (cena emisyjna akcji wyniosła 10 złotych). Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii B zostało zarejestrowane w dniu 2 sierpnia 2007 roku;

– na podstawie uchwały nr 13 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 28 czerwca 2007 roku dotychczasowe akcje serii A i B, o wartości nominalnej dziesięć (10) złotych każda akcja, zostały podzielone w ten sposób, że w miejsce każdej akcji o wartości nominalnej dziesięć (10) złotych utworzono pięćdziesiąt (50) akcji o wartości nominalnej dwadzieścia groszy (0,20 zł) każda. Podział akcji został zarejestrowany w dniu 29 sierpnia 2007 roku;

– 4.730.000 akcji serii C zostało utworzonych na podstawie uchwały Zarządu z dnia 5 września 2007 roku (cena emisyjna akcji wyniosła 0,20 złotego; w uchwale z dnia 6 września 2007 roku Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na taką cenę emisyjną Akcji Serii C). Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii C zostało zarejestrowane w dniu 12 listopada 2007 roku.

Emisja Akcji Serii D zostanie przeprowadzana w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych oraz § 9 Statutu dotyczące kapitału docelowego.

Treść uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 5 września 2007 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję akcji Spółki w drodze subskrypcji prywatnej oraz oferty publicznej, dematerializację akcji Spółki oraz ubieganie się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym, a także treść uchwały Zarządu z dnia 5 września 2007 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji w ramach kapitału docelowego zawarta jest w akcie notarialnym stanowiącym Załącznik do Prospektu.

3. RODZAJ, FORMA I WALUTA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Akcje Serii A, Akcje Serii B oraz Akcje Serii C są akcjami zwykłymi na okaziciela o wartości nominalnej 0,20 zł każda, które zostały wydane w formie dokumentu i zostaną zdematerializowane zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi. Akcje Serii D będą akcjami zwykłymi na okaziciela o wartości nominalnej 0,20 zł każda. Wszystkie akcje Emitenta emitowane są w walucie polskiej. Akcje emitowane w ramach kapitału docelowego Spółki będą emitowane w walucie polskiej. Prawa związane z akcjami Spółki określa Kodeks Spółek Handlowych, Statut, Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz Ustawa o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. Szczegółowych informacji na temat praw związanych z Akcjami należy zasięgać u doradców prawnych. Poniżej zawarte zostało podsumowanie najważniejszych informacji w tym zakresie.

4. PRAWO DO DYWIDENDY

Zgodnie z uchwałą Zarządu w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji w ramach kapitału docelowego powołaną w punkcie powyżej, Akcje Serii D emitowane na podstawie tej uchwały będą uczestniczyć w dywidendzie za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2007 roku na takich samych zasadach, jak wszystkie pozostałe akcje Spółki. Zgodnie z przepisami

KSH akcje w spółce akcyjnej uprawniają do dywidendy, począwszy od dnia podjęcia przez walne zgromadzenie tej spółki uchwały o przeznaczeniu całości lub części zysku spółki wykazanego w sprawozdaniu finansowym zbadanym przez biegłego rewidenta do wypłaty akcjonariuszom. KSH przewiduje, iż zwyczajne walne zgromadzenie spółki publicznej ustala dzień dywidendy, to jest dzień, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy oraz termin wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień powzięcia uchwały o przeznaczeniu zysku do wypłaty akcjonariuszom albo w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od dnia powzięcia takiej uchwały.

Ustalając dzień dywidendy, spółki publiczne zobowiązane są uwzględniać także właściwe regulacje Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A., w tym postanowienia Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych. Zgodnie z § 91 Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych dzień wypłaty dywidendy może przypadać najwcześniej 10 dnia roboczego po dniu ustalenia prawa do dywidendy. Według § 100a Szczegółowych Zasad Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych postanowienia dotyczące dywidendy stosuje się odpowiednio do wypłaty zaliczek na poczet dywidendy, z tym że dzień wypłaty zaliczki może przypadać najwcześniej 5 dnia roboczego po dniu zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Roszczenie akcjonariusza wobec spółki akcyjnej o wypłatę dywidendy przedawnia się na zasadach ogólnych określonych w przepisach kodeksu cywilnego. Ograniczenia i procedury związane z dywidendami w przypadku posiadaczy Akcji Oferowanych będących nierezydentami zostały opisane w dalszej części Rozdziału.

Kodeks Spółek Handlowych zawiera szczegółowe regulacje dotyczące wysokości zysku spółki akcyjnej, który może zostać przeznaczony decyzją walnego zgromadzenia do podziału pomiędzy akcjonariuszy w formie dywidendy. Akcjonariusze mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym spółki akcyjnej, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez walne zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom. Zgodnie z art. 348 KSH kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku spółki 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. Kwota przeznaczona do podziału pomiędzy akcjonariuszy powinna zostać pomniejszona o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem spółki akcyjnej powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe.

Wysokość dywidendy należnej akcjonariuszowi spółki akcyjnej z tytułu posiadania jednej akcji tej spółki zostaje ustalona w wyniku podzielenia kwoty przeznaczonej do podziału pomiędzy akcjonariuszy przez liczbę akcji.

KSH przewiduje również możliwość wypłacenia akcjonariuszom spółki akcyjnej zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli spółka ta posiada środki wystarczające na wypłatę. Spółka może wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli jej zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy wykazuje zysk. Zaliczka na poczet przewidywanej dywidendy może stanowić najwyżej połowę zysku osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, powiększonego o kapitały rezerwowe utworzone z zysku, którymi w celu wypłaty zaliczek może dysponować zarząd spółki akcyjnej, oraz pomniejszonego o niepokryte straty i akcje własne. Zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Kodeks uzależnia możliwość wypłaty zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy od wprowadzenia takiego rozwiązania do statutu spółki akcyjnej. Dodatkowo wypłata zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy wymaga zgody Rady Nadzorczej.

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 KSH, pod warunkiem że Spółka posiada środki wystarczające na jej wypłatę.

5. PRAWO GŁOSU

Zgodnie z art. 411 KSH oraz Statutem każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Emitenta. Zgodnie z postanowieniami KSH akcjonariusze spółki akcyjnej mogą uczestniczyć w walnym zgromadzeniu tej spółki oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocników. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Pełnomocnikami akcjonariusza nie mogą być członkowie zarządu albo pracownicy spółki akcyjnej. Akcjonariusz spółki akcyjnej nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika, ani jako pełnomocnik innej osoby głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec tej spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia z zobowiązania wobec spółki oraz sporu pomiędzy nim a spółką. Opis postanowień Statutu dotyczących wymogów związanych z uczestnictwem w Walnym Zgromadzeniu został zamieszczony w Rozdziale XVII Prospektu „*Kapitał zakładowy i Statut*”.

Walne zgromadzenie spółki akcyjnej jest organem uprawnionym do podejmowania w drodze uchwał decyzji dotyczących spraw w zakresie organizacji i funkcjonowania tej spółki. Zgodnie z art. 414 KSH uchwały podejmowane przez walne zgromadzenie spółki akcyjnej zapadają bezwzględną większością głosów (co oznacza, że za podjęciem danej uchwały musi paść więcej niż połowa

głosów oddanych) z wyjątkiem szczególnych przypadków przewidzianych przez KSH. W odniesieniu do tych szczególnych przypadków podjęcie uchwały wymaga kwalifikowanej większości głosów określonej w KSH. Zgodnie z KSH do najistotniejszych kompetencji walnego zgromadzenia spółki akcyjnej należą, w szczególności:

– rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania zarządu z działalności spółki akcyjnej oraz sprawozdania finansowego za zakończony rok obrotowy oraz udzielanie absolutorium członkom organów tej spółki z wykonania przez nich obowiązków;

– podejmowanie decyzji o emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa (podjęcie tej uchwały wymaga większości trzech czwartych głosów);

– podejmowanie decyzji o emisji warrantów subskrypcyjnych (do podjęcia takiej uchwały znajdują zastosowanie opisane poniżej wymogi dotyczące warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego spółki akcyjnej);

– podejmowanie decyzji o podziale zysku lub pokryciu straty oraz ustalanie kwoty pochodzącej z zysku spółki przeznaczonej do podziału pomiędzy akcjonariuszy w formie dywidendy;

– ustalanie dnia dywidendy, to jest dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy spółki uprawnionych do dywidendy za poprzedni rok obrotowy oraz terminu wypłaty dywidendy, oraz podjęcie decyzji o przesunięciu dnia dywidendy;

– powoływanie i odwoływanie członków rady nadzorczej;

– podejmowanie decyzji o zmianie statutu spółki akcyjnej (podjęcie tej uchwały wymaga większości trzech czwartych głosów); w przypadku planowanego podjęcia przez walne zgromadzenie spółki publicznej uchwały w sprawie zmiany statutu tej spółki przewidującej upoważnienie zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego spółki w granicach kapitału docelowego, do podjęcia takiej uchwały wymagana jest większość trzech czwartych głosów w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną trzecią kapitału zakładowego spółki (jeżeli walne zgromadzenie zwołane w celu podjęcia uchwały w sprawie kapitału docelowego nie odbyło się z powodu braku kworum wskazanego powyżej, można zwołać kolejne walne zgromadzenie, które będzie mogło podjąć uchwałę w sprawie kapitału docelowego bez względu na liczbę akcjonariuszy obecnych na tym walnym zgromadzeniu);

– podejmowanie decyzji o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki (podjęcie tej uchwały wymaga większości trzech czwartych głosów); jednakże w przypadku planowanego podjęcia przez walne zgromadzenie spółki publicznej uchwały o warunkowym podwyższeniu kapitału zakładowego spółki, do podjęcia takiej uchwały wymagana jest większość trzech czwartych głosów w obecności akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną trzecią kapitału zakładowego spółki (jeżeli walne zgromadzenie zwołane w celu podjęcia uchwały w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego nie odbyło się z powodu braku kworum wskazanego powyżej, można zwołać kolejne walne zgromadzenie, które będzie mogło podjąć uchwałę w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego bez względu na liczbę akcjonariuszy obecnych na tym walnym zgromadzeniu);

– podejmowanie decyzji o obniżeniu kapitału zakładowego spółki (podjęcie tej uchwały wymaga większości trzech czwartych głosów);

– podejmowanie decyzji o umorzeniu akcji spółki (podjęcie tej uchwały wymaga większości trzech czwartych głosów, jednakże zgodnie z art. 415 KSH, gdy na walnym zgromadzeniu jest reprezentowana co najmniej połowa kapitału zakładowego spółki, do podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały o umorzeniu akcji spółki wystarczy zwykła większość głosów);

– podejmowanie decyzji o pozbawieniu dotychczasowych akcjonariuszy spółki prawa poboru nowych akcji w całości lub w części (podjęcie tej uchwały wymaga większości co najmniej czterech piątych głosów);

– podjęcie decyzji o zbyciu przedsiębiorstwa spółki albo jego zorganizowanej części (podjęcie tej uchwały wymaga większości trzech czwartych głosów), wydzierżawieniu przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowieniu na nich ograniczonego prawa rzeczowego;

– podejmowanie decyzji o istotnej zmianie przedmiotu działalności spółki (podjęcie tej uchwały przez walne zgromadzenie wymaga większości dwóch trzecich głosów);

– podejmowanie decyzji o rozwiązaniu spółki (podjęcie tej uchwały wymaga większości trzech czwartych głosów, jednakże zgodnie z art. 397 KSH, w przypadku gdy bilans spółki wykaże stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz jedną trzecią kapitału zakładowego, do podjęcia przez walne zgromadzenie decyzji o rozwiązaniu spółki wystarczy bezwzględna większość głosów) lub przeniesieniu siedziby spółki za granicę;

– wybór likwidatorów spółki, o ile nie są nimi członkowie zarządu, a statut spółki nie stanowi inaczej;

– podejmowanie decyzji o połączeniu spółki akcyjnej z inną spółką lub spółkami (podjęcie tej uchwały wymaga większości trzech czwartych głosów reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego spółki akcyjnej; w przypadku łączenia się spółek publicznych, do podjęcia uchwały wymagana jest większość dwóch trzecich głosów), podziale spółki (w przypadku podziału spółki publicznej do podjęcia uchwały wymagana jest większość dwóch trzecich głosów) bądź przekształceniu spółki (przekształcenie spółki akcyjnej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością jest możliwe, jeżeli za przekształceniem opowiedzieli się wspólnicy reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego większością trzech czwartych głosów);

– użycie kapitału zapasowego i rezerwowego, z zastrzeżeniem, że części kapitału zapasowego w wysokości 1/3 (jednej trzeciej) kapitału zakładowego użyć można jedynie na pokrycie strat bilansowych;

– postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru.

Statut stanowi ponadto, iż uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają również następujące sprawy: (i) ustalanie regulaminu wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej; (ii) ustanowienie komitetu Rady Nadzorczej, w szczególności komitet audytu lub komitet wynagrodzeń; (iii) tworzenie i likwidowanie kapitałów i funduszy celowych Spółki.

Poza wymogami uzyskania kwalifikowanej większości wskazanymi powyżej należy zwrócić również uwagę na wymóg z art. 408 § 2 KSH przewidujący, iż do podjęcia uchwały w sprawie zarządzenia przerwy w obradach walnego zgromadzenia konieczna jest większość dwóch trzecich głosów.

Należy także zwrócić uwagę na dodatkowe kompetencje Walnego Zgromadzenia związane ze statusem spółki publicznej przewidziane Ustawą o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. Kompetencje te dotyczą przede wszystkim powoływania rewidenta ds. szczególnych oraz zniesienia dematerializacji akcji i zostały opisane poniżej.

Zgodnie z art. 84 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy spółki publicznej, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, walne zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt tej spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki lub prowadzeniem jej spraw. Akcjonariusz lub akcjonariusze, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, mogą, w celu podjęcia przez walne zgromadzenie spółki publicznej uchwały, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia lub żądać umieszczenia sprawy podjęcia tej uchwały w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia. Żądanie należy złożyć na piśmie do zarządu spółki publicznej najpóźniej na miesiąc przed proponowanym terminem walnego zgromadzenia. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania zarządowi spółki publicznej nadzwyczajne walne zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może, po wezwaniu zarządu do złożenia oświadczenia, upoważnić do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia tej spółki publicznej akcjonariuszy występujących z żądaniem. Uchwała walnego zgromadzenia spółki publicznej w sprawie zbadania przez biegłego określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki lub prowadzeniem jej spraw powinna zostać podjęta na walnym zgromadzeniu, którego porządek obrad obejmuje rozpatrzenie wniosku w sprawie tej uchwały. Jeżeli walne zgromadzenie spółki publicznej nie podejmie uchwały zgodnej z treścią wniosku, o którym mowa powyżej, albo treść takiej uchwały będzie naruszać postanowienia Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, wnioskodawcy mogą, w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały, wystąpić do sądu rejestrowego o wyznaczenie wskazanego podmiotu jako rewidenta do spraw szczególnych. Rewidentem do spraw szczególnych może być wyłącznie podmiot posiadający wiedzę fachową i kwalifikacje niezbędne do zbadania sprawy określonej w uchwale walnego zgromadzenia, które zapewnią sporządzenie rzetelnego i obiektywnego sprawozdania z badania. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być podmiot świadczący w okresie objętym badaniem usługi na rzecz spółki publicznej, jej podmiotu dominującego lub zależnego, jak również jej jednostki dominującej lub znaczącego inwestora w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości. Rewidentem do spraw szczególnych nie może być również podmiot, który należy do tej samej grupy kapitałowej, co podmiot, który świadczył usługi, o których mowa powyżej. Zarząd i rada nadzorcza spółki publicznej są obowiązane udostępnić rewidentowi do spraw szczególnych dokumenty określone w uchwale walnego zgromadzenia albo w postanowieniu sądu o wyznaczeniu rewidenta do spraw szczególnych, a także udzielić wyjaśnień niezbędnych dla przeprowadzenia badania. Rewident do spraw szczególnych jest obowiązany przedstawić zarządowi i radzie nadzorczej spółki publicznej pisemne sprawozdanie z wyników badania. Zarząd jest obowiązany przekazać to sprawozdanie w formie raportu bieżącego. Sprawozdanie rewidenta do spraw szczególnych nie może ujawniać informacji stanowiących tajemnicę techniczną, handlową lub organizacyjną spółki, chyba że jest to niezbędne do uzasadnienia stanowiska zawartego w tym sprawozdaniu. Zarząd spółki publicznej składa sprawozdanie ze sposobu uwzględnienia wyników badania na najbliższym walnym zgromadzeniu.

Zgodnie z art. 91 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych Komisja Nadzoru Finansowego, na wniosek emitenta z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, udziela zezwolenia na przywrócenie akcjom spółki formy dokumentu (zniesienie dematerializacji akcji), jeżeli zostały spełnione następujące warunki:

– walne zgromadzenie spółki publicznej, większością czterech piątych głosów oddanych w obecności akcjonariuszy reprezentujących przynajmniej połowę kapitału zakładowego, podjęło uchwałę o zniesieniu dematerializacji akcji tej spółki; umieszczenie w porządku obrad walnego zgromadzenia spółki publicznej sprawy podjęcia uchwały o zniesieniu dematerializacji akcji tej spółki nastąpiło na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy spółki publicznej reprezentujących co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego spółki publicznej,

– akcjonariusz lub akcjonariusze żądający umieszczenia w porządku obrad walnego zgromadzenia spółki publicznej sprawy podjęcia uchwały o zniesieniu dematerializacji akcji tej spółki ogłosili przed złożeniem żądania wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji tej spółki przez wszystkich pozostałych akcjonariuszy na zasadach określonych przez Ustawę o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych; obowiązek ogłoszenia wezwania nie powstaje w przypadku, gdy z wnioskiem o umieszczenie w porządku obrad walnego zgromadzenia spółki publicznej sprawy podjęcia uchwały o zniesieniu dematerializacji akcji występują wszyscy akcjonariusze tej spółki,

– akcjonariusz lub akcjonariusze żądający umieszczenia w porządku obrad walnego zgromadzenia spółki publicznej sprawy podjęcia uchwały o zniesieniu dematerializacji akcji tej spółki nabywają akcje tej spółki w okresie między zgłoszeniem żądania a zakończeniem wezwania, o którym mowa w punkcie poprzedzającym, jedynie w drodze tego wezwania.

Udzielenie przez Komisję Nadzoru Finansowego zezwolenia na zniesienie dematerializacji akcji wywołuje skutek prawny zaprzestania podlegania obowiązkom wynikającym z Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. W decyzji udzielającej zezwolenia Komisja Nadzoru Finansowego określa termin, nie dłuższy niż miesiąc, po upływie którego następuje skutek prawny zaprzestania podlegania obowiązkom wynikającym z Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych. Wycofanie akcji spółki publicznej z obrotu na rynku regulowanym następuje w terminie zawartym w decyzji Komisji Nadzoru Finansowego.

Ustawa o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych przewiduje również, iż zniesienia dematerializacji akcji w trybie i na warunkach określonych w tej ustawie wymaga:

– przekształcenie spółki akcyjnej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, której akcje były przedmiotem oferty publicznej lub są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, w inną spółkę niż akcyjna,

– połączenie spółki akcyjnej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, której akcje były przedmiotem oferty publicznej lub są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, z inną spółką lub podział takiej spółki – w przypadku, gdy akcje spółki lub spółek nowo zawiązanych lub przejmujących nie są zdematerializowane,

– wycofanie z obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej akcji spółki publicznej dopuszczonych do tego obrotu, które są jednocześnie przedmiotem obrotu na rynku regulowanym w innym państwie, z tym że obowiązek ogłoszenia wezwania dotyczy akcji tej spółki, które zostały nabyte w wyniku transakcji zawartych w obrocie na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i są zapisane na rachunkach papierów wartościowych prowadzonych na tym terytorium według stanu na koniec trzeciego dnia od dnia ogłoszenia tego wezwania.

6. PRAWO POBORU W OFERTACH SUBSKRYPCJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH TEJ SAMEJ KLASY

Zgodnie z art. 433 KSH akcjonariusze spółki akcyjnej mają prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji emitowanych przez tę spółkę w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru). Uchwałą walnego zgromadzenia akcjonariusze spółki akcyjnej mogą zostać pozbawieni prawa poboru akcji w całości lub w części przy spełnieniu następujących warunków: (a) pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru musi nastąpić wyłącznie w interesie spółki; (b) uchwała walnego zgromadzenia w sprawie pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru wymaga dla swej ważności większości co najmniej czterech piątych głosów; (c) pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad walnego zgromadzenia; (d) zarząd spółki jest obowiązany przedstawić walnemu zgromadzeniu przed podjęciem uchwały w sprawie pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru pisemną opinię uzasadniającą powody pozbawienia prawa poboru oraz proponowaną cenę emisyjną akcji bądź sposób jej ustalenia.

Zgodnie z postanowieniami art. 447 KSH pozbawienie prawa poboru w całości lub w części dotyczące każdego podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego wymaga uchwały walnego zgromadzenia powziętej większością czterech piątych głosów po spełnieniu innych przewidzianych przez KSH przesłanek.

Zgodnie z postanowieniem § 9 pkt 3 Statutu Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej może pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru akcji lub warrantów subskrypcyjnych emitowanych w ramach kapitału docelowego. Na mocy uchwały Zarządu z dnia 5 września 2007 roku, za zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną w odrębnej uchwale z dnia 6 września 2007 roku, Zarząd pozbawił akcjonariuszy Spółki prawa poboru Akcji Serii C oraz Akcji Serii D w całości.

7. PRAWO DO UDZIAŁU W ZYSKACH EMITENTA

Zasady udziału akcjonariuszy Emitenta w jego zysku w formie dywidendy zostały opisane szczegółowo w punkcie „*Prawo do dywidendy*" powyżej.

8. PRAWO DO UDZIAŁU W NADWYŻKACH W PRZYPADKU LIKWIDACJI

Kodeks Spółek Handlowych w art. 474 stanowi, iż w przypadku likwidacji spółki akcyjnej podział pomiędzy akcjonariuszy majątku spółki pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli następuje w stosunku do dokonanych przez każdego z akcjonariuszy wpłat na kapitał zakładowy tej spółki. Podział majątku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie może nastąpić wcześniej niż przed upływem jednego roku od dnia ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji spółki i wezwaniu wierzycieli spółki do zgłoszenia ich wierzytelności wobec spółki.

9. POSTANOWIENIA W SPRAWIE UMORZENIA

KSH przewiduje możliwość umarzania akcji w spółce akcyjnej, o ile przewiduje to statut tej spółki.

Zgodnie ze Statutem akcje mogą zostać umorzone dobrowolnie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie ma dotyczyć (umorzenie dobrowolne). Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób umorzenia i warunki umorzenia akcji, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia (za zgodą danego akcjonariusza) oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.

10. POSTANOWIENIA W SPRAWIE ZAMIANY

Statut w § 7 pkt 2 przewiduje możliwość zamiany akcji na okaziciela Akcjonariusza na akcje imienne lub odwrotnie, z wyjątkiem akcji na okaziciela dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym, które nie mogą być zamieniane na akcje imienne. Zarząd zamieni akcje imienne Akcjonariusza na akcje na okaziciela lub odwrotnie, na wniosek Akcjonariusza. Spółka zgodnie z § 8 pkt 5 Statutu może emitować obligacje zamienne i obligacje z prawem pierwszeństwa oraz warranty subskrypcyjne. Informacja na temat obligacji zamiennych na akcje wyemitowanych przez Spółkę w dniu 19 listopada 2007 roku zawarta została w Rozdziale XVIII Prospektu.

11. PRZEWIDYWANA DATA NOWYCH EMISJI

Zamiarem Emitenta jest, aby rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta dokonanego w wyniku emisji Akcji Serii D, emitowanych w ramach kapitału docelowego Spółki została zarejestrowana niezwłocznie po przeprowadzeniu Oferty i dokonaniu przydziału Akcji Serii D.

Zgodnie z § 9 Statutu upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z dniem 31 maja 2010 roku.

12. OGRANICZENIA W SWOBODZIE PRZENOSZENIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Ani Kodeks Spółek Handlowych, ani Statut nie nakładają żadnych ograniczeń na swobodę przenoszenia jakichkolwiek akcji. Ponadto, poza informacjami zawartymi w Prospekcie, m.in. w Rozdziale XXI „Warunki Oferty – Umowy ograniczające zbywalność akcji (ang. lock-up agreements)" Emitentowi nie jest wiadomo o żadnych umowach zawartych na podstawie art. 338 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, które ustanawiałyby ograniczenia przenoszenia jakichkolwiek akcji Emitenta lub części akcji Emitenta, ani o żadnych umowach zawartych na podstawie art. 338 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, które ustanawiałyby prawa pierwokupu lub jakiekolwiek inne prawa pierwszeństwa w odniesieniu do jakichkolwiek akcji Emitenta lub części akcji Emitenta.

13. OFERTY PRZEJĘCIA LUB PROCEDURY PRZYMUSOWEGO WYKUPU DROBNYCH AKCJONARIUSZY PRZEZ AKCJONARIUSZY WIĘKSZOŚCIOWYCH (SQUEEZE-OUT) I PROCEDURY UMOŻLIWIAJĄCE AKCJONARIUSZOM MNIEJSZOŚCIOWYM SPRZEDAŻ ICH AKCJI PO PRZEJĘCIU PO UCZCIWEJ CENIE (SELL-OUT) W ODNIESIENIU DO PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

13.1. WEZWANIA DO ZAPISYWANIA SIĘ NA SPRZEDAŻ LUB ZAMIANĘ AKCJI SPÓŁKI PUBLICZNEJ PRZEWIDZIANE W USTAWIE O OFERCIE PUBLICZNEJ I SPÓŁKACH PUBLICZNYCH

13.1.1. WEZWANIE NA PODSTAWIE ART. 72 USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ I SPÓŁKACH PUBLICZNYCH

Ustawa o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych przewiduje, iż nabycie akcji spółki publicznej w liczbie powodującej zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów o więcej niż:

– 10% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 60 dni, przez podmiot, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi mniej niż 33%,

– 5% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 12 miesięcy, przez akcjonariusza, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi co najmniej 33%,

może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę tych akcji.

Ustawa o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych przewiduje jednocześnie, iż w przypadku gdy w okresie krótszym niż 60 dni albo 12 miesięcy zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów odpowiednio o więcej niż 10% lub 5% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku zajścia innego zdarzenia prawnego niż czynność prawna, akcjonariusz jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od dnia zajścia tego zdarzenia, do zbycia takiej liczby akcji, która spowoduje, że ten udział nie zwiększy się w tym okresie odpowiednio o więcej niż 10% lub 5% ogólnej liczby głosów.

Obowiązki opisane powyżej nie powstają w przypadku nabywania akcji w obrocie pierwotnym, w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego oraz w przypadku połączenia lub podziału spółki.

Obowiązki określone powyżej nie powstają w przypadku nabywania akcji od Skarbu Państwa:

– w wyniku pierwszej oferty publicznej; albo

– w okresie trzech lat od dnia zakończenia sprzedaży przez Skarb Państwa akcji w wyniku pierwszej oferty publicznej.

13.1.2. WEZWANIE NA PODSTAWIE ART. 73 USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ I SPÓŁKACH PUBLICZNYCH

Ustawa o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych przewiduje w art. 73, iż przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie zapewniającej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów, z wyjątkiem przypadku, gdy przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów ma nastąpić w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki w związku z przekroczeniem 66% ogólnej liczby głosów.

W przypadku, gdy przekroczenie progu 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku nabycia akcji w ofercie publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia 33% ogólnej liczby głosów, do:

– ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie powodującej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów albo

– zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów

chyba że w tym terminie udział akcjonariusza w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 33% ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

Jeżeli przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku dziedziczenia, opisany powyżej obowiązek ogłoszenia wezwania albo zbycia akcji ma zastosowanie w przypadku, gdy po takim nabyciu akcji udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu. Termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów.

Obowiązki określone powyżej nie powstają w przypadku nabywania akcji od Skarbu Państwa:

– w wyniku pierwszej oferty publicznej albo

– w okresie trzech lat od dnia zakończenia sprzedaży przez Skarb Państwa akcji w wyniku pierwszej oferty publicznej.

13.1.3. WEZWANIE NA PODSTAWIE ART. 74 USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ I SPÓŁKACH PUBLICZNYCH

Zgodnie z regulacją zawartą w Ustawie o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych przekroczenie 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki publicznej.

W przypadku, gdy przekroczenie progu 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej nastąpiło w wyniku nabycia akcji w ofercie publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz jest obowiązany, w terminie trzech miesięcy od przekroczenia 66% ogólnej liczby głosów do:

– ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki albo

– zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie nie więcej niż 66% ogólnej liczby głosów

  chyba że w tym terminie udział akcjonariusza w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu do nie więcej niż 66% ogólnej liczby głosów, odpowiednio w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji.

Akcjonariusz, który w okresie sześciu miesięcy po przeprowadzeniu wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki publicznej nabył, po cenie wyższej niż cena określona w tym wezwaniu, kolejne akcje tej spółki publicznej, w inny sposób niż w ramach wezwań, jest obowiązany, w terminie miesiąca od tego nabycia, do zapłacenia różnicy ceny wszystkim osobom, które zbyły akcje w wezwaniu do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji spółki publicznej, z wyłączeniem osób, od których akcje zostały nabyte po cenie obniżonej w przypadku akcji stanowiących co najmniej 5% wszystkich akcji spółki publicznej, które zostały nabyte od oznaczonej osoby zgłaszającej się na wezwanie, jeśli podmiot ogłaszający wezwanie i ta osoba postanowiły o obniżeniu ceny akcji.

Opisane powyżej regulacje dotyczące ogłoszenia wezwania na wszystkie pozostałe akcje spółki w przypadku przekroczenia progu 66% ogólnej liczby głosów i ogłoszenia wezwania albo zbycia akcji w przypadku przekroczenia progu 66% ogólnej liczby głosów w wyniku nabycia akcji w ofercie publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajścia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego znajdują odpowiednie zastosowanie w przypadku zwiększenia w spółce publicznej stanu posiadania ogólnej liczby głosów przez następujące podmioty: (a) podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania, (b) podmioty zależne od podmiotu obowiązanego do ogłoszenia wezwania, (c) podmiot dominujący wobec podmiotu obowiązanego do ogłoszenia wezwania, (d) podmioty będące stroną zawartego z podmiotem obowiązanym do ogłoszenia wezwania porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw spółki.

Jeżeli przekroczenie 66% ogólnej liczby głosów nastąpiło w wyniku dziedziczenia, opisany powyżej obowiązek ogłoszenia wezwania albo zbycia akcji ma zastosowanie w przypadku, gdy po takim nabyciu akcji udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu. Termin wykonania tego obowiązku liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów.

13.1.4. BRAK OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 72-74 USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ I SPÓŁKACH PUBLICZNYCH

Obowiązki wynikające z art. 72-74 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych nie powstają w przypadku nabywania akcji:

– wprowadzonych do alternatywnego sytemu obrotu, które nie są przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym lub nie są dopuszczone do tego obrotu

– od podmiotu wchodzącego w skład tej samej grupy kapitałowej,

– w trybie określonym przepisami prawa upadłościowego i naprawczego oraz w postępowaniu egzekucyjnym,

– zgodnie z umową o ustanowienie zabezpieczenia finansowego, zawartą przez uprawnione podmioty na warunkach określonych w ustawie z dnia 2 kwietnia 2004 roku o niektórych zabezpieczeniach finansowych (Dz.U. Nr 91, poz. 871, z późn. zm.),

– obciążonych zastawem w celu zaspokojenia zastawnika uprawnionego na podstawie innych ustaw do korzystania z trybu zaspokojenia polegającego na przejęciu na własność przedmiotu zastawu,

– w drodze dziedziczenia, z wyłączeniem przypadków opisanych powyżej w odniesieniu do art. 73 i 74 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

13.1.5. SZCZEGÓŁOWE REGULACJE DOTYCZĄCE WEZWAŃ NA PODSTAWIE USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ I SPÓŁKACH PUBLICZNYCH

Zgodnie z art. 76 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania do zapisywania się na zamianę akcji mogą być nabywane wyłącznie zdematerializowane: (a) akcje innej spółki, (b) kwity depozytowe, (c) listy zastawne albo obligacje emitowane przez Skarb Państwa. W przypadku, gdy przedmiotem wezwania mają być wszystkie pozostałe akcje spółki, wezwanie musi przewidywać możliwość sprzedaży akcji przez podmiot zgłaszający się w odpowiedzi na to wezwanie po cenie ustalonej zgodnie ze szczegółowymi regulacjami Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, które zostały opisane poniżej.

Ogłoszenie wezwania następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem wezwania. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu.

Wezwanie jest ogłaszane i przeprowadzane za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest obowiązany – nie później niż na siedem dni roboczych przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów – do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia, dołączając przy tym treść wezwania, KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym notowane są dane akcje.

Odstąpienie od ogłoszonego wezwania jest niedopuszczalne, chyba że po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosił wezwanie dotyczące tych samych akcji. Odstąpienie od wezwania ogłoszonego na wszystkie pozostałe akcje spółki publicznej jest dopuszczalne jedynie wtedy, gdy inny podmiot ogłosił wezwanie na wszystkie pozostałe akcje tej spółki po cenie nie niższej niż w tym wezwaniu.

W okresie pomiędzy dokonaniem zawiadomienia o zamiarze ogłoszenia wezwania a zakończeniem wezwania: (a) podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania, (b) podmioty zależne od podmiotu obowiązanego do ogłoszenia wezwania, (c) podmiot dominujący wobec podmiotu obowiązanego do ogłoszenia wezwania, (d) podmioty będące stroną zawartego z podmiotem obowiązanym do ogłoszenia wezwania porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw spółki:

– mogą nabywać akcje spółki publicznej, której dotyczy wezwanie, jedynie w ramach tego wezwania i w sposób w nim określony,

– nie mogą zbywać akcji spółki publicznej, której dotyczy wezwanie, ani zawierać umów, z których mógłby wynikać obowiązek zbycia przez nie tych akcji, w czasie trwania wezwania.

Po ogłoszeniu wezwania podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania oraz zarząd spółki publicznej, której akcji wezwanie dotyczy, przekazują informację o tym wezwaniu, wraz z jego treścią, odpowiednio przedstawicielom zakładowych organizacji zrzeszających pracowników spółki, a w przypadku braku takiej organizacji – bezpośrednio pracownikom.

Po otrzymaniu zawiadomienia o zamiarze ogłoszenia wezwania KNF może, najpóźniej na trzy dni robocze przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, zgłosić żądanie wprowadzenia niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania albo przekazania wyjaśnień dotyczących jego treści, w terminie określonym w żądaniu, nie krótszym niż dwa dni. Rozpoczęcie przyjmowania zapisów w wezwaniu ulega wstrzymaniu do czasu dokonania czynności wskazanych w żądaniu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przez podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania.

13.1.6. REGULACJE DOTYCZĄCE CENY AKCJI W WEZWANIU

Cena akcji proponowana w wezwaniu ogłaszanym na podstawie art. 72-74 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych:

– w przypadku, gdy którekolwiek z akcji spółki publicznej są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym, nie może być niższa od: (a) średniej ceny rynkowej z okresu sześciu miesięcy poprzedzających ogłoszenie wezwania, w czasie których dokonywany był obrót tymi akcjami na rynku głównym, albo (b) średniej ceny rynkowej z krótszego okresu – jeżeli obrót akcjami spółki był dokonywany na rynku głównym przez okres krótszy niż określony w lit. (a);

– w przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie ceny zgodnie z punktem powyżej, albo w przypadku spółki, w stosunku do której otwarte zostało postępowanie układowe lub upadłościowe – nie może być niższa od ich wartości godziwej.

Cena akcji proponowana w wezwaniach, o których mowa w art. 72-74 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, nie może być również niższa od:

– najwyższej ceny, jaką za akcje będące przedmiotem wezwania podmiot obowiązany do jego ogłoszenia, podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw spółki, zapłaciły w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania, albo

– najwyższej wartości rzeczy lub praw, które podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania lub podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, lub podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw spółki, wydały w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania, w okresie 12 miesięcy przed ogłoszeniem wezwania.

Cena akcji proponowana w wezwaniu, o którym mowa w art. 74 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, nie może być również niższa od średniej ceny rynkowej z okresu trzech miesięcy obrotu tymi akcjami na rynku regulowanym poprzedzających ogłoszenie wezwania.

Cena proponowana w wezwaniu, o którym mowa w art. 72-74 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, może być niższa od ceny ustalonej zgodnie z zasadami powołanymi powyżej, w odniesieniu do akcji stanowiących co najmniej 5% wszystkich akcji spółki publicznej, które będą nabyte w wezwaniu od oznaczonej osoby zgłaszającej się na wezwanie, jeżeli podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania i ta osoba tak postanowiły.

13.1.7. STANOWISKO ZARZĄDU SPÓŁKI PUBLICZNEJ, KTÓREJ AKCJE SĄ OBJĘTE WEZWANIEM, DOTYCZĄCE OGŁOSZONEGO WEZWANIA

Zgodnie z art. 80 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych spółka publiczna, której akcje są objęte wezwaniem, jest obowiązana, nie później niż na dwa dni robocze przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, przekazać w formie raportu bieżącego stanowisko zarządu tej spółki dotyczące ogłoszonego wezwania. Stanowisko zarządu spółki publicznej przedstawiane jest równocześnie przedstawicielom zakładowych organizacji zrzeszających pracowników tej spółki, a w przypadku braku takiej organizacji – bezpośrednio pracownikom. Stanowisko zarządu spółki publicznej, oparte na informacjach podanych przez podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania w treści tego wezwania, zawiera w szczególności opinię dotyczącą wpływu wezwania na interes spółki publicznej, w tym zatrudnienie w tej spółce, strategicznych planów tego podmiotu wobec spółki publicznej i ich prawdopodobnego wpływu na zatrudnienie w tej spółce oraz na lokalizację prowadzenia jej działalności, jak również stwierdzenie, czy zdaniem zarządu spółki publicznej cena proponowana w wezwaniu odpowiada wartości godziwej tej spółki, przy czym dotychczasowe notowania giełdowe nie mogą być jedynym miernikiem tej wartości. W przypadku zasięgnięcia opinii zewnętrznego podmiotu (biegłego) na temat ceny akcji w wezwaniu, jak również w przypadku uzyskania opinii działających w spółce zakładowych organizacji zrzeszających pracowników tej spółki, spółka przekazuje również te opinie w formie raportu bieżącego.

13.2. REGULACJE DOTYCZĄCE PRZYMUSOWEGO WYKUPU (ANG. SQUEEZE-OUT) PRZEWIDZIANE W USTAWIE O OFERCIE PUBLICZNEJ I SPÓŁKACH PUBLICZNYCH

Zgodnie z art. 82 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami od niego zależnymi lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami zawartego z nim porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw spółki osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce publicznej, przysługuje prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji.

Cenę przymusowego wykupu ustala się przy zastosowaniu niektórych przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych dotyczących ustalenia ceny akcji spółki publicznej w wezwaniu opisanych wyżej.

Nabycie akcji w wyniku przymusowego wykupu następuje bez zgody akcjonariusza, do którego skierowane jest żądanie wykupu.

Ogłoszenie żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem przymusowego wykupu. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu.

Przymusowy wykup jest ogłaszany i przeprowadzany za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest obowiązany – nie później niż na 14 dni roboczych przed rozpoczęciem przymusowego wykupu – do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia, dołączając informacje na temat przymusowego wykupu, KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym notowane są dane akcje, a jeżeli akcje spółki publicznej notowane są na kilku rynkach regulowanych – wszystkie te spółki.

Odstąpienie od ogłoszonego przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

13.3. REGULACJE DOTYCZĄCE ODKUPU (ANG. SELL-OUT) PRZEWIDZIANE W USTAWIE O OFERCIE PUBLICZNEJ I SPÓŁKACH PUBLICZNYCH

Zgodnie z art. 83 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych akcjonariusz spółki publicznej może zażądać wykupienia posiadanych przez niego akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce publicznej.

Pisemnemu żądaniu akcjonariusza są obowiązani zadośćuczynić solidarnie akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów, jak również podmioty wobec niego zależne i dominujące. Obowiązek nabycia akcji od akcjonariusza spoczywa również solidarnie na każdej ze stron porozumienia dotyczącego nabywania przez członków tego porozumienia akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw spółki publicznej, o ile członkowie porozumienia posiadają wspólnie, wraz z podmiotami dominującymi i zależnymi, co najmniej 90% ogólnej liczby głosów.

Termin na zadośćuczynienie żądaniu, o którym mowa w akapicie poprzedzającym, wynosi 30 dni od dnia jego zgłoszenia.

Cenę wykupu ustala się przy zastosowaniu niektórych przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych dotyczących ustalenia ceny akcji spółki publicznej w wezwaniu opisanych wyżej.

13.4. SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ZASTOSOWANIA PRZEPISÓW USTAWY O OFERCIE PUBLICZNEJ I SPÓŁKACH PUBLICZNYCH DOTYCZĄCYCH WEZWAŃ, PRZYMUSOWEGO WYKUPU LUB ODKUPU

Zgodnie z art. 87 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych przepisy tej ustawy dotyczące wezwań, przymusowego wykupu lub odkupu spoczywają:

– również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony w Ustawie o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych próg ogólnej liczby głosów w związku z: (a) zajściem innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, (b) nabywaniem lub zbywaniem obligacji zamiennych na akcje spółki publicznej, kwitów depozytowych wystawionych w związku z akcjami takiej spółki, jak również innych papierów wartościowych, z których wynika prawo lub obowiązek nabycia jej akcji, (c) uzyskaniem statusu podmiotu dominującego w spółce kapitałowej lub innej osobie prawnej posiadającej akcje spółki publicznej lub w innej spółce kapitałowej bądź innej osobie prawnej będącej wobec niej podmiotem dominującym, (d) dokonywaniem czynności prawnej przez jego podmiot zależny lub zajściem innego zdarzenia prawnego dotyczącego tego podmiotu zależnego;

– na funduszu inwestycyjnym – również w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w przepisach Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez: (a) inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych, (b) inne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot;

– również na podmiocie, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w przepisach Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych następuje w związku z posiadaniem akcji: (a) przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu, z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania pewnych czynności określonych w Ustawie o Obrocie, (b) w ramach wykonywania pewnych czynności określonych w Ustawie

o Obrocie – w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych portfeli papierów wartościowych, z których podmiot ten, jako zarządzający, może w imieniu zleceniodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu, (c) przez osobę trzecią, z którą ten podmiot zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu;

– również na podmiocie prowadzącym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalność maklerską, który w ramach reprezentowania posiadaczy papierów wartościowych wobec emitentów tych papierów wykonuje, na zlecenie osoby trzeciej, prawo głosu z akcji spółki publicznej, jeżeli osoba ta nie wydała wiążącej dyspozycji co do sposobu głosowania;

– również łącznie na wszystkich podmiotach, które łączy pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu dotyczącego istotnych spraw spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków;

– na podmiotach, które zawierają porozumienie, o którym mowa w punkcie powyżej, posiadając akcje spółki publicznej, w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w przepisach Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

W przypadkach określonych w dwóch ostatnich punktach powyżej, obowiązki określone w przepisach Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych mogą być wykonywane przez jedną ze stron porozumienia, wskazaną przez strony porozumienia.

Obowiązki określone w przepisach Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych powstają również w przypadku, gdy prawa głosu są związane z:

– papierami wartościowymi stanowiącymi przedmiot zabezpieczenia; nie dotyczy to sytuacji, gdy podmiot, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie, ma prawo wykonywać prawo głosu i deklaruje zamiar wykonywania tego prawa – w takim przypadku prawa głosu uważa się za należące do podmiotu, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie;

– akcjami, z których prawa przysługują danemu podmiotowi osobiście i dożywotnio;

– papierami wartościowymi zdeponowanymi lub zarejestrowanymi w podmiocie, który może nimi rozporządzać według własnego uznania.

13.5. REGULACJE DOTYCZĄCE OBOWIĄZKOWYCH OFERT PRZEJĘCIA LUB PRZYMUSOWEGO WYKUPU (ANG. SQUEEZE-OUT) I ODKUPU (ANG. SELL-OUT) ZAWARTE W KODEKSIE

KSH nie zawiera przepisów dotyczących obowiązkowych ofert przejęcia. Wprawdzie KSH zawiera regulacje dotyczące przymusowego wykupu oraz przymusowego odkupu akcji, jednakże regulacji tych nie stosuje się do spółek publicznych.

13.6. OBOWIĄZKI NOTYFIKACYJNE POSIADACZA AKCJI SPÓŁKI PUBLICZNEJ ZAWARTE W USTAWIE O OFERCIE PUBLICZNEJ I SPÓŁKACH PUBLICZNYCH

Zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych podmiot, który: (a) osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 20%, 25%, 33%, 50% albo 75% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej albo (b) posiadał co najmniej 5%, 10%, 20%, 25%, 33%, 50% albo 75% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął odpowiednio 5%, 10%, 20%, 25%, 33%, 50% albo 75% lub mniej ogólnej liczby głosów, jest obowiązany zawiadomić o tym Komisję Nadzoru Finansowego oraz spółkę publiczną, w terminie 4 dni od dnia zmiany udziału w ogólnej liczbie głosów albo od dnia, w którym dowiedział się o takiej zmianie lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć.

Obowiązek dokonania zawiadomienia powstaje również w przypadku: (a) zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów o co najmniej: (i) 2% ogólnej liczby głosów – w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych, (ii) 5% ogólnej liczby głosów – w spółce publicznej, której akcje są dopuszczone do obrotu na innym rynku regulowanym, (b) zmiany dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów.

Obowiązek dokonania zawiadomienia, o którym mowa powyżej, nie powstaje w przypadku, gdy po rozliczeniu w depozycie papierów wartościowych kilku transakcji zawartych na rynku regulowanym w tym samym dniu zmiana udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce publicznej na koniec dnia rozliczenia nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia progu ogólnej liczby głosów, z którym wiąże się powstanie tych obowiązków.

Zawiadomienie skierowane do Komisji Nadzoru Finansowego i spółki publicznej powinno zawierać informacje o: (a) dacie i rodzaju zdarzenia powodującego zmianę udziału, której dotyczy zawiadomienie, (b) liczbie akcji spółki publicznej posiadanych przed zmianą

udziału i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym tej spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów, (c) liczbie aktualnie posiadanych akcji spółki publicznej i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym tej spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów, (d) informacje dotyczące zamiarów dalszego zwiększania udziału w ogólnej liczbie głosów w okresie 12 miesięcy od złożenia zawiadomienia oraz celu zwiększania tego udziału – w przypadku gdy zawiadomienie jest składane w związku z osiągnięciem lub przekroczeniem 10% ogólnej liczby głosów; w przypadku zmiany zamiarów lub celu akcjonariusz jest obowiązany niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od zaistnienia tej zmiany, poinformować o tym Komisję Nadzoru Finansowego oraz tę spółkę publiczną.

Spółka publiczna jest obowiązana do niezwłocznego przekazywania informacji otrzymanych od jej akcjonariusza równocześnie Komisji Nadzoru Finansowego, agencji informacyjnej oraz spółce prowadzącej rynek regulowany, na którym notowane są akcje tej spółki. Komisja Nadzoru Finansowego może zwolnić spółkę publiczną z obowiązku przekazania informacji, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, w przypadku, gdy ujawnienie takich informacji mogłoby: (a) zaszkodzić interesowi publicznemu lub (b) spowodować istotną szkodę dla interesów tej spółki publicznej – o ile brak odpowiedniej informacji nie spowoduje wprowadzenia w błąd ogółu inwestorów w zakresie oceny wartości papierów wartościowych.

13.7. PUBLICZNE OFERTY PRZEJĘCIA W STOSUNKU DO AKCJI SPÓŁKI W OKRESIE OSTATNIEGO I BIEŻĄCEGO ROKU OBROTOWEGO

W okresie ostatniego i bieżącego roku obrotowego akcje Spółki nie były przedmiotem publicznej oferty przejęcia dokonywanej przez osoby trzecie.

14. OPODATKOWANIE

14.1. INFORMACJE NA TEMAT POTRĄCANYCH U ŹRÓDŁA PODATKÓW OD DOCHODU UZYSKIWANEGO Z AKCJI/ OPODATKOWANIA W POLSCE DOCHODÓW Z POSIADANIA I OBROTU AKCJAMI

Niniejsze podsumowanie opisuje istotne skutki podatkowe związane z nabywaniem, posiadaniem i obrotem Akcjami w świetle prawa polskiego na dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu. Niniejsze podsumowanie zostało przygotowane w oparciu o polskie przepisy podatkowe obowiązujące na dzień zatwierdzenia Prospektu, z uwzględnieniem treści publikowanych interpretacji prawa podatkowego wydawanych przez właściwe organy podatkowe oraz orzecznictwa sądów administracyjnych. Niniejsze podsumowanie ma wyłącznie charakter ogólny i informacyjny oraz nie stanowi pełnej i wyczerpującej analizy i nie powinno być wyłączną podstawą oceny skutków podatkowych przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych. W celu uzyskania bliższych informacji zaleca się uzyskanie porady doradcy podatkowego, adwokata lub radcy prawnego, aby potwierdzić wszelkie konsekwencje podatkowe związane z nabywaniem, posiadaniem i obrotem Akcjami.

14.1.1. ZASADY OPODATKOWANIA DOCHODÓW Z POSIADANIA AKCJI

14.1.1.1. Dochody z posiadania Akcji uzyskiwane przez krajowe osoby fizyczne podlegające w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 1 i 1a Ustawy PDOF osoby fizyczne podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów), bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy), jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (posiadają w Rzeczypospolitej Polskiej centrum interesów osobistych lub gospodarczych, czyli tzw. ośrodek interesów życiowych, lub przebywają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej dłużej niż 183 dni w roku podatkowym). Zgodnie z art. 30a Ustawy PDOF, dywidendy oraz inne dochody (przychody) faktycznie uzyskane z posiadania Akcji przez takie osoby fizyczne podlegają opodatkowaniu zryczałtowanym podatkiem według stawki 19%. Podatek ten pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty jego uzyskania.

Powyższych dochodów nie łączy się z innymi dochodami uzyskanymi w trakcie roku podatkowego, opodatkowanymi na zasadach ogólnych, tj. według progresywnej skali podatkowej przewidzianej w art. 27 Ustawy PDOF.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy PDOF podatek od dochodów opodatkowanych na podstawie art. 30a Ustawy PDOF pobierany jest przez płatnika, tzn. podmiot, który wypłaca lub stawia do dyspozycji podatnika dywidendy oraz inne dochody (przychody) faktycznie uzyskane z akcji stanowiące dochód opodatkowany stawką zryczałtowaną. Płatnik zobowiązany jest przesłać do właściwego urzędu skarbowego roczną deklarację w terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym. Natomiast płatnik nie ma obowiązku przesłania krajowym podatnikom imiennych informacji o wysokości dochodu (przychodu). Podatnicy nie są obowiązani do wykazania w składanym przez siebie rocznym zeznaniu podatkowym zryczałtowanego podatku pobranego przez płatnika.

14.1.1.2. Dochody z posiadania Akcji uzyskiwane przez krajowe osoby prawne

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy PDOP osoby prawne podlegają w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (nieograniczony obowiązek podatkowy), bez względu na miejsce ich osiągania, jeżeli mają siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Dywidendy oraz inne dochody (przychody) faktycznie uzyskane z Akcji przez mające siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej osoby prawne i spółki kapitałowe w organizacji, a także jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej (z wyjątkiem spółek nie mających osobowości prawnej), opodatkowane są według zasad określonych w art. 22 Ustawy PDOP. Stawka podatku wynosi 19%. W przypadku dywidend podstawą opodatkowania jest cała kwota otrzymanej dywidendy, bez możliwości jej pomniejszenia o koszty uzyskania.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy PDOP podatek od dywidend oraz innych dochodów (przychodów) faktycznie uzyskanych z Akcji pobierany jest przez płatnika, tzn. podmiot dokonujący wypłat należności z tego tytułu. Płatnik zobowiązany jest przesłać do właściwego urzędu skarbowego roczną deklarację w terminie do końca pierwszego miesiąca roku następującego po roku podatkowym. Płatnik obowiązany jest ponadto przesłać podatnikom informacje o wysokości pobranego podatku, w terminie do siódmego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym podatek został pobrany.

Dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mogą być także zwolnione z podatku dochodowego w przypadku akcjonariuszy będących osobami prawnymi, którzy posiadają większe pakiety akcji na zasadach określonych poniżej. Ponadto podatnicy, którzy przed dniem 1 stycznia 2008 roku uzyskali dochody (przychody) z tytułu udziału w zyskach osób prawnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lecz nie nabyli prawa do zwolnienia, o którym mowa powyżej, dokonują odliczenia podatku pobranego od tych dochodów w zakresie i na zasadach określonych w art. 23 Ustawy PDOP w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2006 roku, tj. mogą odliczyć kwotę podatku uiszczonego od otrzymanych dywidend oraz innych dochodów (przychodów) faktycznie uzyskanych z Akcji od kwoty podatku płaconego na zasadach ogólnych. Jeżeli w danym roku podatkowym brak jest możliwości dokonania takiego odliczenia, kwotę podatku odlicza się w następnych latach podatkowych.

14.1.1.3. Dochody z posiadania Akcji uzyskiwane przez osoby zagraniczne (osoby fizyczne i osoby prawne) nie podlegające w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Dywidendy oraz inne dochody faktycznie uzyskane z Akcji przez podmioty nie mające siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz przez osoby fizyczne nie mające miejsca zamieszkania w Polsce (w rozumieniu przepisu art. 3 ust. 1a w związku z art. 3 ust. 2a Ustawy PDOF), opodatkowane będą według takich samych zasad jak dochody osób krajowych. Należy zaznaczyć, że zagraniczne spółki nie mające osobowości prawnej będą podlegały opodatkowaniu na zasadach przewidzianych dla osób prawnych, jeżeli zgodnie z przepisami prawa podatkowego państwa ich siedziby lub zarządu traktowane są jak osoby prawne i podlegają w tym państwie opodatkowaniu od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągania (art. 1 ust. 3 Ustawy PDOP).

Jednakże, obok polskich przepisów wewnętrznych, w stosunku do dochodów wspomnianych powyżej osób zagranicznych zastosowanie będą mogły znaleźć postanowienia właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Należy zaznaczyć, że zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo zwolnienie z podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca zamieszkania, siedziby lub zarządu podatnika dla celów podatkowych poprzez uzyskanie od niego certyfikatu rezydencji wydanego przez właściwy organ zagraniczny (art. 30a ust. 2 Ustawy PDOF oraz art. 26 ust. 1 Ustawy PDOP). Właściwy certyfikat rezydencji powinien zostać przedstawiony płatnikowi podatku dochodowego.

W terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym płatnicy są zobowiązani przesłać zagranicznym osobom fizycznym imienną informację o wysokości przychodu (dochodu). W stosunku do zagranicznych osób prawnych informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku przesyła się w terminie do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano wypłat. Osoby zagraniczne mogą dodatkowo indywidualnie żądać przesłania im stosownej informacji podatkowej w terminie 14 dni od wystąpienia ze stosownym wnioskiem.

14.1.1.4. Zwolnienie z podatku dochodowego dywidend oraz innych dochodów uzyskanych z Akcji przez krajowe i zagraniczne osoby prawne

Zgodnie z art. 22 ust. 4 Ustawy PDOP, zwolnione od podatku są dywidendy oraz inne dochody (przychody) faktycznie uzyskane z Akcji przez spółkę podlegającą opodatkowaniu od całości swoich dochodów w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego (bez względu na miejsce ich osiągania), jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

i. spółka uzyskująca dochody posiada bezpośrednio nie mniej niż 15% wszystkich Akcji (począwszy od 1 stycznia 2009 roku powyższy próg ma wynosić 10%);

ii. spółka uzyskująca dochody posiada Akcje w ilości określonej w pkt (1) powyżej nieprzerwanie przez okres dwóch lat. Należy podkreślić, że zwolnienie ma również zastosowanie w przypadku, gdy wymagany okres dwóch lat upływa po dniu uzyskania dochodu. W wypadku jednak niedotrzymania powyższego warunku spółka korzystająca ze zwolnienia będzie obowiązana do zapłaty podatku do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym utraciła prawo do zwolnienia wraz z odset-kami za zwłokę, oraz

iii. miejsce siedziby spółki uzyskującej dochody zostanie udokumentowane dla celów podatkowych certyfikatem rezydencji wydanym przez właściwy organ zagranicznej administracji podatkowej (art. 26 ust. 1c pkt 1 Ustawy PDOP).

Zwolnienie w powyższym zakresie możne znaleźć również zastosowanie w odniesieniu do podmiotów z Konfederacji Szwajcarskiej (zgodnie z art. 22 ust. 4c Ustawy PDOP), z tym że próg kapitałowy (bezpośredni udział procentowy w kapitale spółki) uprawniający do zwolnienia w powyżej określonym zakresie musi wynosić nie mniej niż 25%.

Przy założeniu spełnienia powyższych warunków zwolnienie od podatku stosuje się również w sytuacji, gdy odbiorcą dywidend jest zagraniczny zakład (w rozumieniu art. 4a pkt 11 Ustawy PDOP) spółki podlegającej opodatkowaniu od całości swoich dochodów (bez względu na miejsce ich osiągania) w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Istnienie zagranicznego zakładu powinno jednak zostać udokumentowane przez spółkę korzystającą ze zwolnienia zaświadczeniem wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej państwa jej siedziby lub zarządu albo przez właściwy organ podatkowy państwa, w którym zakład jest położony (art. 26 ust. 1c pkt 2 Ustawy PDOP).

14.1.2. DOCHODY Z OBROTU AKCJAMI – ZASADY OPODATKOWANIA

14.1.2.1. Dochody z obrotu akcjami uzyskiwane przez krajowe osoby fizyczne

Art. 30b Ustawy PDOF przewiduje możliwość zastosowania do dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych zryczałtowanej stawki podatku w wysokości 19%. Przepis art. 30b Ustawy PDOF nie ma jednak zastosowania, jeżeli zbycie Akcji przez osobę fizyczną następuje w ramach prowadzonej przez tę osobę fizyczną działalności gospodarczej.

W odniesieniu do osób fizycznych dochód z odpłatnego zbycia Akcji ustalany jest jako różnica pomiędzy sumą przychodów z tego tytułu (tj. sumą wartości Akcji wynikającą z ceny zbycia, pomniejszoną o koszty odpłatnego zbycia) a kosztami uzyskania przychodów, rozumianymi jako wydatki na nabycie Akcji. Należy jednak zwrócić uwagę, że jeżeli wartość wyrażona w cenie określonej w umowie odpłatnego zbycia będzie, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiegała od wartości rynkowej Akcji, organ podatkowy może ją zakwestionować. Zgodnie z art. 30b ust. 7 Ustawy PDOF, jeżeli nie jest możliwa identyfikacja zbywanych papierów wartościowych, to należy przyjąć, że kolejno są to odpowiednio papiery wartościowe, począwszy od nabytych najwcześniej, przy czym zasadę tę stosuje się odrębnie dla każdego rachunku papierów wartościowych, na którym ulokowane są Akcje.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnicy obowiązani są wykazać w odrębnym zeznaniu podatkowym uzyskane w danym roku dochody z tytułu odpłatnego zbycia Akcji i obliczyć należny podatek dochodowy (przy czym należy podkreślić, że za przychód z tytułu odpłatnego zbycia Akcji uważa się przychód należny, nawet jeżeli nie został on faktycznie otrzymany, co wpływa na moment powstania dochodu). Powyższe zeznanie należy złożyć w terminie do 30 kwietnia roku następnego po danym roku podatkowym (w tym samym terminie należy również wpłacić obliczony podatek).

Co do zasady, podstawą sporządzenia zeznania rocznego powinny być informacje przekazywane podatnikom w trybie art. 39 ust. 3 Ustawy PDOF. W odniesieniu do dochodów z odpłatnego zbycia Akcji brak jest natomiast obowiązku poboru podatku przez płatnika oraz obowiązku odprowadzania zaliczek na podatek w trakcie roku podatkowego.

Należy ponadto zaznaczyć, że zgodnie z art. 9 ust. 6 Ustawy PDOF o wysokość straty poniesionej w roku podatkowym z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych można obniżyć dochód uzyskany z tego źródła (źródło to obejmuje, w szczególności, przychody z odpłatnego zbycia Akcji oraz innych papierów wartościowych) w najbliższych kolejno po sobie następujących pięciu latach podatkowych, z tym że wysokość obniżenia w którymkolwiek z tych lat nie może przekroczyć 50% kwoty tej straty.

14.1.2.2. Dochody z obrotu akcjami uzyskiwane przez krajowe osoby prawne

Dochody z odpłatnego zbycia Akcji uzyskiwane przez mające siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej osoby prawne i spółki kapitałowe w organizacji, a także inne jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej (z wyjątkiem spółek: cywilnych, jawnych, partnerskich, komandytowych, komandytowo-akcyjnych), będą podlegały ogólnym zasadom opodatkowania wynikającym z Ustawy PDOP, tj. opodatkowane będą według podstawowej stawki podatkowej w wysokości 19%, łącznie z innymi dochodami uzyskanymi w trakcie roku podatkowego, na podstawie art. 19 ust. 1 Ustawy PDOP.

W odniesieniu do osób prawnych przychód z odpłatnego zbycia Akcji ustalany jest jako wartość Akcji wynikającą z ceny zbycia. Należy jednak zwrócić uwagę, że jeżeli wartość wyrażona w cenie określonej w umowie odpłatnego zbycia nie zostanie określona na warunkach rynkowych, tj. będzie, bez uzasadnionej przyczyny, znacząco odbiegać od wartości rynkowej Akcji, organ podatkowy może ją zakwestionować. Przy odpłatnym zbyciu Akcji wydatki na ich nabycie będą kosztem uzyskania przychodu z tego zbycia, zmniejszającym podstawę opodatkowania.

14.1.2.3. Dochody z obrotu akcjami uzyskiwane przez osoby zagraniczne

Zagraniczni posiadacze Akcji (tzn. podmioty, które nie mają siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz osoby fizyczne nie mające miejsca zamieszkania w Polsce) będą podlegać opodatkowaniu w Polsce z tytułu odpłatnego zbycia Akcji jedynie w stosunku do dochodów (przychodów) uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Przychód ze sprzedaży Akcji na GPW jest uważany za uzyskany na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dochody osób zagranicznych będą opodatkowane według takich samych zasad jak dochody osób krajowych. Należy jednak zaznaczyć, że zagraniczne spółki nie mające osobowości prawnej będą podlegały opodatkowaniu na zasadach przewidzianych dla osób prawnych, jeżeli zgodnie z przepisami prawa podatkowego państwa ich siedziby lub zarządu traktowane są jak osoby prawne i podlegają w tym państwie opodatkowaniu od całości swoich dochodów bez względu na miejsce ich osiągania (art. 1 ust. 3 Ustawy PDOP).

Jednakże, oprócz polskich przepisów wewnętrznych, zasady opodatkowania osób zagranicznych będą wynikały z odpowiednich umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, a także z odpowiednich przepisów zagranicznych. Zazwyczaj umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowaniu stanowią, iż zyski ze sprzedaży papierów wartościowych mogą być opodatkowane tylko w państwie, w którym sprzedawca ma miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd. Nie dotyczy to jednak przypadków, gdy osoba zagraniczna posiada w Polsce zakład w rozumieniu właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a dochody z odpłatnego zbycia Akcji mogłyby zostać przypisane temu zakładowi. Wówczas bowiem dochody te będą opodatkowane w Polsce tak jak dochody osób krajowych. Należy ponadto zaznaczyć, że zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową zostało wyraźnie uzależnione od udokumentowania rezydencji podatkowej podatnika poprzez przedstawienie płatnikowi odpowiedniego certyfikatu rezydencji wydanego przez właściwy organ zagranicznej administracji podatkowej (art. 30b ust. 3 Ustawy PDOF).

14.2. PODATEK OD CZYNNOŚCI CYWILNOPRAWNYCH

Podatek od czynności cywilnoprawnych pobierany jest od umów sprzedaży lub zamiany praw, jeżeli prawa te są wykonywane na terytorium Polski lub jeżeli są wykonywane za granicą, ale nabywca jest polskim rezydentem podatkowym i czynność została dokonana na terytorium Polski.

Stawka podatku od sprzedaży Akcji wynosi 1%. Właściwa kwota podatku powinna zostać zapłacona w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego, tj. od dnia dokonania czynności. Obowiązek zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych przy umowie sprzedaży obciąża nabywcę. W przypadku umowy zamiany Akcji obydwie strony transakcji są solidarnie odpowiedzialne za jego uiszczenie.

Zwolnione z podatku od czynności cywilnoprawnych są między innymi umowy sprzedaży maklerskich instrumentów finansowych (między innymi Akcji) firmom inwestycyjnym (między innymi domom maklerskim lub bankom prowadzącym działalność maklerską), bądź za ich pośrednictwem, oraz sprzedaż tych instrumentów dokonywaną w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

14.3. PODATEK OD SPADKÓW I DAROWIZN

Opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn podlegają w Polsce tylko osoby fizyczne. Co do zasady, podatkowi temu będzie podlegać nabycie Akcji w drodze spadku lub darowizny, przy czym kwota podatku zależeć będzie od stopnia pokrewieństwa lub powinowactwa, lub też innego stosunku pomiędzy darczyńcą/spadkodawcą a obdarowanym/spadkobiercą. Nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych przez osoby najbliższe (małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, rodzeństwo, ojczyma i macochę) jest zwolnione od podatku pod warunkiem złożenia w określonym terminie stosownego zgłoszenia właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego. Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z państw członkowskich Unii Europejskiej lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym lub miał miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium takiego państwa.

14.4. KWESTIA ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA POTRĄCANIE PODATKÓW U ŹRÓDŁA PRZEZ EMITENTA

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążących na nim obowiązków obliczenia, pobrania i wpłacenia podatku organowi skarbowemu, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Powyższej regulacji nie stosuje się jednak, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W takim przypadku organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika.

XXI WARUNKI OFERTY

1. WARUNKI I WIELKOŚĆ OFERTY

W ramach Oferty Spółka oferuje do objęcia 8.302.218 Akcji Serii D. Ponadto Sprzedający oferuje do sprzedaży 800.000 istniejących Akcji Sprzedawanych. Akcje Oferowane są oferowane po Cenie Oferty, która zostanie ustalona w procesie budowy księgi popytu. Łącznie Oferta obejmuje 9.102.218 Akcji Oferowanych. Akcje Oferowane nie są rozróżniane na etapie składania zapisów przez inwestorów, co oznacza, że mogą im zostać przydzielone zarówno Akcje Emitowane, jak i Akcje Sprzedawane.

Niniejsza Oferta stanowi ofertę publiczną w Polsce. Zapisy na Akcje Oferowane mogą składać także wybrani inwestorzy mający siedzibę w określonych krajach poza Polską.

Informacje o ograniczeniach sprzedaży mających zastosowaniu do Akcji Oferowanych znajdują się w Rozdziale III „Ograniczenia w dystrybucji Akcji Oferowanych", a informacje dotyczące praw z Akcji w Rozdziale XX „Informacje o Akcjach Oferowanych".

Spółka i Sprzedający zastrzegają sobie prawo zmniejszenia liczby Akcji Oferowanych. Przykładowo, może to mieć miejsce w wypadku niewystarczającego popytu zgłoszonego w procesie budowania księgi popytu po cenie zadowalającej dla Spółki i Sprzedającego. W takiej sytuacji Spółka przekaże informację w tej sprawie w trybie określonym w art. 54 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, zaś inwestorom będzie przysługiwać prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów w trybie określonym w art. 54 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

2. HARMONOGRAM OFERTY

W poniższym harmonogramie przedstawione zostały najważniejsze planowane daty związane z Ofertą. Spółka i Sprzedający (działając w porozumieniu) zastrzegają sobie prawo ich zmiany po konsultacji z Menedżerami Oferty. W razie takiej zmiany Spółka sporządzi aneks do Prospektu i – po jego zatwierdzeniu przez KNF – opublikuje go w taki sam sposób, jak niniejszy Prospekt. Więcej informacji znajduje się w punkcie *„Aneksy do Prospektu"* niniejszego Rozdziału.

Ogłoszenie ewentualnego Przedziału Cenowego	Nie później niż 10 marca 2008 roku
Okres Zapisów dla Inwestorów Indywidualnych i budowa księgi popytu (1)	Od 10 marca 2008 roku do 18 marca 2008 roku
Ogłoszenie Ceny Oferty	Nie później niż 19 marca 2008 roku
Okres Zapisów dla Inwestorów Instytucjonalnych	Od 20 marca 2008 roku do 26 marca 2008 roku
Dzień Zamknięcia Oferty (2)	26 marca 2008 roku
Dzień wprowadzenia do Obrotu (początek notowania Akcji i Praw do Akcji Emitowanych, i rozpoczęcia obrotu nimi na GPW)	Około 2 kwietnia 2008 roku

(1)Zapisy Inwestorów Indywidualnych będą przyjmowane w ostatnim dniu do godz. 17.00. Budowa księgi popytu zakończy się tego samego dnia o godz. 18.00.

(2)Oznacza dzień dokonania płatności przez Inwestorów Instytucjonalnych.

3. LICZBA AKCJI OFEROWANYCH, KTÓRA MOŻE ZOSTAĆ OBJĘTA JEDNYM ZAPISEM

Każdy uprawniony inwestor może złożyć zapis na nie mniej niż jedną i nie więcej niż na całkowitą liczbę Akcji Oferowanych w danej transzy. Każdy zapis złożony na liczbę Akcji Oferowanych większą niż całkowita liczba Akcji Oferowanych w danej transzy traktowany będzie jak zapis na całkowitą liczbę Akcji Oferowanych w danej transzy. Dla uniknięcia wątpliwości nie oznacza to, że każdemu inwestorowi, który złożył zapis, zostaną przydzielone jakiekolwiek Akcje Oferowane.

4. SKŁADANIE ZAPISÓW I ZAPŁATA CENY ZA AKCJE OFEROWANE W OFERCIE

Inwestorzy Indywidualni mogą składać zapisy na Akcje Oferowane wyłącznie w punktach obsługi klientów Polskiego Menedżera Oferty i Współmenedżera Oferty oraz w innych punktach (o ile takie zostaną wyznaczone), o których informacja zostanie podana do publicznej wiadomości przez Polskiego Menedżera Oferty przed rozpoczęciem Okresu Zapisów dla Inwestorów Indywidualnych z zastrzeżeniem możliwości zmiany listy punktów obsługi klientów po rozpoczęciu tego okresu i wraz z zapisem muszą wskazać

rachunek papierów wartościowych, na którym mają zostać zdeponowane przydzielone im akcje. Lista wszystkich punktów obsługi klientów przyjmujących zapisy na Akcje Oferowane zostanie opublikowana na stronie internetowej Polskiego Menedżera Oferty. Inwestorzy Instytucjonalni winni skontaktować się z Menedżerami Oferty w celu omówienia technicznych szczegółów dotyczących przyjmowania zapisów.

Złożenie zapisu jest równoznaczne z potwierdzeniem przez potencjalnego inwestora, że zapoznał się z treścią niniejszego Prospektu, wyraża zgodę na brzmienie statutu, akceptuje warunki niniejszej Oferty oraz wyraża zgodę na to, że złożony przez niego zapis może być zrealizowany tylko częściowo lub może nie zostać zrealizowany w ogóle, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Prospekcie.

Zapisy będą składane na formularzach dostępnych w punktach przyjmujących zapisy na Akcje Oferowane.

Inwestorzy mogą składać dowolną liczbę zapisów (w tym zapisy opiewające na różne ceny). Do końca okresu przyjmowania zapisów inwestorzy mogą także wycofać złożone zapisy. W przypadku podania Przedziału Cenowego szczegółowo opisanego w pkt „Przedział cenowy i ustalenie Ceny Oferty" niniejszego Rozdziału inwestorzy składający zapisy nie będą mogli podać ceny, po jakiej są gotowi nabyć Akcje Oferowane, niższej niż dolne ograniczenie Przedziału Cenowego.

Inwestorzy Indywidualni są zobowiązani do zapłaty kwoty pieniężnej w złotych (w gotówce lub przelewem na rachunek wskazany przez podmiot przyjmujący zapis) równej iloczynowi liczby Akcji Oferowanych, którą zamierzają nabyć, oraz ceny, którą są gotowi zapłacić, równocześnie ze złożeniem zapisu, co oznacza wpłynięcie środków na wskazany rachunek. Wszelkie kwoty nadpłacone (w przypadku, gdy Cena Oferty będzie niższa od ceny proponowanej lub w razie proporcjonalnej redukcji zapisów) zostaną zwrócone na wskazany przez Inwestora Indywidualnego rachunek w terminie siedmiu dni roboczych następujących po Dniu Zamknięcia Oferty, bez odsetek lub jakiejkolwiek innej rekompensaty.

Inwestorzy Instytucjonalni, którzy otrzymają stosowne zaproszenie od Menedżerów Oferty, są zobowiązani, najpóźniej w Dniu Zamknięcia Oferty do złożenia zapisu na Akcje Oferowane w liczbie wskazanej w zaproszeniu oraz po cenie równej Cenie Oferty, a także do zapłaty (przelewem na rachunek wskazany przez Menedżera Oferty przyjmującego zapis) kwot w złotych odpowiadających iloczynowi liczby Akcji Oferowanych, wskazanej w zaproszeniu do złożenia zapisu oraz Ceny Oferty.

5. ODWOŁANIE OFERTY LUB ZMIANA TERMINÓW PRZEPROWADZENIA OFERTY

W każdej chwili przed rozpoczęciem okresu przyjmowania zapisów Spółka oraz Sprzedający mogą odwołać niniejszą Ofertę na podstawie rekomendacji Menedżerów Oferty lub z własnej inicjatywy. Mogą również zmienić dni rozpoczęcia i zakończenia okresu przyjmowania zapisów albo zadecydować o przesunięciu niniejszej Oferty lub wskazać, że nowe terminy jej przeprowadzenia zostaną podane w późniejszym terminie. W wypadku decyzji o zmianie terminów Oferty lub jej odroczeniu Spółka sporządzi aneks do Prospektu zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych i opublikuje go w taki sam sposób, w jaki został opublikowany niniejszy Prospekt. Więcej informacji w pkt „Aneksy do Prospektu" niniejszego Rozdziału.

W każdym czasie po rozpoczęciu przyjmowania zapisów, lecz nie później niż w Dniu Zamknięcia Oferty, Spółka i Sprzedający mogą odwołać niniejszą Ofertę na podstawie rekomendacji Menedżerów Oferty lub z własnej inicjatywy, jeżeli dojdą do wniosku, że jej kontynuowanie jest utrudnione lub niewskazane. Powodami takimi mogą być m.in.: (i) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innym oficjalnym rynku giełdowym w Stanach Zjednoczonych lub krajach Unii Europejskiej; (ii) nagła i niekorzystna zmiana sytuacji ekonomicznej lub politycznej w Polsce, innym kraju Unii Europejskiej, Stanach Zjednoczonych, w jakimkolwiek kraju, w którym Spółka prowadzi działalność, lub innym kraju na świecie; (iii) istotne straty lub zakłócenia w działalności Spółki; oraz (iv) jakiekolwiek istotne zmiany lub rozwój sytuacji wpływające na działalność, zarządzanie, sytuację finansową, udziały akcjonariuszy lub wyniki działalności Spółki lub jej podmiotów zależnych. W takim przypadku złożone zapisy na Akcje Oferowane zostaną anulowane, a jakiekolwiek wpłaty dokonane w związku z zapisami, zostaną zwrócone w ciągu siedmiu dni roboczych od dnia powiadomienia o odwołaniu Oferty bez odsetek czy jakiegokolwiek innego odszkodowania.

W razie podjęcia decyzji o odwołaniu niniejszej Oferty Spółka poda informację na ten temat do publicznej wiadomości w taki sam sposób, w jaki został opublikowany niniejszy Prospekt.

Wszelkie transakcje na Akcjach Oferowanych do czasu rozpoczęcia notowań na GPW odbywać się będą na wyłączne ryzyko stron takich transakcji.

6. ANEKSY DO PROSPEKTU

Zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, wszelkie zmiany do niniejszego Prospektu, które mogą w sposób znaczący wpłynąć na ocenę Akcji Oferowanych, będą w razie konieczności ogłaszane w formie aneksu. Jeżeli taki aneks zostanie

opublikowany po rozpoczęciu zapisów i będzie dotyczył zdarzeń lub okoliczności, które wystąpiły przed dniem przydziału akcji i o których Spółka lub Sprzedający powzięli wiadomość przed tym przydziałem, wówczas inwestorzy, którzy złożyli zapisy na Akcje Oferowane przed publikacją aneksu, będą mieć prawo do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu w terminie dwóch dni roboczych od dnia jego opublikowania. W takim przypadku, gdy będzie to konieczne, Dzień Zamknięcia Oferty zostanie zmieniony, aby umożliwić inwestorom ewentualne wycofanie zapisów.

7. ZASADY DYSTRYBUCJI I PRZYDZIAŁU

Akcje Oferowane mogą być nabywane w ramach Oferty na terytorium Polski przez osoby fizyczne („**Inwestorzy Indywidualni**") oraz przez jednostki organizacyjne posiadające osobowość prawną (osoby prawne) i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej inne niż osoby fizyczne, mające siedzibę na terytorium Polski („**Polskie Instytucje**"). Ponadto zapisy na Akcje Oferowane mogą być składane przez wybranych inwestorów mających siedzibę w określonych krajach poza Polską (tacy inwestorzy zwani są dalej wraz z Polskimi Instytucjami „**Inwestorami Instytucjonalnymi**"). (Patrz Rozdział III „Ograniczenia w dystrybucji akcji oferowanych").

Podmioty zarządzające portfelami papierów wartościowych na zlecenie powinny skontaktować się z Menedżerami Oferty lub Współmenedżerem Oferty w celu omówienia czynności niezbędnych do złożenia zapisów w imieniu swoich klientów.

Wszyscy inwestorzy zamierzający nabyć Akcje Oferowane przed podjęciem decyzji inwestycyjnej powinni zapoznać się z właściwymi przepisami obowiązującymi w krajach, w których zamieszkują lub mają siedzibę.

Akcje Oferowane podzielone są na dwie transze:

- Transza Indywidualna – obejmująca 1.350.000 Akcji Oferowanych, przeznaczona dla Inwestorów Indywidualnych, i
- Transza Instytucjonalna – obejmująca pozostałych 7.752.218 Akcji Oferowane przeznaczona dla Inwestorów Instytucjonalnych.

Spółka i Wprowadzający zastrzegają sobie prawo zmiany liczby Akcji Oferowanych w poszczególnych transzach. W takiej sytuacji Spółka przekaże informację w tej sprawie w trybie określonym w art. 54 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, zaś inwestorom będzie przysługiwać prawo uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów w trybie określonym w art. 54 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

Spółka i Wprowadzający, po konsultacji z Menedżerami Oferty, mogą po zakończeniu Okresu Zapisów, lecz przed ogłoszeniem Ceny Oferty i liczby Akcji Oferowanych przydzielonych inwestorom, dokonać przesunięcia pomiędzy transzami Akcji Oferowanych, które nie zostały w danej transzy objęte zapisami po cenie równej lub większej od Ceny Oferty. Informacja o ewentualnym przesunięciu Akcji Oferowanych pomiędzy transzami zostanie podana do publicznej wiadomości w ten sam sposób co Prospekt, a ponadto w trybie określonym w artykule 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Zarówno Spółka, jak i Sprzedający nie będą stosować praktyk faworyzujących bądź dyskryminujących w stosunku do Inwestorów Indywidualnych. W przypadku nadwyżki popytu zgłoszonego przez Inwestorów Indywidualnych w porównaniu z liczbą Akcji Oferowanych w Transzy Indywidualnej z uwzględnieniem ewentualnych przesunięć, zastosowana zostanie proporcjonalna redukcja przydziałów, niezależnie od ceny oferowanej przez danego inwestora, z zastrzeżeniem, że cena ta nie może być niższa od Ceny Oferty.

Zwraca się uwagę wszystkich Inwestorów Indywidualnych, że zapisy złożone po cenie niższej od Ceny Oferty nie będą brane pod uwagę, natomiast ułamkowe części akcji (w wypadku proporcjonalnej redukcji zapisów) zostaną zaokrąglone w dół. Wszelkie akcje pozostałe po dokonaniu przydziału zostaną przydzielone kolejno do zapisów, w kolejności od największego do najmniejszego zapisu, zaś akcje pozostałe po tej operacji zostaną przydzielone przez Menedżerów Oferty według ich uznania.

W ramach przydziału akcji Inwestorom Instytucjonalnym Spółka oraz Sprzedający będą przydzielać Akcje Oferowane w pierwszej kolejności tym z Inwestorów Instytucjonalnych, którzy na zaproszenie Menedżerów Oferty będą uczestniczyć w budowaniu księgi popytu, a następnie złożą zapisy na Akcje Oferowane w liczbie wskazanej w zaproszeniu do złożenia zapisu, po cenie równej Cenie Oferty. W pozostałych przypadkach Spółka oraz Sprzedający dokonają przydziału akcji Inwestorom Instytucjonalnym według własnego uznania, jednak w porozumieniu z Menedżerami Oferty.

Zwraca się uwagę wszystkich inwestorów, że mogą im zostać przydzielone wyłącznie Akcje Emitowane lub wyłącznie Akcje Sprzedawane lub też zarówno Akcje Emitowane, jak i Akcje Sprzedawane, wedle swobodnej decyzji Emitenta i Sprzedającego podjętej w porozumieniu z Oferującym. Przy dokonywaniu przydziału Akcji Oferowanych uwzględnione zostanie w szczególności stanowisko Zarządu GPW w sprawie szczegółowych warunków dopuszczania i wprowadzania do obrotu giełdowego niektórych instrumentów

finansowych opisane w rozdziale „Czynniki ryzyka" w części „Ryzyko wynikające ze stanowiska Zarządu Giełdy w sprawie szczegółowych warunków dopuszczania i wprowadzania do obrotu giełdowego niektórych instrumentów finansowych". W szczególności, przy dokonywaniu przydziału Emitent i Sprzedający będą dążyć do dokonania przydziału takiej liczby Akcji Sprzedawanych, aby zminimalizować opisane wyżej ryzyko opóźnienia wprowadzenia Akcji Sprzedawanych do obrotu na GPW. W związku z powyższym inwestorzy powinni mieć świadomość, że liczba otrzymanych przez nich Akcji Emitowanych i Akcji Sprzedawanych składająca się na całkowitą liczbę przydzielonych im Akcji Oferowanych może być różna i może obejmować wyłącznie Akcje Sprzedawane albo wyłącznie Akcje Emitowane.

Inwestorzy Instytucjonalni zostaną powiadomieni o przydzielonych im Akcjach Oferowanych przez Menedżerów Oferty. Inwestorzy Indywidualni otrzymają stosowne zawiadomienia zgodnie z zapisami regulaminów podmiotów świadczących na ich rzecz usługi maklerskie.

8. ZAMKNIĘCIE OFERTY I JEGO WARUNKI

Oferta zostanie zamknięta w Dniu Zamknięcia Oferty po dokonaniu zapłaty za Akcje Oferowane, dokonaniu przydziału przez Spółkę Akcji Emitowanych oraz po przydziale Akcji Sprzedawanych przez Sprzedającego. Najwcześniejszym terminem zamknięcia Oferty jest dzień 26 marca 2008 roku. Umowa o subemisję będzie zawierać warunki zamknięcia Oferty. Więcej informacji znajduje się w punkcie „Plasowanie i gwarantowanie (subemisja)" niniejszego Rozdziału.

9. WYDANIE AKCJI OFEROWANYCH

Wydanie Akcji Oferowanych poprzez ich zapisanie na rachunkach papierów wartościowych inwestorów nastąpi około 31 marca 2008 roku lub w możliwie najwcześniejszym terminie po tej dacie za pośrednictwem KDPW oraz zgodnie z procedurami KDPW stosowanymi na potrzeby rozliczania publicznych ofert akcji.

10. NABYWANIE AKCJI OFEROWANYCH PRZEZ CZŁONKÓW ZARZĄDU, RADY NADZORCZEJ I ZNACZĄCYCH AKCJONARIUSZY

Członkowie Zarządu, członkowie Rady Nadzorczej ani też znaczący akcjonariusze nie zamierzają nabywać jakichkolwiek Akcji oferowanych w ramach niniejszej Oferty. Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze, będąca akcjonariuszem Spółki, występuje w Ofercie w roli Sprzedającego.

11. OPCJA DODATKOWEGO PRZYDZIAŁU AKCJI I DZIAŁANIA STABILIZUJĄCE

W związku z ofertą nie zostanie udzielona Opcja Dodatkowego Przydziału, w związku z czym ani Globalny Koordynator, ani Polski Menedżer Oferty nie będą podejmować żadnych działań stabilizujących ani zlecać podjęcia takich działań innym podmiotom.

12. MAKSYMALNA CENA OFERTY

Cena Maksymalna jednej Akcji Oferowanej, w ramach niniejszej Oferty wynosi 24,00 zł. Cena Maksymalna nie musi odzwierciedlać faktycznej Ceny Oferty w ramach niniejszej Oferty.

13. PRZEDZIAŁ CENOWY I USTALENIE CENY OFERTY

Przed rozpoczęciem Okresu Zapisów dla Inwestorów Indywidualnych Spółka może – po konsultacji z Sprzedającym i Menedżerami Oferty – ogłosić orientacyjny przedział cenowy Oferty („**Przedział Cenowy**"). Jeżeli Przedział Cenowy zostanie ogłoszony, wówczas stosowna informacja zostanie opublikowana w taki sam sposób, jak niniejszy Prospekt. Górne ograniczenie Przedziału Cenowego będzie miało charakter orientacyjny, co oznacza, że nie będzie stanowić zmiany Ceny Maksymalnej, a inwestorzy składający zapisy będą mogli podać cenę, po jakiej są gotowi nabyć Akcje Oferowane, która będzie wyższa niż górne ograniczenie Przedziału Cenowego. Jednocześnie inwestorzy składający zapisy nie będą mogli podać ceny, po jakiej są gotowi nabyć Akcje Oferowane niższej niż dolne ograniczenie Przedziału Cenowego. W efekcie Cena Oferty może być wyższa niż górne ograniczenie Przedziału Cenowego, lecz nie wyższa niż Cena Maksymalna, natomiast Cena Oferty nie będzie niższa niż dolne ograniczenie Przedziału Cenowego.

W Okresie Zapisów dla Inwestorów Indywidualnych będzie prowadzona budowa księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych. W jej trakcie Inwestorzy Instytucjonalni, zaproszeni przez Menedżerów Oferty do wzięcia udziału w Ofercie, będą mogli wskazać w sposób uzgodniony przez nich z Menedżerami Oferty liczbę Akcji Oferowanych, jaką są gotowi nabyć, oraz proponowaną cenę.

Wyniki budowania księgi popytu posłużą do ustalenia Ceny Oferty, a także stanowić będą podstawę przydziału Akcji Oferowanych dla Inwestorów Instytucjonalnych. W budowie księgi popytu nie będą brać udziału Inwestorzy Indywidualni.

Cena Oferty zostanie ustalona wspólnie przez Spółkę i Sprzedającego z uwzględnieniem wyników budowania księgi popytu wśród Inwestorów Instytucjonalnych. W szczególności pod uwagę zostaną wzięte następujące kryteria: (i) poziom zainteresowania Ofertą zgłoszony przez Inwestorów Instytucjonalnych w ramach budowy księgi popytu, (ii) wrażliwość cenowa popytu (iii) aktualna sytuacja panująca na rynkach finansowych, w tym na GPW. Decyzja o Cenie Oferty zostanie podjęta przez Spółkę w formie uchwały Zarządu, za zgodą Rady Nadzorczej, natomiast przez Sprzedającego w formie oświadczenia. Cena Oferty nie będzie wyższa niż Cena Maksymalna.

Spółka przekaże Cenę Oferty do publicznej wiadomości niezwłocznie po zakończeniu procesu budowania księgi popytu, w taki sam sposób, w jaki został opublikowany niniejszy Prospekt. Ponadto informacja ta zostanie przekazana także zgodnie z wymogami art. 54 ust. 3 Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych.

14. PLASOWANIE I GWARANTOWANIE (SUBEMISJA)

Najpóźniej w dniu Ogłoszenia Ceny Oferty Spółka i Sprzedający zamierzają zawrzeć z Globalnym Koordynatorem oraz Współ-menedżerem Oferty umowę o subemisję (ang. underwriting agreement) dotyczącą niniejszej Oferty. Zgodnie z tą umową ING Bank N.V., Oddział w Londynie, jako Globalny Koordynator i prowadzący księgę popytu w ramach niniejszej Oferty, a także KBC Securities N.V. zobowiąże się do pozyskania inwestorów, którzy wezmą udział w procesie budowania księgi popytu, a następnie na zaproszenie Menedżerów Oferty złożą i opłacą zapis na Akcje Oferowane, a w przypadku niezłożenia lub nieopłacenia zapisu do złożenia na nie zapisów we własnym imieniu po Cenie Oferty. Polski Menedżer Oferty nie będzie świadczyć usług subemisji w odniesieniu do niniejszej Oferty. Podjęte zobowiązanie do świadczenia usług subemisyjnych podsumowuje poniższa tabela:

ING Bank N.V., Oddział w Londynie, 60 London Wall, London EC2M 5TO, Anglia	90%
KBC Securities N.V.	10%
Ogółem	**100%**

15. UMOWY OGRANICZAJĄCE ZBYWANIE AKCJI (ANG. LOCK-UP AGREEMENTS)

Z wyłączeniem emisji Akcji Emitowanych, w związku z Ofertą Spółka zobowiązała się, że w okresie 12 miesięcy od Dnia Zamknięcia Oferty nie będzie, bez uprzedniej pisemnej zgody Globalnego Koordynatora, która nie będzie bezzasadnie wstrzymywana, ogłaszać jakiegokolwiek zamiaru zaoferowania nowych akcji i/lub emisji papierów wartościowych zamiennych na akcje Spółki bądź papierów wartościowych, w jakikolwiek sposób przyznających prawo do objęcia akcji, ani dokonywać jakich-kolwiek transakcji (w tym transakcji z wykorzystaniem instrumentów pochodnych), których ekonomiczny skutek byłby podobny do emisji nowych akcji Spółki, z wyjątkiem emisji Akcji Serii E, które mają być emitowane celem przyznania posiadaczom obligacji na okaziciela serii A zamiennych na akcje zwykłe na okaziciela serii E. Więcej informacji dotyczących emisji obligacji serii A znajduje się w Rozdziale XVII „Kapitał zakładowy i Statut".

Ponadto wszyscy akcjonariusze, którzy na dzień publikacji niniejszego Prospektu posiadali 100% Akcji, zobowiązali się, że z wyłączeniem sprzedaży Akcji Oferowanych w niniejszej Ofercie, w okresie 12 miesięcy od Dnia Zamknięcia Oferty, bez uprzedniej pisemnej zgody Globalnego Koordynatora, której wydanie nie będzie bezzasadnie wstrzymywane: (i) nie sprzedadzą lub nie ogłoszą zamiaru sprzedaży, żadnych Akcji posiadanych na Dzień Zamknięcia Oferty, (ii) nie wyemitują papierów wartościowych zamiennych na Akcje bądź papierów wartościowych, w jakikolwiek sposób przyznających prawo do objęcia Akcji oraz (iii) nie przeprowadzą żadnej transakcji (w tym transakcji z wykorzystaniem instrumentów pochodnych), których ekonomiczny skutek byłby podobny do sprzedaży Akcji, (iv) nie będą proponować, głosować za lub w inny sposób popierać jakiegokolwiek podwyższenia kapitału zakładowego Spółki ani jakiejkolwiek emisji papierów wartościowych zamiennych na Akcje lub papierów wartościowych, które w jakikolwiek sposób przyznają prawo do objęcia Akcji, oraz (v) nie zawrą żadnej transakcji (w tym transakcji z wykorzystaniem instrumentów pochodnych), których ekonomiczny skutek byłby podobny do spowodowania emisji przez Spółkę takich instrumentów. Powyższe zobowiązania nie dotyczą jakichkolwiek działań związanych z emisją Akcji Serii E, które mają być emitowane celem przyznania posiadaczom obligacji na okaziciela serii A zamiennych na akcje zwykłe na okaziciela serii E.

Jednocześnie zgodnie z postanowieniami umowy kredytowej zawartej przez Emitenta w dniu 24 listopada 2006 roku z Bankiem BPH S.A. (obecnie Pekao S.A.), dotyczącej udzielenia Spółce kredytu obrotowego na kwotę 20.000.000 zł opisanej w Rozdziale XVIII „Istotne Umowy", żaden akcjonariusz Spółki nie może, do dnia dopuszczenia akcji Spółki do obrotu giełdowego, bez zgody banku, której to zgody bank nie może odmówić bez uzasadnienia, dokonać zbycia akcji w spółce podmiotowi innemu niż dotych-czasowy akcjonariusz Spółki. Po dopuszczeniu akcji Spółki do obrotu giełdowego, w czasie obowiązywania umowy z bankiem

dotychczasowi akcjonariusze Spółki zobowiązani będą do utrzymywania powyżej 50-proc. udziału w kapitale zakładowym Spółki. Ponadto, zgodnie z postanowieniami umowy pomiędzy BRE Bank S.A. oraz Mariuszem Wojciechem Książek oraz Andrzejem Nizio zawartej w związku z zawarciem przez Spółkę z BRE Bank S.A. Umowy Inwestycyjnej opisanej w Rozdziale XVIII Prospektu oraz emisją Obligacji przez Spółkę, Andrzej Nizio zobowiązał się do niezbywania 1.559.200 akcji Spółki w okresie od dnia emisji Obligacji, tj. od dnia 19 listopada 2007 roku, do dnia wykupu ostatniej Obligacji przez Spółkę, albo dnia przypadającego dwanaście (12) miesięcy po dniu pierwszego notowania akcji Spółki na GPW, w zależności, który z tych dni przypadnie wcześniej. Umowa Inwestycyjna zawiera także zobowiązanie BRE Bank S.A. do niezbywania jakichkolwiek akcji Spółki objętych w wyniku zamiany Obligacji w okresie 6 miesięcy od dnia wprowadzenia akcji Spółki do notowań na GPW.

Zgodnie z oświadczeniami złożonymi przez członków Zarządu, Rady Nadzorczej oraz osoby zarządzające wyższego szczebla, poza ograniczeniami, o których mowa powyżej, nie występują inne ograniczenia uzgodnione przez członków organów zarządzających w zakresie zbycia w określonym czasie posiadanych przez nie papierów wartościowych Emitenta. Emitent planuje w przyszłości podjąć działania w celu renegocjacji powołanego powyżej postanowienia umowy kredytowej.

16. WYNAGRODZENIE

Spółka i Sprzedający zobowiązali się do zapłaty Menedżerom Oferty oraz Współmenedżerowi Oferty wynagrodzenia prowizyjnego za zarządzanie, gwarantowanie i plasowanie w wysokości co najmniej 2,4% wpływów brutto z Oferty, proporcjonalnie do liczby Akcji Sprzedawanych i Akcji Emitowanych w Ofercie.

Od zapisów na Akcje Oferowane Menedżerowie Oferty oraz Współmenedżer Oferty nie będą pobierać opłat ani prowizji. Inwestorzy sami poniosą koszty związane z oceną warunków i udziałem w niniejszej Ofercie.

17. WARUNKI SUBEMISJI

Umowa o subemisję będzie stanowić, że zobowiązania Globalnego Koordynatora oraz Współmenedżera Oferty będą uzależnione od spełnienia warunków zawieszających zwyczajowo przyjmowanych przy tego typu transakcjach. Jeżeli którykolwiek lub wszystkie warunki zawieszające, takie jak wydanie opinii prawnych lub opinii biegłego rewidenta, nie zostaną spełnione lub ich spełnienie nie zostanie uchylone lub gdy nastąpi naruszenie zapewnień lub oświadczeń Spółki i Sprzedającego, lub jeżeli do czasu opłacenia i przydzielenia Akcji Oferowanych wystąpią określone okoliczności, o których mowa będzie w umowie o subemisję, Globalny Koordynator będzie mógł według własnego wyłącznego uznania rozwiązać umowę o subemisję, wskutek czego jego zobowiązanie do objęcia jakichkolwiek Akcji Oferowanych wygaśnie.

W szczególności oczekuje się, że Globalny Koordynator oraz Współmenedżer Oferty obejmą jedynie te Akcje Oferowane w niniejszej Ofercie, które zostaną wstępnie przydzielone Inwestorom Instytucjonalnym i które nie zostaną opłacone przez tych inwestorów do Dnia Zamknięcia Oferty, przy założeniu, między innymi, że w terminie od dnia opublikowania niniejszego Prospektu do Dnia Zamknięcia Oferty nie nastąpi istotna niekorzystna zmiana w sytuacji finansowej lub prawnej Spółki. Spółka i Sprzedający udzielą także zgody na zbywanie bez żadnych ograniczeń, na warunkach określonych właściwymi przepisami prawa, Akcji Oferowanych objętych i opłaconych przez Globalnego Koordynatora oraz Współmenedżera Oferty na podstawie umowy o subemisję.

Spółka zobowiąże się również m.in. do: (i) podjęcia działań niezbędnych do wprowadzenia wszystkich akcji Spółki do obrotu na GPW, w szczególności do złożenia odpowiednich wniosków, (ii) niezawierania innych umów o subemisję w odniesieniu do Akcji Oferowanych, (iii) wykorzystania środków uzyskanych z emisji Akcji Emitowanych do celów określonych w niniejszym Prospekcie.

Jeżeli w ocenie Spółki i Menedżerów Oferty zmiana warunków umowy o subemisję mogłaby w sposób znaczący wpłynąć na ocenę Akcji Oferowanych przez potencjalnych inwestorów, informacja ta zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu zgodnie z postanowieniami Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych, o ile wymagać będą tego przepisy prawa. Aneks zostanie opublikowany w taki sam sposób jak Prospekt. Więcej informacji znajduje się w punkcie „Aneksy do Prospektu" niniejszego Rozdziału.

Dodatkowo, umowa o subemisję zawarta w związku z Ofertą określać będzie pewne warunki zawieszające zobowiązanie subemitenta do objęcia i opłacenia Akcji Oferowanych, w tym w szczególności dotyczące zawieszenia lub istotnego ograniczenia obrotu papierami wartościowymi na największych giełdach, istotnej niekorzystnej zmiany w działalności Grupy lub ogólnej sytuacji gospodarczej, ogłoszenia moratoriów bankowych, działań wojennych lub zamachów terrorystycznych. Wystąpienie któregokolwiek ze wskazanych powyżej zdarzeń w okresie po zawarciu przez strony umowy o subemisję może skutkować odwołaniem Oferty. W wypadku odwołania Oferty złożone zapisy na Akcje Oferowane zostaną anulowane, a wszelkie wpłaty wniesione w związku z zapisami na Akcje Oferowane zostaną zwrócone inwestorom bez odsetek czy jakiegokolwiek innego odszkodowania w terminie 7 dni roboczych od dnia powiadomienia o odwołaniu Oferty na rachunki wskazane w formularzach zapisu na Akcje Oferowane.

18. PODMIOT ŚWIADCZĄCY USŁUGI DEPOZYTOWE I REJESTRACJA AKCJI

Wszystkie istniejące akcje Spółki w liczbie 35.914.200 sztuk oraz wszystkie Akcje Emitowane, jak również PDA będą miały postać zdematerializowaną i zostaną zarejestrowane w KDPW, z siedzibą przy ul. Książęcej 4, 00-498 Warszawa, Polska będącym centralną instytucją rozliczeniową i depozytową dla GPW. W dniu 5 września 2007 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę m.in. w sprawie wyrażenia zgody na dematerializację wszystkich dotychczas wyemitowanych akcji Spółki, Akcji Serii C, Akcji Serii D oraz Praw do Akcji Serii D zgodnie z wymogami Ustawy o Obrocie. W uchwale Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie udzieliło upoważnienia Zarządowi Spółki do podejmowania wszelkich czynności z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. w celu wykonania jej postanowień, w tym m.in. zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umów o rejestrację akcji Spółki oraz Praw do Akcji Serii D Spółki w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych.

Spółka nie przewiduje korzystania z usług agentów ds. płatności.

XXII DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU

Spółka zamierza złożyć wniosek o dopuszczenie wszystkich swoich akcji, w tym Akcji Oferowanych, jak również PDA do obrotu na rynku podstawowym GPW. Dopuszczenie i wprowadzenie akcji do notowań na GPW wymaga, między innymi: (a) zatwierdzenia niniejszego Prospektu przez KNF, (b) podpisania przez Spółkę umowy z KDPW w sprawie rejestracji Akcji, w tym Akcji Oferowanych, a także PDA; (c) podjęcia przez Zarząd GPW uchwał o dopuszczeniu i wprowadzeniu Akcji i PDA do obrotu na GPW, w których ustalony zostanie rynek notowań i pierwszy dzień notowania.

Spółka spodziewa się, że obrót akcjami Spółki rozpocznie się około 2 kwietnia 2008 roku bądź w najbliższym możliwym późniejszym terminie, o ile nie wystąpią nieprzewidziane okoliczności.

Inwestorzy powinni mieć na względzie, że do czasu wygaśnięcia PDA i zastąpienia ich Akcjami Emitowanymi, PDA i Akcje Sprzedawane będą notowane w ramach odrębnych linii notowań. Spółka wystąpi do KDPW o zarejestrowanie Akcji Emitowanych niezwłocznie po rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez właściwy sąd rejestrowy. Z chwilą dokonania rejestracji Akcji Emitowanych w KDPW PDA wygasną, a na rachunkach inwestorów, którzy w tym dniu będą posiadać PDA, automatycznie zostaną zapisane Akcje Emitowane.

W przypadku niedojścia emisji Akcji Emitowanych do skutku po wprowadzeniu PDA do obrotu giełdowego Spółka wystąpi o zakończenie notowań PDA najpóźniej z dniem uprawomocnienia się postanowienia sądu o odmowie zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Emitowanych. W takim przypadku zwrot wniesionych wpłat na Akcje Emitowane dokonany zostanie bez odsetek czy jakiegokolwiek innego odszkodowania na rzecz inwestorów, na kontach których będą zapisane PDA w dniu rozliczenia transakcji przeprowadzonych w ostatnim dniu notowań PDA na GPW. Kwota zwracanych wpłat zostanie ustalona w ten sposób, że liczba PDA znajdujących się na koncie inwestora zostanie pomnożona przez Cenę Oferty. Zwrot wpłat zostanie dokonany na rachunki papierów wartościowych, na których zapisane były PDA.

ING Securities S.A. będzie pełnić funkcję oferującego oraz firmy inwestycyjnej pośredniczącej w procesie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji i PDA do obrotu na rynku podstawowym GPW.

Ani ING Securities S.A., ani żaden inny podmiot nie zobowiązał się do zapewnienia płynności Akcji Spółki na GPW poprzez składanie ofert kupna i sprzedaży, ani też w żaden inny sposób.

XXIII INFORMACJE DODATKOWE

1.1. DORADCA W REALIZACJI OFERTY I ZAKRES JEGO USŁUG

Do osób zaangażowanych w Ofertę należą:

– ING Securities Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,

– ING Bank N.V. Oddział w Londynie,

– KBC Securities N.V. (Spółka Akcyjna), Oddział w Polsce,

– Dewey & LeBoeuf Grzesiak Sp.k. z siedzibą w Warszawie,

– Sławomir Horbaczewski Doradztwo Gospodarcze.

Wyżej wymienione osoby nie posiadają żadnych papierów wartościowych Emitenta lub też podmiotu zależnego od Emitenta.

Zdaniem Emitenta wyżej wymienione osoby, z wyjątkiem ING Securities, ING Bank N.V. Oddział w Londynie oraz KBC Securities N.V. (Spółka Akcyjna), Oddział w Polsce, nie mają bezpośredniego ani też pośredniego interesu ekonomicznego, który zależy od sukcesu Oferty. Zdaniem Emitenta w zakresie ww. osób nie występuje konflikt interesów, który mógłby mieć istotny wpływ na Ofertę.

1.2. MENEDŻEROWIE OFERTY

ING Bank N.V. Oddział w Londynie, z siedzibą w Londynie pod adresem: 60 London Wall, London EC2M 5TQ oraz ING Securities S.A. z siedzibą w Warszawie pod adresem: plac Trzech Krzyży 10/14, 00-499 Warszawa, pełnią funkcję Menedżerów Oferty i doradzali Spółce przy przygotowaniu i realizacji Oferty. Z tego tytułu otrzymają oni wynagrodzenie prowizyjne zależne od wyników Oferty.

1.3. WSPÓŁMENEDŻER OFERTY

KBC Securities N.V. (Spółka Akcyjna), Oddział w Polsce, z siedzibą w Warszawie pod adresem: ul. Chmielna 85/87, 00-805 Warszawa, pełni funkcję Współmenedżera Oferty i z tego tytułu otrzyma wynagrodzenie prowizyjne zależne od wyników Oferty.

1.4. DORADCA PRAWNY SPÓŁKI

Kancelaria Dewey & LeBoeuf Grzesiak Sp.k., z siedzibą w Warszawie, pod adresem ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, doradza Spółce w pewnych kwestiach prawnych dotyczących Oferty związanych z przepisami prawa polskiego. Wynagrodzenie doradcy prawnego Spółki jest niezależne od wyników Oferty.

1.5. DORADCA PRAWNY MENEDŻERÓW OFERTY ORAZ WSPÓŁMENEDŻERA OFERTY

Kancelaria prawna Baker & McKenzie Gruszczyński i Wspólnicy Sp.k. z siedzibą w Warszawie, pod adresem rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa, doradza Menedżerom Oferty oraz Współmenedżerowi Oferty w kwestiach prawnych związanych z Ofertą. Wynagrodzenie powyższego podmiotu jest stałe, niezależne od wyników Oferty.

1.6. DORADCA ZARZĄDU

Sławomir Horbaczewski prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Sławomir Horbaczewski Doradztwo Gospodarcze pod adresem al. Jana Pawła II 80/149, 00-175 Warszawa, doradza Zarządowi w pewnych kwestiach związanych z działalnością Emitenta. Wynagrodzenie powyższego podmiotu jest stałe, niezależne od wyników Oferty.

1.7. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZOSTAŁY ZBADANE LUB PRZEJRZANE PRZEZ UPRAWNIONYCH BIEGŁYCH REWIDENTÓW, ORAZ W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH SPORZĄDZILI ONI RAPORT

Firma audytorska KPMG Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Chłodna 51, tel. +48 (22) 528 11 00, faks +48 (22) 528 10 09, e-mail kpmg@kpmg.pl, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych numer ewidencyjny 458, przeprowadziła badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy Marvipol S.A., dla której spółka Marvipol S.A. jest podmiotem dominującym za lata obrotowe zakończone odpowiednio dnia 31 grudnia 2006 roku oraz 31 grudnia 2005 roku, sporządzonych zgodnie z MSSF, zwanych dalej Skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi oraz wydała raport niezależnego biegłego rewidenta o Skonsolidowanych informacjach finansowych pro forma za rok zakończony dnia 31 grudnia 2006 roku. Ponadto KPMG Audyt Sp. z o.o. przeprowadziła przegląd skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacji finansowych Grupy Marvipol S.A. sporządzonych zgodnie z MSR 34 za okres zakończony 30 czerwca 2007 roku.

Biegli rewidenci przeprowadzili badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych zgodnych z MSSF Grupy Marvipol S.A., dla której spółka Marvipol S.A. jest podmiotem dominującym za okres zakończony dnia 31 grudnia 2006 roku oraz 31 grudnia 2005 roku, zwanych dalej Skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi oraz wydali raport niezależnego biegłego rewidenta o informacji finansowej pro forma za okres zakończony dnia 31 grudnia 2006 roku.

Biegli rewidenci przeprowadzili przegląd skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacji finansowych sporządzonych zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 (Śródroczna sprawozdawczość finansowa) Grupy Marvipol S.A., dla której spółka Marvipol S.A. jest podmiotem dominującym za okres zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku, zwanych dalej Skonsolidowanymi śródrocznymi historycznymi informacjami finansowymi oraz wydali raport niezależnego biegłego rewidenta o informacji finansowej pro forma za okres zakończony dnia 30 czerwca 2007 roku.

Osoby działające w imieniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych:

Bogdan Dębicki	Biegły rewident, Nr ewid. 796/1670, Członek Zarządu KPMG Audyt Sp. z o.o.

Zbadanie przez biegłego rewidenta skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Emitenta:

Wojciech Stopka	Biegły rewident, Nr ewid. 90060/7496, Członek Zarządu KPMG Audyt Sp. z o.o.

W 2006 roku po przekształceniu Marvipol Sp. z o.o. w spółkę akcyjną akcjonariusze Marvipol S.A. podjęli decyzję o sporządzeniu i złożeniu wniosku do Komisji Nadzoru Finansowego o zatwierdzenie prospektu w związku z planowaną ofertą publiczną oraz ubieganiem się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na GPW. W konsekwencji, mając na uwadze stopniowanie zmian, po pozytywnych doświadczeniach z badania sprawozdania jednostkowego za 2005 rok dokonanego przez BDO Polska Sp. z o.o., została podjęta decyzja o powierzeniu badania sprawozdań zarówno jednostkowego, jak i skonsolidowanego za 2006 rok, audytorowi z tzw. wielkiej czwórki. Po przeprowadzeniu przetargu wybrano KPMG Audyt Sp. z o.o.

Firma audytorska Alicja Hofman K.R.D. ex z siedzibą w Warszawie, ul. Muszkieterów 24, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych numer ewidencyjny 2711, tel. (+48 22) 878 18 18, faks (+48 22) 846 26 31, e-mail audyt@krdex.pl przeprowadziła badanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych zgodnych z PSR Grupy Marvipol S.A., dla której spółka Marvipol S.A. jest podmiotem dominującym za okres zakończony dnia 31 grudnia 2005 roku i 31 grudnia 2004 roku, zwanych dalej historycznymi informacjami finansowymi.

Biegli rewidenci przeprowadzili badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych zgodnych z PSR Grupy Marvipol S.A., dla której spółka Marvipol S.A. jest podmiotem dominującym za okres zakończony dnia 31 grudnia 2005 roku i 31 grudnia 2004 roku, zwanych dalej historycznymi informacjami finansowymi.

Osoby działające w imieniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych:

Alicja Hofman Biegły Rewident	Nr ewid. 6402/6786

Zbadanie przez biegłego rewidenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta:

Ewa Piechota Biegły Rewident	Nr ewid. 10353/3070

Ww. opinie biegłych rewidentów oraz Informacja finansowa zostały zamieszczone w Rozdziałach XXVI *„Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata 2006, 2005 i 2004”* i XXVII *„Informacja Finansowa Pro Forma”* Prospektu.

1.8. INFORMACJE POCHODZĄCE OD OSÓB TRZECICH, OŚWIADCZENIA BIEGŁYCH I OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE AKCJI

Nie zostały złożone żadne oświadczenia biegłych ani oświadczenia dotyczące akcji. Przy sporządzaniu Prospektu korzystano z informacji pochodzących od osób trzecich i informacje takie były przytaczane w dokładny sposób. W stopniu, w jakim Emitent jest świadom, oraz w stopniu, w jakim jest on w stanie ocenić to na podstawie informacji opublikowanych przez osoby trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, wskutek których przytoczone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzające w błąd.

Źródła informacji niedostępne publicznie:

– Warszawski Rynek Mieszkaniowy Raport 2006/2007 – raport firmy Reas Konsulting.

Zawarte w Prospekcie informacje, co do których nie określono źródła ich pochodzenia, opierają się na wiedzy i doświadczeniu Zarządu.

1.9. DOKUMENTY UDOSTĘPNIONE DO WGLĄDU

W okresie ważności Prospektu w siedzibie Spółki można zapoznawać się z następującymi dokumentami (lub ich kopiami):

– Statutem Spółki;

– Regulaminem Zarządu Spółki, Regulaminem Rady Nadzorczej Spółki i Regulaminem Walnego Zgromadzenia;

– Skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi Emitenta za każde z dwóch lat obrotowych poprzedzających publikację Prospektu, a także skonsolidowanymi śródrocznymi historycznymi informacjami finansowymi za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2007 roku;

– Oświadczeniem o przestrzeganiu zasad ładu korporacyjnego przez Spółkę;

– Operatami szacunkowymi oraz wyciągami z operatów szacunkowych wybranych nieruchomości Spółki, uznawanych za nieruchomości inwestycyjne zgodnie z MSR 40.

XXIV OSOBY ODPOWIEDZIALNE

1. OSOBY REPREZENTUJĄCE EMITENTA, ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE I ICH OŚWIADCZENIE O ODPOWIEDZIALNOŚCI

Mariusz Wojciech Książek	Prezes Zarządu
Andrzej Nizio	Wiceprezes Zarządu

Wyżej wymienione osoby odpowiadają za wszystkie informacje zamieszczone w Prospekcie.

Oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, oraz że w Prospekcie nie pominięto niczego, co by mogło wpłynąć na jego znaczenie.

_____
Mariusz Wojciech Książek

_____
Andrzej Nizio

2. OSOBY REPREZENTUJĄCE COSINDA HOLDINGS LIMITED Z SIEDZIBĄ W NIKOZJI NA CYPRZE, ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE I ICH OŚWIADCZENIE O ODPOWIEDZIALNOŚCI

Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji na Cyprze oświadcza, że zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie Marvipol S.A. są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, oraz że w Prospekcie Marvipol S.A. nie pominięto niczego, co by mogło wpłynąć na jego znaczenie.

W imieniu Cosinda Holdings Limited:

_____

Mariusz Wojciech Książek – pełnomocnik

3. OSOBY REPREZENTUJĄCE ING SECURITIES SPÓŁKA AKCYJNA, ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE I ICH OŚWIADCZENIE O ODPOWIEDZIALNOŚCI

W imieniu ING Securities Spółka Akcyjna działają Andrzej Olszewski, prokurent, oraz Krzysztof Jakimowicz, prokurent.

W imieniu ING Securities Spółka Akcyjna niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie w częściach, za których sporządzenie ING Securities Spółka Akcyjna ponosi odpowiedzialność, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Odpowiedzialność ING Securities Spółka Akcyjna jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest wyłącznie do informacji zawartych w Rozdziale XXI Prospektu w następujących punktach: 3, 4, 7, 13, 14 oraz 17.

_____
Andrzej Olszewski – prokurent

_____
Krzysztof Jakimowicz – prokurent

4. OSOBY REPREZENTUJĄCE DEWEY & LEBOEUF GRZESIAK SP.K., ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE I ICH OŚWIADCZENIE O ODPOWIEDZIALNOŚCI

W imieniu Dewey & LeBoeuf Grzesiak Sp.k. działa Zbigniew Mrowiec, prokurent.

W imieniu Dewey & LeBoeuf Grzesiak Sp.k. niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie w częściach, za których sporządzenie Dewey & LeBoeuf Grzesiak Sp.k. ponosi odpowiedzialność, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Odpowiedzialność Dewey & LeBoeuf Grzesiak Sp.k. jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest wyłącznie do informacji zawartych w punktach 2.3-2.8 w Rozdziale II Prospektu oraz punktach 4-8, 13-14 w Rozdziale XX Prospektu.

_____

Zbigniew Mrowiec – prokurent

5. INNE OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAMIESZCZONE W PROSPEKCIE I ICH OŚWIADCZENIE O ODPOWIEDZIALNOŚCI

Sławomir Horbaczewski prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Sławomir Horbaczewski Doradztwo Gospodarcze niniejszym oświadcza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie w częściach, za których sporządzenie Sławomir Horbaczewski ponosi odpowiedzialność, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym i że nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

Odpowiedzialność Sławomira Horbaczewskiego jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest wyłącznie do informacji zawartych w punktach: 1, 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.6, 2.7 oraz 3 w Rozdziale VII Prospektu.

_____

Sławomir Horbaczewski

XXV DEFINICJE I OBJAŚNIENIA NIEKTÓRYCH SKRÓTÓW

Akcje Oferowane	Akcje Sprzedawane oraz Nowe Akcje Serii D
Akcje Serii A	30.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 0,20 zł każda
Akcje Serii B	1.184.200 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,20 zł każda
Akcje Serii C	4.730.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,20 zł każda
Akcje Serii E	Do 1.457.496 akcji serii E na okaziciela Spółki o wartości nominalnej 0,20 złotego każda emitowanych na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 5 września 2007 roku w sprawie emisji obligacji zamiennych na akcje Spółki, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, wyłączenia prawa poboru oraz zmiany statutu Spółki w celu przyznania posiadaczom Obligacji praw do objęcia akcji Spółki w wyniku zamiany Obligacji na warunkach emisji Obligacji
Akcje Emitowane, Nowe Akcje Serii D	Do 8.302.218 akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 0,20 zł każda, które zostaną wyemitowane na podstawie uchwały Zarządu z dnia 5 września 2007 roku w ramach kapitału docelowego Spółki
Akcje, Akcje Spółki	Wszystkie istniejące akcje Spółki
Akcje Sprzedawane	800.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,20 zł każda
Bank BISE S.A.	Obecnie Bank DnB Nord Polska S.A.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna Nowych Akcji Serii D
Cena Sprzedaży	Cena sprzedaży Akcji Sprzedawanych
Członek Zarządu	Członek Zarządu Marvipol S.A.
Czynniki Ryzyka	Ryzyka opisane w Rozdziale II „*Czynniki ryzyka*", z którymi powinien dokładnie zapoznać się inwestor przed podjęciem decyzji o inwestycji w Akcje Oferowane
Emitent, Marvipol, Spółka	Marvipol S.A.
EUR	Jednostka walutowa obowiązująca w krajach Europejskiej Unii Walutowej
GPW, Giełda	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Globalny Koordynator	ING Bank N.V. oddział w Londynie
Grupa	Emitent wraz z jego spółkami zależnymi
GUS	Główny Urząd Statystyczny
IBnGR	Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową
ING, ING Securities	ING Securities Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

Inwestorzy Indywidualni	Inwestorzy, będący osobami fizycznymi, uprawnieni do składania zapisów na zasadach określonych w Prospekcie
Inwestorzy Instytucjonalni	Inwestorzy uprawnieni do udziału w budowie księgi popytu oraz do składania zapisów na Akcje Oferowane, którzy otrzymali zaproszenie odpowiednio do udziału w budowie księgi popytu lub składania zapisów na Akcje Oferowane od Oferującego. Inwestorami instytucjonalnymi w rozumieniu niniejszego Prospektu są osoby prawne oraz firmy zarządzające aktywami na zlecenie, działający w imieniu i na rachunek osób prawnych lub fizycznych
Inwestorzy Kwalifikowani	Inwestorzy uprawnieni do składania zapisów na Akcje Oferowane, którzy otrzymali zaproszenie do składania zapisów na Akcje Oferowane od Globalnego Koordynatora
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
Kodeks Cywilny, KC	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, ze zm.)
Kodeks Postępowania Cywilnego	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296, ze zm.)
Kodeks Handlowy, KH	Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 czerwca 1934 roku (Dz.U. Nr 57, poz. 502, ze zm.)
Kodeks Spółek Handlowych, KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037, ze zm.)
KNF, Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego
Księga popytu	Proces badania popytu na Akcje Oferowane
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, w tym Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) i interpretacje wydane przez Radę ds. Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (z uwzględnieniem ich zmian, uzupełnień i wznowień), które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A.
NBP	Narodowy Bank Polski
Obligacje	60 obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 500.000 każda zamiennych na Akcje Serii E wyemitowanych przez Spółkę w dniu 19 listopada 2007 roku na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 5 września 2007 roku w sprawie emisji obligacji zamiennych na akcje Spółki, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, wyłączenia prawa poboru oraz zmiany statutu Spółki
Oferta	Publiczna oferta Nowych Akcji Serii D i Akcji Sprzedawanych na podstawie niniejszego Prospektu
Oferta Sprzedaży	Publiczna oferta sprzedaży Akcji Sprzedawanych na podstawie niniejszego Prospektu
Oferta Subskrypcji	Publiczna oferta subskrypcji Nowych Akcji Serii D na podstawie niniejszego Prospektu
Oferujący	ING Securities S.A. z siedzibą w Warszawie

Ordynacja Podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2005 roku Nr 8, poz. 60, ze zm.)
PAP	Polska Agencja Prasowa
PKB	Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	Prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej, wprowadzony do obrotu pieniężnego od 1 stycznia 1995 roku zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku – o denominacji złotego (Dz.U. Nr 84, poz. 386, ze zm.)
POK, Punkt Obsługi Klienta	Punkt Obsługi Klienta biura maklerskiego, które przyjmuje zapisy na Akcje Oferowane
Prawa do Nowych Akcji Serii D, PDA	Papier wartościowy, z którego wynika uprawnienie do otrzymania Nowych Akcji Serii D powstające z chwilą dokonania przydziału Nowych Akcji Serii D i wygasające z chwilą zarejestrowania tych akcji w depozycie papierów wartościowych albo z dniem uprawomocnienia się postanowienia sądu rejestrowego odmawiającego wpisu podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do rejestru przedsiębiorców
Prospekt	Niniejszy prospekt Marvipol S.A. dotyczący Oferty
PSR, Polskie Standardy Rachunkowości	Polskie Standardy Rachunkowości, obejmujące Ustawę o Rachunkowości i wydane na jej podstawie przepisy wykonawcze
Rachunek Sponsora Emisji	Rachunek papierów wartościowych Akcji oznaczonych kodem ISIN prowadzony przez dom maklerski na rzecz osób, które nie złożyły dyspozycji deponowania Akcji na własnym rachunku papierów wartościowych
Rada Nadzorcza	Rada Nadzorcza Marvipol S.A.
Rada Polityki Pieniężnej	Rada Polityki Pieniężnej, organ Narodowego Banku Polskiego
Raport Bieżący	Przekazywane przez Emitenta informacje bieżące sporządzone w formie i zakresie określonym w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz.U. Nr 209, poz. 1744), ujawniające dane zgodnie z przepisami ww. rozporządzenia
Raport Reas, Raport Reas Konsulting	Warszawski Rynek Mieszkaniowy 2006/2007 – raport opublikowany przez REAS Konsulting
Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych, Regulamin GPW, Regulamin Giełdy	Regulamin GPW uchwalony Uchwałą Rady GPW Nr 1/1110/2006 z dnia 4 stycznia 2006 roku ze zm.
REAS	REAS Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
Rozporządzenie 809	Rozporządzenie Komisji (WE) Nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku wykonujące dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam
Rozporządzenie o Rynku	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 14 października 2005 roku w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań giełdowych oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku (Dz.U. Nr 206, poz. 1712)

Sprzedający, Wprowadzający	Cosinda Holdings Limited z siedzibą na Cyprze
Statut	Statut Marvipol S.A. obowiązujący w dniu zatwierdzenia Prospektu
USD	Jednostka walutowa obowiązująca w Stanach Zjednoczonych Ameryki
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (tekst jedn. Dz.U. z 2001 roku Nr 120, poz. 1300, ze zm.)
Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. Nr 183, poz. 1538, ze zm.)
Ustawa o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. Nr 184, poz. 1539, ze zm.)
Ustawa o PDOF, Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. z 2000 roku Nr 14, poz. 176, ze zm.)
Ustawa PDOP, Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2000 roku Nr 54, poz. 654, ze zm.)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2002 roku Nr 76, poz. 694, ze zm.)
Ustawa o VAT	Ustawa z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54, poz. 535, ze zm.)
Walne Zgromadzenie	Walne Zgromadzenie Marvipol S.A.
Warunki Zabudowy	Decyzja w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu
Współmenedżer Oferty	KBC Securities N.V. (Spółka Akcyjna), Oddział w Polsce
Założyciele, Założyciele Spółki	Mariusz Wojciech Książek oraz Andrzej Nizio
Zarząd, a także wyrażenia „My", „Nasz" oraz ich synonimy	Zarząd Marvipol S.A.
Zasady Dobrych Praktyk GPW	Zasady ładu korporacyjnego określone w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW" stanowiącym załącznik do uchwały nr 12/1170/2007 Rady Nadzorczej Giełdy z dnia 4 lipca 2007 roku w sprawie uchwalenia „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW"
Zwyczajne Walne Zgromadzenie	Zwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A.

XXVI. SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2007 ROKU DO 30 CZERWCA 2007 ROKU ORAZ SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA 2006, 2005 I 2004

SKONSOLIDOWANE ŚRÓDROCZNE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2007 ROKU DO 30 CZERWCA 2007 ROKU

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU SKONSOLIDOWANYCH ŚRÓDROCZNYCH HISTORYCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

Dla Zarządu Marvipol S.A.

Na potrzeby niniejszego Prospektu Emisyjnego przeprowadziliśmy przegląd prezentowanych w Rozdziale XXVI Prospektu skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacji finansowych Marvipol S.A. („Emitent") za pierwsze półrocze 2007 r. zwanych dalej skonsolidowanymi śródrocznymi historycznymi informacjami finansowymi.

Zarząd Emitenta jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tych skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacji finansowych, sporządzonych zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa", który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz zgodnie z innymi obowiązującymi przepisami. Naszym zadaniem było, w oparciu o przeprowadzony przegląd, przedstawienie wniosku na temat tych skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacji finansowych.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień normy nr 4 wykonywania zawodu biegłego rewidenta „Ogólne zasady dokonywania przeglądu sprawozdań finansowych", wydanej przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 „Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki". Przegląd obejmuje wykorzystanie informacji uzyskanych w szczególności od osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość jednostki oraz zastosowanie procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres i metoda przeglądu istotnie różni się od zakresu badania i nie pozwala na uzyskanie pewności, że wszystkie istotne zagadnienia mogłyby zostać zidentyfikowane, jak ma to miejsce w przypadku pełnego zakresu badania. Dlatego nie możemy wyrazić opinii z badania o skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacjach finansowych.

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż załączone skonsolidowane śródroczne historyczne informacje finansowe Marvipol S.A. za pierwsze półrocze 2007 r., prezentowane w Rozdziale XXVI Prospektu nie przedstawiają rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuacji majątkowej i finansowej Marvipol S.A. na dzień 30 czerwca 2007 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za pierwsze półrocze 2007 r. dla potrzeb niniejszego Prospektu Emisyjnego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa", który został zatwierdzony przez Unię Europejską.

Zwracamy ponadto uwagę na fakt, że dane porównawcze według stanu na dzień i za okres kończący się 30 czerwca 2006 r. nie były przedmiotem badania ani przeglądu przez niezależnego biegłego rewidenta.

Za KPMG Audyt Sp. z o.o.
ul. Chłodna 51, 00-867 Warszawa
Biegły rewident nr 796/1670
Bogdan Dębicki, Członek Zarządu

Biegły rewident nr 90060/7496
Wojciech Stopka, Dyrektor

Warszawa, 26 października 2007 r.

Skonsolidowany Śródroczny Rachunek Zysków i Strat

Za okres od 1 stycznia 2007 r. do 30 czerwca 2007 r.

(w tys. zł)

	Nota	1.01.2007- -30.06.2007 (nie badane)	1.01.2006- -30.06.2006 (nie badane)
Przychody ze sprzedaży	*6*	100 529	109 947
Pozostałe przychody	*7*	1 848	651
		102 377	**110 598**
Amortyzacja		(814)	(829)
Zużycie materiałów i energii		(2 530)	(6 475)
Usługi obce		(15 803)	(35 830)
Koszty świadczeń pracowniczych	*9*	(7 371)	(3 593)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		(64 164)	(39 772)
Pozostałe koszty operacyjne	*8*	(3 816)	(3 765)
Zyski z inwestycji	*10*	313	1 193
Zysk na działalności operacyjnej		**8 192**	**21 527**
Koszty finansowe	*11*	(1 295)	(598)
Zysk przed opodatkowaniem		**6 897**	**20 929**
Podatek dochodowy	*12*	(1 801)	(4 353)
Zysk netto za rok obrotowy		**5 096**	**16 576**
w tym przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		5 096	16 576
Akcjonariuszy mniejszościowych		-	-
Zysk netto za rok obrotowy		**5 096**	**16 576**
Zysk przypadający na 1 akcję			
Podstawowy (zł)	*22*	0,16	0,53
Rozwodniony (zł)	*22*	0,16	0,53

Skonsolidowany Śródroczny Bilans

na dzień 30 czerwca 2007 r.

(w tys. zł)

	Nota	**30.06.2007** (nie badane)	**31.12.2006**
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	*13*	22 466	18 908
Wartości niematerialne	*14*	782	794
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania		2 833	3 070
Nieruchomości inwestycyjne	*15*	7 259	7 062
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych		2 277	1 431
Pozostałe należności długoterminowe	*16*	164	50
Aktywa trwałe razem		**35 781**	**31 315**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	*18*	144 461	114 050
Inwestycje krótkoterminowe		2 870	2 762
Należności z tytułu podatku dochodowego		163	245
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	*19*	26 130	23 058
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych		3 091	1 828
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	*20*	24 259	13 055
Aktywa obrotowe razem		**200 974**	**154 998**
Aktywa razem		**236 755**	**186 313**

	Nota	30.06.2007 (nie badane)	31.12.2006
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	*21*	6 237	6 000
Zyski zatrzymane		64 138	59 042
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		**70 375**	**65 042**
Kapitał własny razem		**70 375**	**65 042**
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	*23*	9 429	9 086
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	*23*	421	642
Pozostałe zobowiązania		1 465	1 432
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	*17*	5 024	5 752
Rezerwy	*25*	2 276	1 431
Zobowiązania długoterminowe razem		**18 615**	**18 343**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	*23*	9 394	7 832
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	*23*	722	1 141
Walutowe kontrakty terminowe typu forward		547	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		226	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	*26*	64 812	47 557
Przychody przyszłych okresów	*24*	68 714	44 276
Rezerwy	*25*	3 350	2 122
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**147 765**	**102 928**
Zobowiązania razem		**166 380**	**121 271**
Kapitał własny i zobowiązania razem		**236 755**	**186 313**

Skonsolidowany Śródroczny Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2007 r. do 30 czerwca 2007 r.

(w tys. zł)

	Nota	1.01.2007--30.06.2007 (nie badane)	1.01.2006--30.06.2006 (nie badane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk netto za okres		**5 096**	**16 576**
Korekty			
Amortyzacja		814	829
Rozliczenie przedpłat z tytułu wieczystego użytkowania		237	16
Przychody z tytułu odsetek		(116)	(405)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(197)	(788)
Koszty finansowe		1 295	597
(Zysk)/Strata ze sprzedaży środków trwałych		74	(94)
Podatek dochodowy		1 801	4 353
Zmiana stanu zapasów		(30 597)	24 832
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		(3 194)	(2 255)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów		(36)	315
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		17 288	(7 988)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		24 438	(9 254)
Podatek zapłacony		(2 221)	(1 819)
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej		**14 682**	**24 915**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Odsetki otrzymane		16	274
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		371	579
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(4 805)	(3 240)
Pożyczki udzielone		-	(96)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**(4 418)**	**(2 483)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z emisji akcji		237	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		5 827	277
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(3 922)	(3 084)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(640)	(693)
Odsetki zapłacone		(562)	(413)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		**940**	**(3 913)**
Przepływy pieniężne netto razem		**11 204**	**18 519**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		13 055	13 527
Środki pieniężne na koniec okresu		**24 259**	**32 046**

Skonsolidowane Śródroczne Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia 2007 r. do 30 czerwca 2007 r.

(w tys. zł)

	Kapitał zakładowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2006 r.	**6 000**	**33 355**	**39 355**	**39 355**
Zysk netto	-	16 576	16 576	16 576
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	16 576	16 576	16 576
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2006 r. (nie badane)	**6 000**	**49 931**	**55 931**	**55 931**
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2007 r.	**6 000**	**59 042**	**65 042**	**65 042**
Zysk netto	-	5 096	5 096	5 096
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	5 096	5 096	5 096
Podwyższenie kapitału zakładowego	237	-	237	237
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2007 r. (nie badane)	**6 237**	**64 138**	**70 375**	**70 375**

Informacje objaśniające do skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacji finansowych

1. Dane Spółki

Marvipol S.A. („Spółka Dominująca", „Spółka") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki Dominującej mieści się w Warszawie 00-193, ul. Stawki 3A.

Spółka Marvipol S.A. została zarejestrowana w dniu 15 lutego 2006 r. (KRS 0000250733) po przekształceniu ze Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w 1996 r. i była wpisana do rejestru handlowego pod numerem RHB 47106.

Przedmiotem działalności Spółki Dominującej oraz jej jednostek zależnych zgodnie z ich statutem/umowami Spółek są:

- budowa i sprzedaż mieszkań,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- sprzedaż samochodów, części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
- wynajem powierzchni.

Skonsolidowane śródroczne historyczne informacje finansowe za okres od 1 stycznia 2007 r. do 30 czerwca 2007 r. obejmują sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jej jednostek zależnych (zwanych łącznie „Grupą").

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Marvipol S.A.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacji finansowych

a) Oświadczenie zgodności

Skonsolidowane śródroczne historyczne informacje finansowe zostały sporządzone zgodnie z Wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34, Śródroczna sprawozdawczość finansowa. Skonsolidowane śródroczne historyczne informacje finansowe zostały zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dominującej w dniu 26 października 2007 r.

MSSF UE zawierają wszystkie Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi Interpretacje poza wymienionymi poniżej Standardami oraz Interpretacjami, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską, oraz Standardami oraz Interpretacjami, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nie weszły jeszcze w życie.

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania nowych Standardów i Interpretacji, które zostały już opublikowane oraz zatwierdzone przez Unię Europejska, a które wejdą w życie po dniu bilansowym. Ponadto na dzień bilansowy Grupa nie zakończyła jeszcze procesu oszacowania wpływu nowych Standardów i Interpretacji, które wejdą w życie po dniu bilansowym, na skonsolidowane śródroczne historyczne informacje finansowe Grupy za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez UE

Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez UE	**Rodzaj przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości**	**Ewentualny wpływ na skonsolidowane śródroczne historyczne informacje finansowe**	**Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz później**
KIMSF 11 *Transakcje dotyczące płatności w formie akcji innych jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej i własnych*	Interpretacja wymaga, aby transakcje, w których jednostka płaci akcjami własnymi za otrzymane dobra lub usługi, uznać za transakcje w akcjach własnych bez względu na to, jak pozyskiwane są akcje. Interpretacja zawiera także wskazówki, czy transakcje, w których dostawca dóbr lub usług dla jednostki otrzymuje instrumenty kapitałowe podmiotu dominującego tej jednostki, powinny być klasyfikowane jako rozliczane w środkach pieniężnych lub instrumentach kapitałowych w sprawozdaniu finansowym jednostki.	Grupa nie oczekuje, aby interpretacja miała znaczący wpływ na skonsolidowane śródroczne historyczne informacje finansowe.	1 marca 2007

Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE	**Rodzaj przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości**	**Ewentualny wpływ na skonsolidowane śródroczne historyczne informacje finansowe**	**Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz później**
MSSF 8 Segmenty operacyjne	Standard wymaga ujawnienia informacji o segmentach w oparciu o elementy składowe jednostki, które zarządzający monitorują w zakresie podejmowania decyzji operacyjnych. Segmenty operacyjne to elementy składowe jednostki, dla których oddzielna informacja finansowa jest dostępna i regularnie oceniana przez osoby podejmujące kluczowe decyzje odnośnie alokacji zasobów i oceniające działalność.	Grupa nie oczekuje, aby nowy standard miał znaczący wpływ na skonsolidowane śródroczne historyczne informacje finansowe.	1 stycznia 2009
Zaktualizowany MSR 23 *Koszty finansowania zewnętrznego*	Zaktualizowany standard będzie wymagał aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego odnoszących się do składników aktywów, dla których okres niezbędny do ich przygotowania do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży jest znaczny.	Zmodyfikowany MSR 23 nie będzie miał wpływu na działalność Grupy, gdyż powyższe wymogi są już stosowane przez Grupę.	1 stycznia 2009
Zaktualizowany MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*	Zaktualizowany standard wymaga agregacji informacji w sprawozdaniach finansowych w oparciu o kryterium cech wspólnych i wprowadza zestawienie dochodów ogółem (statement of comprehensive income). Pozycje przychodów i kosztów oraz inne elementy dochodów ogółem mogą być prezentowane albo w jednym zestawieniu dochodów ogółem pokazującym sumy cząstkowe, albo w dwóch oddzielnych sprawozdaniach (rachunek zysków i strat oraz zestawienie dochodów ogółem).	Grupa analizuje obecnie, czy prezentować jedno zestawienie dochodów ogółem, czy dwa oddzielne sprawozdania.	1 stycznia 2009
KIMSF 12 *Umowy koncesyjne*	Interpretacja określa wskazówki dla podmiotów sektora prywatnego w odniesieniu do zagadnień rozpoznawania i wyceny, które powstają przy rozliczaniu transakcji związanych z koncesjami na świadczenie usług udzielanymi podmiotom prywatnym przez podmioty sektora publicznego.	Interpretacja nie ma zastosowania do działalności Grupy.	1 stycznia 2008

Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE	**Rodzaj przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości**	**Ewentualny wpływ na skonsolidowane śródroczne historyczne informacje finansowe**	**Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz później**
KIMSF 13 *Programy lojalnościowe*	Interpretacja wyjaśnia, jak jednostki, które udzielają klientom kupującym od nich towary i usługi, nagród w programach lojalnościowych, powinny księgować swoje zobowiązania do realizacji tych nagród w postaci wydania towarów i/lub wykonania usług za darmo lub po obniżonych cenach. Jednostki te powinny alokować część przychodów ze sprzedaży do nagród przyznawanych w programach lojalnościowych. Ta część przychodów ze sprzedaży jest rozpoznawana tylko wtedy, kiedy jednostki wypełnią swoje zobowiązania.	Grupa nie stosuje odnośnych programów lojalnościowych, więc w ocenie Zarządu interpretacja nie będzie miała wpływu na skonsolidowane śródroczne historyczne informacje finansowe Grupy.	1 lipca 2008
KIMSF 14 *MSR 19 – Ograniczenia w rozpoznawaniu aktywów programów określonych świadczeń pracowniczych, wymogi minimalnego finansowania i ich interakcje*	Interpretacja określa 1) kiedy refundacje z programu lub obniżki przyszłych składek na rzecz programu powinny być traktowane jako dostępne zgodnie z paragrafem 58 MSR 19; 2) jak wymogi minimalnego finansowania („MFR") mogą wpłynąć na możliwość obniżenia składek w przyszłości; oraz 3) kiedy MFR mogą skutkować powstaniem zobowiązania. Pracodawca nie musi rozpoznawać dodatkowego zobowiązania zgodnie z KIMSF 14, chyba że składki płacone w ramach minimalnych wymogów finansowania nie mogą być spółce zwrócone.	Interpretacja nie ma zastosowania do działalności Grupy.	1 stycznia 2008

b) Podstawa wyceny

Skonsolidowane śródroczne historyczne informacje finansowe zostały sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych oraz pochodnych instrumentów finansowych – według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w Nocie 4.

c) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane w skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacjach finansowych zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki Dominującej.

d) Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacji finansowych zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku, lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

W szczególności istotne obszary niepewności odnośnie dokonanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacjach finansowych, zostały przedstawione w następujących notach:

- Nota 14 – weryfikacja utraty wartości firmy jednostek zależnych,
- Nota 15 – nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 25 – rezerwy.

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacjach finansowych przez wszystkie jednostki należące do Grupy.

a) Zasady konsolidacji

(i) Jednostki zależne

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę Dominującą. Kontrola ma miejsce wtedy, gdy Spółka Dominująca posiada zdolność kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną danej jednostki, w celu uzyskiwania korzyści płynących z jej działalności. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień bilansowy mogą zostać zrealizowane lub mogą podlegać konwersji.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacjach finansowych, począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

(ii) Korekty konsolidacyjne

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski lub straty, a także przychody oraz koszty Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacji finansowych.

b) Waluty obce

(i) Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych przy zastosowaniu kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w rachunku zysków i strat. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

c) Instrumenty finansowe

(i) Aktywa i zobowiązania finansowe

Instrumenty finansowe obejmują inwestycje kapitałowe, udzielone pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, kredyty i pożyczki oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania.

Instrumenty finansowe są ujmowane początkowo według wartości godziwej powiększonej o bezpośrednie koszty związane z nabyciem.

Instrument finansowy jest ujmowany, jeśli Grupa staje się stroną umowy danego instrumentu finansowego. Aktywa finansowe zostają wyłączone z bilansu, jeśli wynikające z umowy prawa Grupy do przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasną lub jeśli Grupa przeniesie aktywa finansowe, nie zachowując nad nimi (lub związanymi z nimi ryzykami i korzyściami) kontroli.

Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży składnika aktywów finansowych są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, tj. w dniu, w którym Grupa zobowiąże się do kupna lub sprzedaży aktywa. Zobowiązania finansowe przestają być wykazywane w bilansie, jeśli zobowiązania te wygasną (to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł).

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie oraz depozyty bankowe na żądanie.

Zasady ujmowania zysków z inwestycji i kosztów finansowych są omówione w punkcie 3(n).

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Inwestycje w instrumenty kapitałowe są klasyfikowane jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Po początkowym ujęciu aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są następnie wyceniane po koszcie, w związku z brakiem możliwości wyceny według wartości godziwej.

Inne

Inne instrumenty finansowe niebędące instrumentami pochodnymi są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o odpisy z tytułu utraty wartości.

(ii) Pochodne instrumenty finansowe

Grupa używa pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem związanym ze zmianami kursów wymiany walut, wynikającym z działalności operacyjnej, finansowej lub inwestycyjnej.

W momencie początkowego ujęcia pochodne instrumenty finansowe wykazuje się w cenie nabycia, a następnie wycenia do wartości godziwej. Zyski i straty z wyceny do wartości godziwej są ujmowane natychmiast w rachunku zysków i strat. Jeśli jednak pochodne instrumenty finansowe klasyfikują się do zabezpieczających, ujęcie zysków lub strat z wyceny zależy od rodzaju pozycji zabezpieczanej tym instrumentem.

Wartością godziwą kontraktów typu „forward" jest ich kwotowana cena rynkowa na dzień bilansowy, będąca wartością bieżącą kwotowanej ceny kontraktu forward.

(iii) Kapitał zakładowy

Akcje zwykłe

Koszty bezpośrednio związane z emisją akcji zwykłych pomniejszają wartość kapitału.

d) Rzeczowe aktywa trwałe

(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów. Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia, jest aktywowane jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wytwarzane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości inwestycyjne zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i wykazywane w oparciu o ich koszt wytworzenia do momentu ukończenia budowy, kiedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat.

(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w rachunku zysków i strat jako koszty.

(iv) Amortyzacja

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Grupa zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- budynki – 10-40 lat;
- maszyny i urządzenia – 3-10 lat;
- środki transportu – 5 lat;
- meble i wyposażenie – 5-7 lat.

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Grupę corocznie weryfikowana.

e) Wartości niematerialne

(i) Wartość firmy

Wartość firmy (ujemna wartość firmy) powstaje na przejęciach jednostek zależnych.

Nabycia po 1 stycznia 2004 r.

W odniesieniu do przejęć od 1 stycznia 2004 r. wartość firmy wylicza się jako nadwyżkę kosztów poniesionych w wyniku połączenia jednostek nad udziałem nabywcy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. W przypadku przejęć, dla których ustalono nadwyżkę możliwych do zidentyfikowania aktywów netto nad ceną nabycia (ujemna wartość firmy), kwota ta jest bezpośrednio odnoszona do rachunku zysków i strat.

Nabycie udziałów mniejszościowych

Wartość firmy powstała przy nabyciu udziałów mniejszościowych w jednostkach zależnych jest równa nadwyżce ceny nabycia nad wartością bilansową aktywów netto na dzień transakcji.

Wycena po początkowym ujęciu

Po początkowym ujęciu wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość firmy jest alokowana do ośrodków generujących środki pieniężne i nie jest amortyzowana, ale podlega corocznym testom na utratę wartości.

(ii) Pozostałe wartości niematerialne

Pozostałe wartości niematerialne nabyte przez Grupę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

(iii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie poniesienia.

(iv) Amortyzacja

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową, biorąc pod uwagę okres ich użytkowania, chyba że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania podlegają testom ze względu na utratę wartości na

każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

f) Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z tytułu najmu, z tytułu wzrostu ich wartości lub z obu przyczyn. Na dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe ze zmiany wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat.

g) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

Umowy leasingowe, w ramach których Grupa ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych, klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny. Z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych aktywa użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego nie są rozpoznawane w bilansie Grupy. Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazywane w bilansie według wartości godziwej.

Grupa ujmuje prawa wieczystego użytkowania gruntów jako umowy leasingu operacyjnego. W związku z tym wszystkie płatności dokonane w celu nabycia wieczystego użytkowania gruntów ujmowane są jako przedpłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Przedpłaty te odpisuje się do rachunku zysków i strat w okresie użytkowania gruntów.

h) Zapasy

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku koszty zawierają koszty związane z realizowanymi projektami deweloperskimi.

Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budowami lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności gospodarczej a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

i) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli późniejszy wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości.

(ii) Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują

przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwanej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdatne do użytkowania, jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych, wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy.

Odpis wartość firmy z tytułu utraty wartości nie jest odwracany. W odniesieniu do innych aktywów odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

j) Świadczenia pracownicze

(i) Program określonych składek

Wszystkie jednostki Grupy zatrudniające pracowników zobowiązane są, na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym zobowiązanie spółek Grupy za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych są wyceniane bez uwzględnienia dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

k) Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

(i) Naprawy gwarancyjne

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest ujmowana, gdy produkty lub usługi, na które gwarancja została udzielona, zostały sprzedane. Wysokość rezerwy oparta jest na danych historycznych dotyczących udzielonych gwarancji oraz średniej ważonej wszystkich możliwych wyników związanych z jej wykonaniem.

(ii) Umowy rodzące obciążenia

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Grupę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Wysokość rezerwy jest ustalana na podstawie niższej z wartości kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub kosztów jej realizacji. Przed ujęciem w księgach rezerwy, Grupa rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

l) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

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.

Koszty wytworzenia niesprzedanych lokali mieszkalnych są wykazywane w pozycji zapasy, jako produkty w toku lub jako wyroby gotowe w zależności od stopnia zaawansowania budowy.

Koszty wytworzenia sprzedanych lokali mieszkalnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w kosztach rodzajowych, tzn. w pozycji usługi obce, z wyjątkiem kosztów nabycia gruntów, które ujmowane są w pozycji – zużycie materiałów i energii.

(ii) Sprzedaż towarów

Przychody ze sprzedaży towarów wykazywane są w wysokości odpowiadającej wartości godziwej otrzymanej zapłaty, pomniejszonej o wartość zwrotów, opustów i rabatów.

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w rachunku zysków i strat, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody nie są ujmowane, gdy istnieje znaczna niepewność co do możliwości uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych, ustalenia wysokości poniesionych kosztów lub możliwości zwrotu towarów lub Grupa pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

(iii) Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w rachunku zysków i strat w proporcji do stopnia realizacji transakcji na dzień bilansowy.

(iv) Przychody z tytułu najmu

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania umowy.

m) Płatności z tytułu leasingu

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w rachunku zysków i strat liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w rachunku zysków i strat łącznie z kosztami z tytułu leasingu.

Minimalne płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Płatności warunkowe są ujmowane poprzez korektę wartości minimalnych opłat leasingowych w czasie pozostałego okresu leasingu, gdy korekta zostaje potwierdzona.

n) Zyski z inwestycji i koszty finansowe

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Grupę środków pieniężnych oraz należne dywidendy. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w rachunku zysków i strat według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w rachunku zysków i strat w momencie, kiedy Grupa nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

o) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: wartość firmy, której amortyzacja nie jest uznawana za koszt uzyskania przychodu dla celów podatkowych, początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, z wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

p) Zysk na akcję

Grupa prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również opcje na akcje udzielone pracownikom.

q) Raportowanie segmentów działalności

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią Grupy, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega ryzykom i czerpie korzyści odmienne niż inne segmenty. Podstawowy format raportowania Grupy bazuje na segmentach branżowych.

4. Ustalenie wartości godziwej

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Grupy i ujawnień w skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacjach finansowych. Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

(i) Nieruchomości inwestycyjne

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest systematycznie przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen, w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości. Wartości godziwe opierają się o ceny rynkowe, które są szacowaną kwotą, za jaką na warunkach rynkowych nieruchomość mogłaby zostać wymieniona pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, gdzie obie strony działały świadomie, ostrożnie i bez przymusu.

W przypadku braku cen rynkowych wycena jest przeprowadzana przy uwzględnieniu zagregowanych rocznych czynszów netto otrzymywanych z nieruchomości, a w przypadku, gdy jest to istotne, pomniejszonych o koszty związane z wynajmem. Stopa zwrotu, która odzwierciedla specyficzne ryzyko zawarte w przepływach pieniężnych netto, jest następnie stosowana do rocznych czynszów netto w celu oszacowania wartości godziwej nieruchomości.

Wycena odzwierciedla, gdy jest to stosowne, typ aktualnych najemców lub prawdopodobnych przyszłych najemców oraz ich ogólną wiarygodność kredytową na rynku, alokację kosztów z tytułu remontów i ubezpieczenia pomiędzy wynajmującego i najemcę, jak również pozostały czas użytkowania nieruchomości. Przyjmuje się, że w każdym przypadku, w którym wysokość czynszu podlega renegocjacji lub umowy najmu są odnawiane, zostały spełnione warunki wcześniejszego powiadomienia strony umowy o zmianach w odpowiednim czasie.

(ii) Zapasy

Wartość godziwa zapasów (grunty) nabytych w wyniku połączenia jednostek jest ustalana, ze względu na swą specyfikę, w oparciu o wycenę niezależnego rzeczoznawcy majątkowego.

(iii) Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz pożyczki

Wartość godziwa należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz pożyczek jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy.

(iv) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Grupa prowadzi działalność w jednym segmencie geograficznym, czyli w rejonie Warszawy. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy.

Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są o ceny rynkowe.

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni, jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie: udzielone pożyczki i środki pieniężne, zaciągnięte kredyty i pożyczki

wraz z powiązanymi z nimi kosztami, pozycje majątku wspólnego Grupy (w tym siedziba Spółki) i związane z nimi koszty, nieruchomości inwestycyjne i związane z nimi przychody i koszty, a także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

Wydatek inwestycyjny w ramach segmentu jest to całkowity koszt poniesiony na nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych, wyłączając wartość firmy.

Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- sprzedaż samochodów,
- działalność myjni samochodowych.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty branżowe

(w tys. zł)

	Działalność deweloperska		**Myjnie**		**Sprzedaż samochodów**		**Eliminacje**		**Skonsolidowane**	
	01.01.2007--30.06.2007 (nie badane)	**01.01.2006--30.06.2006 (nie badane)**	**01.01.2007--30.06.2007 (nie badane)**	**01.01.2006--30.06.2006 (nie badane)**	**01.01.2007--30.06.2007(*) (nie badane)**	**01.01.2006--30.06.2006(*) (nie badane)**	**01.01.2007--30.06.2007 (nie badane)**	**01.01.2006--30.06.2006 (nie badane)**	**01.01.2007--30.06.2007 (nie badane)**	**01.01.2006--30.06.2006 (nie badane)**
Przychody od odbiorców zewnętrznych	18 023	60 218	4 918	3 899	77 588	45 830	-	-	100 529	109 947
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	243	615	-	-	24	16	(267)	(631)	-	-
Przychody razem	**18 266**	**60 833**	**4 918**	**3 899**	**77 612**	**45 846**	**(267)**	**(631)**	**100 529**	**109 947**
Wynik segmentu	1 599	18 943	956	1 808	4 234	516			**6 789**	**21 267**
Pozostałe przychody									1 848	651
Nieprzypisane koszty									(758)	(1 584)
Zyski z inwestycji									313	1 193
Zysk na działalności operacyjnej									**8 192**	**21 527**
Koszty finansowe									(1 295)	(598)
Podatek dochodowy									(1 801)	(4 353)
Zysk netto									**5 096**	**16 576**

(*)W dniu 7 września 2007 r. Spółka dominująca zawarła warunkową umowę przedwstępną sprzedaży udziałów w spółkach motoryzacyjnych. Szczegóły dotyczące powyższej umowy przedstawiono w Nocie 33.

	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30.06.2007 (nie badane)	**31.12.2006**	**30.06.2007 (nie badane)**	**31.12.2006**	**30.06.2007(*) (nie badane)**	**31.12.2006(*)**	**30.06.2007 (nie badane)**	**31.12.2006**	**30.06.2007 (nie badane)**	**31.12.2006**
Aktywa segmentu	110 697	92 705	10 666	11 168	81 163	59 380	(322)	(64)	202 204	163 189
Nieprzypisane aktywa									34 551	23 124
Aktywa razem									**236 755**	**186 313**
Zobowiązania segmentu	84 856	55 267	503	886	57 270	42 512	(322)	(64)	142 307	98 601
Nieprzypisane zobowiązania									24 073	22 670
Zobowiązania razem									**166 380**	**121 271**
Wydatki inwestycyjne	624	2 258	4	3 157	4 268	1 704	-	-	4 896	7 119
Amortyzacja	548	311	156	423	110	327	-	-	814	1 061

(*)W dniu 7 września 2007 r. Spółka dominująca zawarła warunkową umowę przedwstępną sprzedaży udziałów w spółkach motoryzacyjnych. Szczegóły dotyczące powyższej umowy przedstawiono w Nocie 33.

6. Przychody ze sprzedaży

(w tys. zł)

	1.01.2007--30.06.2007 (nie badane)	1.01.2006--30.06.2006 (nie badane)
Przychody ze sprzedaży mieszkań	17 839	59 553
Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych	75 815	44 844
Przychody ze świadczenia usług	6 875	5 550
	100 529	**109 947**

Przychody ze świadczenia usług dotyczą głównie przychodów z tytułu świadczenia usług myjni, napraw samochodów oraz wynajmu powierzchni biurowej.

7. Pozostałe przychody

(w tys. zł)

	1.01.2007--30.06.2007 (nie badane)	1.01.2006--30.06.2006 (nie badane)
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	169	179
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-	94
Różnice kursowe netto z działalności operacyjnej	489	-
Odwrócenie odpisów na zapasy	1 017	-
Odwrócenie rezerwy na należności	122	5
Rozwiązanie ZFSS	-	149
Inne	51	224
	1 848	**651**

8. Pozostałe koszty operacyjne

(w tys. zł)

	1.01.2007--30.06.2007 (nie badane)	1.01.2006--30.06.2006 (nie badane)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy	(645)	(296)
Koszty z tytułu utworzenia rezerw na sprawy sądowe	(60)	(191)
Koszty z tytułu utworzenia rezerwy na kary za rozwiązanie umowy	(30)	-
Różnice kursowe netto z działalności operacyjnej	-	(1 233)
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	(448)	(261)
Podatki i opłaty	(491)	(854)
Koszty doradztwa	(294)	(204)
Koszty reprezentacji i reklamy	(902)	-
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(185)	(220)
Ubezpieczenia samochodów	(71)	-
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	(74)	-
Inne	(616)	(506)
	(3 816)	**(3 765)**

9. Koszty świadczeń pracowniczych

(w tys. zł)

	1.01.2007--30.06.2007 (nie badane)	1.01.2006--30.06.2006 (nie badane)
Wynagrodzenia	6 481	3 217
Ubezpieczenia społeczne	890	376
	7 371	**3 593**

10. Zyski z inwestycji

(w tys. zł)

	1.01.2007--30.06.2007 (nie badane)	1.01.2006--30.06.2006 (nie badane)
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	99	100
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	11	214
Przeszacowanie inwestycji wycenianych w wartości godziwej	197	788
Inne	6	91
	313	**1 193**

11. Koszty finansowe

(w tys. zł)

	1.01.2007--30.06.2007 (nie badane)	1.01.2006--30.06.2006 (nie badane)
Odsetki od pożyczek	-	(6)
Odsetki od kredytu	(672)	(516)
Wycena kontraktów forward	(547)	-
Inne	(76)	(76)
	(1 295)	**(598)**

12. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat

(w tys. zł)

	1.01.2007--30.06.2007 (nie badane)	1.01.2006--30.06.2006 (nie badane)
Podatek dochodowy bieżący	2 529	4 032
Podatek dochodowy za okres	**2 529**	**4 032**
Podatek odroczony	(728)	321
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	**(728)**	**321**
Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	**1 801**	**4 353**

Efektywna stopa podatkowa

(w tys. zł)

	1.01.2007- -30.06.2007 (nie badane)	1.01.2006- -30.06.2006 (nie badane)
Zysk netto za okres	5 096	16 576
Podatek dochodowy	1 801	4 353
Zysk przed opodatkowaniem	**6 897**	**20 929**
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	1 310	3 977
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	491	376
	1 801	**4 353**

13. Rzeczowe aktywa trwałe

(w tys. zł)

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Meble i wyposażenie	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych							
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2006 r.	1 526	8 432	2 648	2 363	957	1 907	17 833
Nabycie	-	109	108	309	66	3 070	3 662
Zbycie	-	-	(40)	(1 066)	-	-	(1 106)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2006 r. (nie badane)	1 526	8 541	2 716	1 606	1 023	4 977	20 389
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2007 r.	1 426	14 236	3 204	2 923	1 280	351	23 420
Nabycie	-	-	35	395	131	4 239	4 800
Przeniesienie	293	(299)	(184)	-	190	-	-
Zbycie	-	(169)	-	(370)	-	-	(539)
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2007 r. (nie badane)	1 719	13 768	3 055	2 948	1 601	4 590	27 681

13. Rzeczowe aktywa trwałe (ciąg dalszy)

(w tys. zł)

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Meble i wyposażenie	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości							
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2006 r.	(217)	(1 657)	(1 164)	(716)	(277)	-	(4 031)
Amortyzacja za okres	(22)	(188)	(101)	(458)	(43)	-	(812)
Zbycie	-	-	21	510	-	-	531
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2006 r. (nie badane)	(239)	(1 845)	(1 244)	(664)	(320)	-	(4 312)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2007 r.	(261)	(2 009)	(1 387)	(493)	(362)	-	(4 512)
Amortyzacja za okres	-	(292)	(130)	(303)	(72)	-	(797)
Przeniesienie	-	6	184	-	(190)	-	-
Zbycie	-	-	-	94	-	-	94
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2007 r. (nie badane)	(261)	(2 295)	(1 333)	(702)	(624)	-	(5 215)
Wartość netto							
Na dzień 1 stycznia 2006 r.	1 309	6 775	1 484	1 647	680	1 907	13 802
Na dzień 30 czerwca 2006 r. (nie badane)	1 287	6 696	1 472	942	703	4 977	16 077
Na dzień 1 stycznia 2007 r.	1 165	12 227	1 817	2 430	918	351	18 908
Na dzień 30 czerwca 2007 r. (nie badane)	**1 458**	**11 473**	**1 722**	**2 246**	**977**	**4 590**	**22 466**

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. W przypadku każdego ze środków Grupa ma możliwość jego zakupienia po zakończeniu okresu leasingu po obniżonej cenie. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła na dzień 30 czerwca 2007 r. 1 442 tys. zł (30 czerwca 2006 r.: 902 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Zabezpieczenia

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej 3 955 tys. zł (30 czerwca 2006 r.: 2 742 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz Nota 23). Zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów są także maszyny i urządzenia myjni o wartości bilansowej 322 tys. zł (30 czerwca 2006 r.: 0 tys. zł) (patrz Nota 23).

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie obejmują rozbudowę salonu samochodowego.

14. Wartości niematerialne

(w tys. zł)

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2006 r.	**756**	**82**	**838**
Pozostałe nabycie	-	10	10
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2006 r. (nie badane)	**756**	**92**	**848**
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2007 r.	**764**	**116**	**880**
Pozostałe nabycie	-	6	6
Wartość brutto na dzień 30 czerwca 2007 r. (nie badane)	**764**	**122**	**886**
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości			
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2006 r., w tym:	**-**	**(58)**	**(58)**
Amortyzacja za okres	-	(17)	(17)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2006 r. (nie badane)	**-**	**(75)**	**(75)**
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2007 r., w tym:	**-**	**(87)**	**(87)**
Amortyzacja za okres	-	(17)	(17)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 czerwca 2007 r. (nie badane)	**-**	**(104)**	**(104)**
Wartość netto			
Na dzień 1 stycznia 2006 r.	756	25	781
Na dzień 30 czerwca 2006 r. (nie badane)	756	17	773
Na dzień 1 stycznia 2007 r.	764	30	794
Na dzień 30 czerwca 2007 r. (nie badane)	764	18	782

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Weryfikacja utraty wartości firmy jednostek zależnych

Wartość firmy jednostek zależnych wykazywana w bilansie Grupy dotyczy wartości firmy pochodzącej z nabycia w roku 2005 48,54% udziałów w spółce JLR Polska Sp. z o.o.

W dniu 7 września 2007 r. Spółka dominująca zawarła warunkową umowę przedwstępną sprzedaży spółki JLR Polska Sp. z o.o. ze spółką Cosinda Holdings Limited będącą własnością akcjonariuszy Spółki dominującej za cenę 4 928 tys. zł. Biorąc pod uwagę, że przychody ze sprzedaży powyższej spółki będą nie mniejsze od jej aktywów netto powiększonych o wartość firmy, nie ma potrzeby dokonywania odpisów aktualizujących wartość firmy. Szczegóły powyższej umowy przedstawiono w Nocie 33.

15. Nieruchomości inwestycyjne

(w tys. zł)

	1.01.2007- -30.06.2007 (nie badane)	1.01.2006- -31.12.2006
Wartość brutto na początek okresu	**7 062**	**5 717**
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	-	251
Zmiana wartości godziwej	197	1 094
Wartość brutto na koniec okresu	**7 259**	**7 062**

Nieruchomości inwestycyjne obejmują dwie nieruchomości wynajmowane stronom trzecim. Jedna z umów najmu zawarta jest na czas nieokreślony, druga na okres pięcioletni. Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych obejmuje także wycenę prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których znajdują się wynajmowane nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne obejmują także niezagospodarowane grunty, co do których nie istnieją sprecyzowane plany zagospodarowania w dłuższym okresie. W chwili obecnej Grupa czerpie zyski z tej nieruchomości poprzez wzrost wartości tej nieruchomości.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu metody porównań rynkowych dla podobnych nieruchomości będących przedmiotem transakcji rynkowych. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych na dzień 30 czerwca 2007 i 30 czerwca 2006 roku i stanowią najlepszy możliwy szacunek Zarządu.

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 7 259 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 7 062 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz Nota 23).

16. Pozostałe należności długoterminowe

(w tys. zł)

	30.06.2007 (nie badane)	31.12.2006
Należności długoterminowe	164	50
	164	**50**

Na dzień 30 czerwca 2007 r. Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej w Warszawie w kwocie 96 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 50 tys. zł) oraz w Gdańsku w kwocie 68 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 0 tys. zł).

17. Podatek odroczony

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego zostały ujęte w odniesieniu do poniższych pozycji aktywów i zobowiązań:

(w tys. zł)

	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	30.06.2007 (nie badane)	**31.12.2006**	**30.06.2007 (nie badane)**	**31.12.2006**	**30.06.2007 (nie badane)**	**31.12.2006**
Rzeczowe aktywa trwałe	18	-	(356)	(320)	(338)	(320)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(860)	(817)	(860)	(817)
Zapasy	588	735	(5 087)	(5 091)	(4 499)	(4 356)
Należności/zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	233	465	(219)	(61)	14	404
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	104	-	-	-	104	-
Pożyczki udzielone i otrzymane	354	-	(567)	(167)	(213)	(167)
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	413	721	-	(582)	413	139
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	36	2 378	-	(3 199)	36	(821)
Pozostałe	187	95	-	(59)	187	36
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	132	150	-	-	132	150
Aktywa/(zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 065	4 544	(7 089)	(10 296)	(5 024)	(5 752)
Kompensata	(2 065)	(4 544)	2 065	4 544	-	-
Aktywa/(zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	**-**	**-**	**(5 024)**	**(5 752)**	**(5 024)**	**(5 752)**

	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	30.06.2006 (nie badane)	**31.12.2005**	**30.06.2006 (nie badane)**	**31.12.2005**	**30.06.2006 (nie badane)**	**31.12.2005**
Rzeczowe aktywa trwałe	7	-	(324)	(321)	(317)	(321)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(701)	(540)	(701)	(540)
Zapasy	604	283	-	(107)	604	176
Należności/zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	448	63	(68)	(42)	380	21
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	(163)	(9)	(163)	(9)
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	-	327	-	(292)	-	35
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	3 273	3 604	(5 091)	(4 831)	(1 818)	(1 227)
Pozostałe	5	18	(167)	(9)	(162)	9
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	38	38	-	-	38	38
Aktywa/(zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 375	4 333	(6 514)	(6 151)	(2 139)	(1 818)
Kompensata	(4 375)	(4 333)	4 375	4 333	-	-
Aktywa/(zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	**-**	**-**	**(2 139)**	**(1 818)**	**(2 139)**	**(1 818)**

Zmiana różnic przejściowych w okresie

(w tys. zł)

	Stan na 31.12.2006	Zmiana różnic przejściowych ujęta w rachunku zysków i strat	Stan na 30.06.2007 (nie badane)
Rzeczowe aktywa trwałe	(320)	(18)	(338)
Nieruchomości inwestycyjne	(817)	(43)	(860)
Zapasy	(4 356)	(143)	(4 499)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(821)	857	36
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	404	(390)	14
Walutowe kontrakty terminowe typu forward	0	104	104
Pożyczki udzielone i otrzymane	(167)	(46)	(213)
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	139	274	413
Pozostałe	36	151	187
Wysokość pomniejszenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych podlegających odliczeniu w przyszłych okresach	150	(18)	132
	(5 752)	**728**	**(5 024)**

	Stan na 31.12.2005	Zmiana różnic przejściowych ujęta w rachunku zysków i strat	Stan na 30.06.2006 (nie badane)
Rzeczowe aktywa trwałe	(321)	4	(317)
Nieruchomości inwestycyjne	(540)	(161)	(701)
Zapasy	176	428	604
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(1 227)	(591)	(1 818)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	359	380
Pożyczki udzielone i otrzymane	(9)	(154)	(163)
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	35	(35)	-
Pozostałe	9	(171)	(162)
Wysokość pomniejszenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych podlegających odliczeniu w przyszłych okresach	38	-	38
	(1 818)	**(321)**	**(2 139)**

18. Zapasy

(w tys. zł)

	30.06.2007 (nie badane)	31.12.2006
Produkty w toku	105 525	74 983
Wyroby gotowe	360	12 168
Towary	38 576	26 899
	144 461	**114 050**
W tym:		
Koszty odsetkowe	-	186
Wartość zapasów o ograniczonej możliwości dysponowania (zastaw)	14 550	10 500

W okresie kończącym się 30 czerwca 2007 r. odpis aktualizujący wartość zapasów wyniósł 645 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 1 018 tys. zł). Odpis zaliczony został do pozostałych kosztów operacyjnych.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

(w tys. zł)

	30.06.2007 (nie badane)	31.12.2006
Należności z tytułu dostaw i usług	19 580	18 399
Pozostałe należności oraz rozliczenia międzyokresowe	6 550	4 659
	26 130	**23 058**

Należności z tytułu dostaw i usług są przedstawione po pomniejszeniu o odpisy aktualizacyjne w kwocie 293 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 418 tys. zł).

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z należności w euro na kwotę 164 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 1 959 tys. zł) oraz należności w funtach brytyjskich na kwotę 358 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 12 tys. zł).

20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

(w tys. zł)

	30.06.2007 (nie badane)	31.12.2006
Środki pieniężne w kasie	751	907
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	23 508	12 148
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	**24 259**	**13 055**

Efektywna stopa procentowa środków na rachunkach bankowych w okresie kończącym się 30 czerwca 2007 r. wyniosła 0,1% (30 czerwca 2006 r.: 0,1%). Środki te były utrzymywane na rachunkach płatnych na żądanie i lokatach typu overnight.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych na dzień 30 czerwca 2007 r. obejmują środki w kwocie 14 735 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 6 702 tys. zł), które mogą być wykorzystane tylko w celu realizacji zapłat generalnym wykonawcom inwestycji: Pory, Wiatraczna, Prosta i Melody Park.

21. Kapitał własny

Kapitał zakładowy	
Liczba akcji na dzień 1 stycznia oraz 31 grudnia 2006 r.	**600 000**
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	10,00
Liczba akcji na dzień 1 stycznia 2007 r.	**600 000**
Podwyższenie kapitału	23 684
Liczba akcji po podwyższeniu kapitału	623 684
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	10,00
Liczba akcji po podziale akcji w stosunku 1 do 50	31 184 200
Liczba akcji na dzień 30 czerwca 2007 r.	**31 184 200**
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 30 czerwca 2007 r. (nie badane)

Akcjonariusz	Liczba akcji	Wartość akcji (w tys. zł)	% akcji
Pan Mariusz Wojciech Książek	29 625 000	5 925	95%
Pan Andrzej Nizio	1 559 200	312	5%
	31 184 200	**6 237**	**100%**

Na dzień 30 czerwca 2007 r. kapitał zakładowy składał się z 31 184 200 akcji zwykłych. Wszystkie akcje zostały opłacone.

W 1996 roku Pan Mariusz Wojciech Książek jako jedyny udziałowiec Marvipol Sp. z o.o. powierzył czynności bieżącego zarządzania Spółką Panu Andrzejowi Nizio, powołując go na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki i upoważniając do samodzielnej reprezentacji Spółki. Jednocześnie, jako gratyfikacja za zapewnienie stałego i dynamicznego rozwoju Spółki, w szczególności stałego wzrostu zysku Spółki, Pan Mariusz Wojciech Książek jako jedyny udziałowiec Spółki zobowiązał się ustnie do przyznania Panu Andrzejowi Nizio opcji zakupu udziałów w kapitale zakładowym Spółki w wysokości nie przekraczającej 5% udziałów w kapitale zakładowym. Pan Andrzej Nizio prawo to mógł zrealizować w terminie nie później niż do 2011 roku po wartości nominalnej udziałów, pod warunkiem osiągnięcia przez Spółkę dodatnich wyników finansowych (zysku) w okresie trzech lat poprzedzających realizację opcji. W częściowym wykonaniu przyznania opcji Pan Andrzej Nizio w 2005 roku nabył od Pana Mariusza Książka 1,25% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Obaj Panowie w dniu 10 czerwca 2007 r. potwierdzili powyższe ustalenia w formie pisemnej. Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 26 czerwca 2007 r. podwyższono kapitał zakładowy Spółki Dominującej do 6 237 tys. zł w wyniku emisji 23 684 akcji serii B o wartości nominalnej 10 zł każda. Wszystkie akcje serii B są akcjami nieuprzywilejowanymi imiennymi i objęte zostały przez Pana Andrzeja Nizio, w wyniku czego zrealizował w całości przysługujące mu prawo.

Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 czerwca 2007 r. akcje serii A (dotychczas uprzywilejowane co do prawa głosu w ten sposób, że jednej akcji przypadały dwa głosy) stały się akcjami nieuprzywilejowanymi. W następstwie tej uchwały wszystkie akcje serii A i B (całość kapitału zakładowego) są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.

Zgodnie z postanowieniami Statutu założycielom Spółki Dominującej (Pan Mariusz Wojciech Książek i Pan Andrzej Nizio) („Założyciele") przyznano uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, które trwają tak długo, jak obydwaj Założyciele lub jeden z nich posiadają akcje reprezentujące co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki. Jeśli tylko jeden z Założycieli pozostanie jej akcjonariuszem posiadającym akcje reprezentujące co najmniej 35% kapitału zakładowego, ten Założyciel, który pozostał jej akcjonariuszem, będzie wykonywał uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu. W przypadku Zarządu dwuosobowego, Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu powołują i odwołują Założyciele, działając łącznie, poprzez pisemne oświadczenie złożone Spółce. Jeśli Założyciele nie są w stanie powołać wspólnie Prezesa lub Wiceprezesa 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, Założyciele powołują i odwołują, oprócz Prezesa i Wiceprezesa, także jednego członka 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.

Akcjonariusze Spółki Dominującej mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym do wypłaty akcjonariuszom w uchwale walnego zgromadzenia. Walne zgromadzenie może w danym roku obrotowym wyłączyć podział zysku w całości lub części. Wypłata zysku następuje proporcjonalnie do liczby akcji posiadanych w Spółce, z zastrzeżeniem, że w przypadku akcji, które nie są opłacone w całości, zysk dzieli się w stosunku do dokonanych wpłat na akcje. Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Spółki. 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. Zwyczajne walne zgromadzenie Spółki Dominującej ustala dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień powzięcia uchwały albo w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od tego dnia. Zarząd upoważniony jest do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy przewidywanej na koniec roku obrotowego, pod warunkiem posiadania przez Spółkę środków wystarczających na taką wypłatę. Wypłata zaliczki na poczet dywidendy wymaga zgody rady nadzorczej.

Ponadto 28 czerwca 2007 r. Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o podziale dotychczasowych akcji serii A i B o dotychczasowej jednostkowej wartości nominalnej 10 zł w ten sposób, że w miejsce każdej dotychczasowej akcji utworzono 50 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,20 zł. W wyniku tego podziału powstało 31 184 200 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,20 zł.

Po wyrażeniu zgody przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy oraz Radę Nadzorczą w dniu 5 września 2007 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 946 000 PLN, tj. do kwoty nie wyższej niż 7 182 840 tys. zł. W ramach kapitału docelowego Marvipol S.A. złożył Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji ofertę objęcia w drodze subskrypcji prywatnej akcji Serii C, tj. 4 730 000 akcji zwykłych (nieuprzywilejowanych) na okaziciela. Akcje Serii C będą uczestniczyć w dywidendzie za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2007 r. na takich samych zasadach jak wszystkie pozostałe akcje Spółki. Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji przyjęła ofertę objęcia wyżej wymienionych akcji o wartości nominalnej 0,20 złotego każda. Na dzień sporządzenia niniejszych skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacji finansowych nie dokonano rejestracji wyżej opisanego podwyższenia kapitału zakładowego.

W dniu 17 września 2007 r. Spółka zawarła z BRE Bank S.A. umowę inwestycyjną, na mocy której Spółka zobowiązała się do wyemitowania 60 zdematerializowanych niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 500 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30 000 000 zł zamiennych na akcje na okaziciela serii E Spółki i zaoferowania ich w całości BRE Bank S.A., a BRE Bank S.A. zobowiązał się do ich objęcia i opłacenia. Zobowiązania z obligacji serii A będą stanowić zobowiązania podporządkowane względem istniejącego zadłużenia Spółki oraz dopuszczalnego zadłużenia określonego w umowie. Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Obligatariusz, będzie miał prawo do zamiany całości lub części obligacji na akcje Spółki w każdym dniu roboczym okresu rozpoczynającego się 30 dnia notowań akcji Spółki na GPW i kończącego się (i) albo na 90 dni przed dniem wykupu (tj. ostatnim dniem trzyletniego terminu rozpoczynającego się w dniu emisji), w przypadku gdy akcje Spółki zostały wprowadzone do obrotu na GPW, nie później niż w ciągu 30 miesięcy od dnia emisji obligacji albo (ii) w dniu wykupu, w przypadku gdy akcje Spółki zostaną wprowadzone do obrotu na GPW po upływie 30 miesięcy od dnia emisji. Cena emisyjna akcji wydawanych w zamian za obligacje będzie równa 20,59 zł (cena konwersji), natomiast liczba akcji Spółki przyznawanych w zamian za jedną obligację będzie równa liczbie całkowitej stanowiącej zaokrąglony w dół do jedności wynik ilorazu wartości nominalnej obligacji będących przedmiotem zamiany i ceny konwersji, tzn. jedna obligacja może być zamieniona na 24 283 akcje Spółki. Obligacje nie zamienione na akcje ani nie wykupione wcześniej na warunkach przewidzianych w warunkach emisji obligacji zostaną wykupione przez Spółkę w terminie 3 lat od dnia emisji poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości 500 000 zł za jedną obligację. Spółka będzie mieć prawo wcześniejszego wykupienia wszystkich obligacji poprzez zapłatę kwoty 650 000 zł za jedną obligację w każdym dniu roboczym okresu rozpoczynającego się po upływie 24 miesięcy od daty emisji, z zastrzeżeniem, że wygaśnie ono w momencie wprowadzenia akcji Spółki do obrotu na GPW. W razie naruszenia przez Spółkę warunków emisji obligacji w terminie po upływie 24 miesięcy od dnia emisji do dnia wprowadzenia akcji Spółki na GPW, obligatariusz będzie mieć prawo złożenia oświadczenia o wcześniejszym wykupie obligacji w kwocie 650 000 zł za jedną obligację. W przypadku złożenia takiego oświadczenia w innym terminie obligacje zostaną wykupione za 500 000 zł każda. Bank zobowiązał się do niezbywania jakichkolwiek akcji Spółki objętych w wyniku zamiany obligacji w okresie 6 miesięcy od dnia wprowadzenia akcji Spółki do notowań na GPW.

W dniu 5 września 2007 r. podjęta została uchwała w sprawie emisji obligacji zamiennych na akcje Spółki. Spółka wyemituje do 60 obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 500 000 zł każda, zamiennych na akcje zwykłe na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,20 zł każda. Zarząd Spółki określi liczbę obligacji, ich cenę emisyjną oraz wszystkie inne warunki emisji obligacji nie wymienione w uchwale. W celu przyznania posiadaczom obligacji praw do objęcia Akcji Serii E podwyższa się warunkowo kapitał zakładowy Spółki o kwotę nie większą niż 291 499,20 zł poprzez emisję nie więcej niż 1 457 496 akcji serii E. Akcje serii E będą uczestniczyć w dywidendzie wypłacanej w tym roku obrotowym, w którym zostaną wydane, lub w przypadku ich dematerializacji zapisane na rachunku papierów wartościowych posiadacza obligacji, najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień Walnego Zgromadzenia, na którym powzięta zostanie uchwała o podziale zysku i ustaleniu dnia dywidendy. Do dnia sporządzenia niniejszych skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacji finansowych powyższa emisja obligacji nie została dokonana.

22. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 czerwca 2007 r. dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwocie 5 096 tys. zł (30 czerwca 2006 r.: 16 576 tys. zł) oraz o średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacji finansowych w liczbie 31 184 200 (30 czerwca 2006 r.: 31 184 200). Średnia ważona liczba akcji została ustalona jako liczba akcji Spółki Dominującej po dokonaniu podziału akcji w stosunku 1:50 powiększona o liczbę akcji wynikających z realizacji w 2007 roku opcji na akcje. Przed podziałem na dzień 30 czerwca 2006 r. liczba akcji wynosiła 600 000 (patrz szczegóły Nota 21).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30.06.2007 (nie badane)	**30.06.2006 (nie badane)**
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na początek okresu	30 000 000	30 000 000
Wpływ opcji na akcje będących warunkową emisją akcji	1 184 200	1 184 200
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	**31 184 200**	**31 184 200**

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 30 czerwca 2007 r. dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki Dominującej w kwocie 5 096 tys. zł (30 czerwca 2006 r.: 16 576 tys. zł) oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacji finansowych w liczbie 31 184 200 (30 czerwca 2006 r.: 31 184 200).

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji została ustalana jako liczba akcji Spółki Dominującej po dokonaniu podziału w stosunku 1:50 powiększona o liczbę akcji wynikających z realizacji w 2007 roku opcji na akcje. Przed podziałem na dzień 30 czerwca 2006 r. liczba akcji wynosiła 600 000 (patrz szczegóły Nota 22).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	30.06.2007 (nie badane)	**30.06.2006 (nie badane)**
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na początek okresu	30 000 000	30 000 000
Wpływ opcji na akcje będących warunkową emisją akcji	1 184 200	1 184 200
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	**31 184 200**	**31 184 200**

23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i leasingu finansowego

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Grupy z tytułu kredytów bankowych i leasingu finansowego. Informacje odnośnie ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej, na jakie narażona jest Grupa, przedstawia Nota 27.

(w tys. zł)

	30.06.2007 (nie badane)	31.12.2006
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Grupy	9 429	9 086
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	421	642
	9 850	**9 728**
Zobowiązania krótkoterminowe		
Krótkoterminowa część kredytów bankowych zabezpieczonych na majątku Grupy	9 394	7 832
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	722	1 141
	10 116	**8 973**

Warunki i harmonogram spłat kredytów bankowych oraz zobowiązań z tytułu leasingu finansowego

(w tys. zł)

	Waluta	Nominalna stopa %	Rok wygaśnięcia	30.06.2007 (nie badane)		31.12.2006	
				Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Wartość nominalna	Wartość bilansowa
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	PLN	od WIBOR 1M + 1% do WIBOR 1M + 2,4%	2007-2017	18 823	18 823	16 918	16 918
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	PLN	od WIBOR 1M + 3,2% do WIBOR 1M + 3,5%	2007-2009	1 143	1 143	1 783	1 783
Razem				**19 966**	**19 966**	**18 701**	**18 701**

Kredyty bankowe są zabezpieczone:

– hipotekami na nieruchomościach Grupy, należących zarówno do rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych o wartości bilansowej 11 214 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 14 702 tys. zł) (patrz Nota 13 oraz 15);

– zastawem rejestrowym na zapasach Grupy 14 550 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 10 500 tys. zł) (patrz Nota 18);

– przewłaszczeniem maszyn i urządzeń myjni 322 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 325 tys. zł) (patrz Nota 13).

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

1. Umowa o kredyt obrotowy nr 1015041223 z BISE Bank S.A. z dnia 28 czerwca 2004 r., kwota kredytu 8 000 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie, przy ul. Modlińskiej 148: 1 000 tys. zł hipoteka zwykła i 150 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie z hipoteki zwykłej i kaucyjnej po spłacie kredytu do poziomu 800 tys. zł).

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie, przy al. Krakowskiej 287 i 289: 800 tys. zł hipoteka zwykła i 120 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie z hipoteki zwykłej i kaucyjnej po całkowitej spłacie kredytu).

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie, przy ul. Koszykowej 59: 800 tys. zł hipoteka zwykła, 120 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie z hipoteki zwykłej i kaucyjnej po spłacie kredytu do poziomu 1 600 tys. zł).

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie, przy ul. Wysockiego 15: 1 000 tys. zł hipoteka zwykła, 150 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie z hipoteki zwykłej i kaucyjnej po spłacie kredytu do poziomu 2 600 tys. zł).

Hipoteka na nieruchomości położonej w obrębie Tałty: 1 500 tys. zł hipoteka zwykła, 225 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie hipoteki zwykłej i kaucyjnej po spłacie kredytu do poziomu 3 600 tys. zł).

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 16 000 tys. zł.

Saldo zadłużenia na 30 czerwca 2007 r. wynosiło 0 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 470 tys. zł). Kredyt został całkowicie spłacony w terminach umownych.

2. Umowa o kredyt inwestycyjny nr 1015053545 z BISE Bank S.A. z dnia 2 września 2005 r., kwota 5.500 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomościach w Warszawie, przy ul. Stawki 3a, Koszykowej 59, Wysockiego 15, Modlińskiej 148, al. Krakowskiej 287 i 289, al. Jana Pawła II 52/54 i w Mikołajkach – działka o nr. ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr. ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4, działka o nr. ewid. 432/8: łącznie 5 500 tys. zł hipoteka zwykła i 900 tys. hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 11 000 tys. zł.

Saldo zadłużenia na 30 czerwca 2007 r. wynosiło 2 962 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 5 500 tys. zł).

3. Umowa o kredyt obrotowy nr 1015041224 z BISE Bank S.A. z dnia 28 czerwca 2004 r., kwota kredytu 5 300 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy ul. Stawki 3a: 4 000 tys. zł hipoteka kaucyjna

Hipoteka na nieruchomościach w Mikołajkach – działka o nr. ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr. ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4, działka o nr. ewid. 432/8: 2 500 tys. zł hipoteka łączna kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: dwa weksle in blanco na łączną kwotę 5 300 tys. zł, cesja z polis ubezpieczenia nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku i oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10 600 tys. zł.

Saldo zadłużenia na 30 czerwca 2007 r. wynosiło 5 300 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 5 300 tys. zł).

4. Umowa o kredyt inwestycyjny nr 1015063965 z BISE Bank S.A. z dnia 05 października 2006 r., kwota 1 935,2 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy al. Krakowskiej 287, al. Krakowskiej 289: 1 935,2 tys. zł, hipoteka łączna zwykła i 1 000 tys. zł hipoteka łączna kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, maszyn i urządzeń, pełnomocnictwo do rachunku; poręczenie BGK w kwocie 100 tys. EUR, przewłaszczenie maszyn i urządzeń myjni o łącznej wartości min. 400 tys. zł, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz BGK do kwoty 500 tys. zł, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 3 870,4 tys. zł.

Saldo zadłużenia na 30 czerwca 2007 r. wynosiło 1 967,2 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 1 935,2 tys. zł).

5. Umowa o kredyt inwestycyjny nr 1015063967 z BISE Bank S.A. z dnia 05 października 2006 r., kwota 1 160 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy ul. Koszykowej 59: 1 160 tys. zł hipoteka zwykła i 700 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku; poręczenie BGK w kwocie 100 tys. EUR, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz BGK do kwoty 500 tys. zł, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 2 320 tys. zł.

Saldo zadłużenia na 30 czerwca 2007 r. wynosiło 1 160 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 1 160 tys. zł).

6. Umowa kredytowa nr 02/409/06/Z/VV z BRE Bank S.A. z dnia 05 września 2006 r. o kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 6 000 tys. zł (zgodnie z aneksem z dnia 28 czerwca 2007 r. kwota kredytu została podwyższona do kwoty 9 700 tys. zł od dnia 29 czerwca 2007 r.). Zabezpieczenie spłaty kredytu – bank przyjął zastaw na rzeczach ruchomych w postaci zastawu rejestrowego na zapasach (samochodach marki Jaguar i Land Rover) o wartości 9 000 tys. zł (od dnia 28 czerwca 2007 r. kwota 14 550 tys. zł). W związku z umową kredytową zawarto również umowę o cesję praw z generalnej umowy logistycznej (JLR Polska Sp. z o.o. przelał na bank przysługujące mu prawa do całości odszkodowań z tytułu cesji praw wynikających z umowy zawartej z firmą logistyczną, w magazynie której są przechowywane auta, będące własnością spółki). Spółka wystawiła również oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 15 000 tys. zł oraz zgodę na sprzedaż wierzytelności BRE Bank S.A. do funduszu sekurytyzacyjnego w dniu 28 czerwca 2007 r. (wraz z oświadczeniem o poddanie się egzekucji na rzecz funduszu sekurytyzacyjnego do kwoty 15 000 tys. zł).

Saldo na 30 czerwca 2007 r. wynosiło 2 878 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 1 639 tys. zł).

7. Umowa kredytowa nr 14769059-I-ki-1/2002 z BPH PBK S.A. z dnia 29 października 2002 r. o kredyt inwestycyjny w kwocie 3 000 tys. zł. Ustanowione zabezpieczenie kredytu to hipoteka umowna na kwotę 3 000 tys. zł na nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Waszyngtona nr 50 KW Nr 34204 wraz z cesją praw polisy ubezpieczeniowej nieruchomości oraz przewłaszczenie zbioru rzeczy ruchomych – samochodów marki Jaguar, samochodów i części zamiennych do tych samochodów o ogólnej wartości 2 000 tys. zł wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej zgodnie z umową przewłaszczenia z dnia 29 października 2002 r., do czasu uprawomocnienia wpisu hipoteki (na dzień 31 grudnia 2006 r. hipoteka była ustanowiona). Po uprawomocnieniu się wpisu hipoteki przewłaszczenie zbioru rzeczy ruchomych zostało obniżone do kwoty 1 500 tys. zł (aneks nr 1 z 28 stycznia 2003 r. do przedmiotowej umowy kredytowej).

Saldo zadłużenia na 30 czerwca 2007 r. wynosiło 0 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 914 tys. zł). Kredyt został spłacony w dniu 10.05.2007 r.

8. Umowa o kredyt obrotowy nr 02/289/06/Z/OB z BRE Bank S.A. z dnia 17 lipca 2006 r., kwota 40 000 tys. zł (od dnia 04 czerwca 2007 r. kwota kredytu obrotowego wynosi 80 000 tys. zł). Hipoteka będzie ustanawiana każdorazowo na nabywanej z przedmiotowego kredytu działce gruntowej. Zabezpieczenia pierwotnej umowy obejmowały hipotekę zwykłą ustanawianą każdorazowo na nabywanej działce gruntowej oraz globalną cesję wierzytelności z inwestycji Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Prosta Tower (Prosta). Zgodnie z podpisanym aneksem z dnia 04 czerwca 2007 r. zabezpieczenie stanowi: hipoteka zwykła ustanawiana każdorazowo na nabywanej działce gruntowej w kwocie odpowiadającej wartości nabywanej działki oraz hipoteka kaucyjna ustanawiana w kwocie odpowiadającej wartości odsetek od danej transzy kredytu, globalna cesja wierzytelności z inwestycji Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Prosta Tower (Prosta), poręczenie Melody Park Sp. z o.o. udzielone na kwotę 80 000 tys. zł, globalna cesja wierzytelności Melody Park Sp. z o.o. z inwestycji Melody Park (Puławska 257), oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 100 000 tys. zł oraz oświadczenie Melody Park Sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 100 000 tys. zł.

Saldo zadłużenia na 30 czerwca 2007 r. wynosiło 0 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 0 tys. zł).

9. Umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr 02/316/06/Z/VV z BRE Bank S.A. z dnia 17 lipca 2006 r., kwota 2 000 tys. zł (zgodnie z aneksem z dnia 04 lipca 2007 r. kwota kredytu została podwyższona do kwoty 5 000 tys. zł od dnia 05 lipca 2007 r.). Spółka wystawiła oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 6 000 tys. zł dnia 04 lipca 2007 r. (pierwotnie zgodnie z umową oświadczenie do kwoty 3 000 tys. zł) oraz zgodę na sprzedaż wierzytelności BRE Banku S.A. do funduszu sekurytyzacyjnego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji na rzecz funduszu sekurytyzacyjnego do kwoty 7 000 tys. zł.

Saldo zadłużenia na 30 czerwca 2007 r. wynosiło 0 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 0 tys. zł).

10. Umowa o kredyt krótkoterminowy odnawialny nr 1015063966 BISE Bank S.A. z dnia 05 października 2006 r., kwota 3 500 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy ul. Modlińskiej 148 i ul. Wysockiego 15: 5 250 tys. zł, hipoteka łączna kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 7 000 tys. zł.

Saldo zadłużenia na 30 czerwca 2007 r. wynosiło 489 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 0 tys. zł).

11. Umowa o kredyt obrotowy z Bank BPH S.A. z dnia 24 listopada 2006, kwota 20 000 tys. zł. Zabezpieczenia: hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 40 000 tys. zł ustanawiana na nabywanych z przedmiotowego kredytu działkach gruntowych, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym, umowa podporządkowania płatności na rzecz akcjonariuszy, niewypłacania dywidend i spłaty pożyczek, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 40 000 tys. zł oraz przelew wierzytelności z tytułu umów o wybudowanie lokalu w ramach projektów mieszkaniowych realizowane na nieruchomościach położonych w Warszawie przy ul. Wyścigowej oraz przy ul. Grenadierów.

Saldo zadłużenia na 30 czerwca 2007 r. wynosiło 0 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 0 tys. zł).

12. Umowa o kredyt inwestycyjny nr 1015074238 z BISE Bank S.A. z dnia 20 kwietnia 2007 r., kwota 4 800 tys. zł

Zabezpieczenia hipoteczne:

hipoteka zwykła w kwocie 4 800 tys. zł wraz z hipoteką kaucyjną do kwoty 2 000 tys. zł na nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Waszyngtona 50.

Inne zabezpieczenia:

Weksel własny in blanco poręczony przez JLR Warszawa Sp. z o.o., cesja z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego, poręczenie kredytu przez BGK wg trybu portfelowego do wysokości stanowiącej w PLN równowartość 100 tys. EUR, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz BGK do kwoty 750 tys. zł, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 9 600 tys. zł.

Saldo zadłużenia na 30 czerwca 2007 r. wynosiło 4 066 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 0 tys. zł).

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

(w tys. zł)

	Minimalne płatności z tytułu leasingu	**Odsetki**	**Kapitał**	**Minimalne płatności z tytułu leasingu**	**Odsetki**	**Kapitał**
	30.06.2007 (nie badane)	**30.06.2007 (nie badane)**	**30.06.2007 (nie badane)**	**31.12.2006**	**31.12.2006**	**31.12.2006**
do roku	775	53	722	1 215	74	1 141
1 do 5 lat	453	32	421	684	42	642
	1 228	**85**	**1 143**	**1 899**	**116**	**1 783**

24. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się wyłącznie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań.

Zaliczki otrzymane od kontrahentów dotyczyły następujących projektów:

(w tys. zł)

	30.06.2007 (nie badane)	31.12.2006
Pory	18 831	7 725
Wiatraczna	15 746	5 678
Ryżowa	11 441	2 700
Wrzeciono	-	15
Kazimierzowska	-	929
Wilanowska	402	13 891
Drogomilska	13 958	11 884
Melody Park	8 091	995
Pozostałe	245	459
	68 714	**44 276**

25. Rezerwy

(w tys. zł)

	Naprawy gwarancyjne	Prawne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2007 r.	3 061	492	3 553
Utworzenie	3 196	89	3 285
Wykorzystanie	(1 212)	-	(1 212)
Wartość na dzień 30 czerwca 2007 r. (nie badane)	**5 045**	**581**	**5 626**
Część długoterminowa	2 276	-	2 276
Część krótkoterminowa	2 769	581	3 350
	5 045	**581**	**5 626**

	Naprawy gwarancyjne	Prawne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2006 r.	1 536	52	1 588
Utworzenie	1 077	363	1440
Wykorzystanie	(664)	-	(664)
Wartość na dzień 30 czerwca 2006 r. (nie badane)	**1 949**	**415**	**2 364**
Część długoterminowa	921	-	921
Część krótkoterminowa	1 028	415	1 443
	1 949	**415**	**2 364**

Naprawy gwarancyjne

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest związana ze sprzedażą samochodów w okresie od 1 lipca 2004 r. do 30 czerwca 2007 r. (gwarancja udzielana jest na okres trzech lat). Rezerwa ta jest szacowana na podstawie danych historycznych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych poniesionych w latach poprzednich w proporcji do odnotowanej sprzedaży. Oczekuje się, iż zobowiązanie z tego tytułu powstanie w ciągu trzech najbliższych lat.

Na mocy umów łączących Grupę z producentami samochodów pokrywają oni koszty napraw gwarancyjnych poniesionych przez Grupę. W rezultacie Grupa ujęła aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych w kwocie 5 045 tys. zł. Różnica w kwocie pomiędzy ujętym aktywem a założoną rezerwą wynika z faktu ujęcia aktywa także na koszty napraw gwarancyjnych, które były już przez Grupę poniesione, a których zwrotu Grupa jeszcze nie otrzymała.

Prawne

Grupa została pozwana przez byłego pracownika o odszkodowanie z tytułu wypadku przy pracy. W trakcie roku 2006 Grupa wypłaciła powodowi kwotę 55 tys. zł w wyniku zawartej ugody. Założona rezerwa w kwocie 242 tys. zł dotyczy części kwoty żądanej przez powoda, która wynosi 500 tys. zł.

Grupa została pozwana przez Panią Annę Niemczyk-Grzymską oraz Pana Adama Grzymskiego o zapłatę odszkodowania oraz zwrot zatrzymanej przez Grupę kary umownej w związku z rozwiązaniem umowy przedwstępnej nabycia lokalu. Łączna wartość przedmiotu sporu wynosi 689 tys. zł. Grupa utworzyła rezerwę na ryzyko związane z powyższą sprawą w kwocie 250 tys. zł. Do dnia sporządzenia niniejszych skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacji finansowych sprawa została definitywnie zakończona ugodą, w ramach której Marvipol S.A. wypłacił kwotę 250 tys. zł.

Grupa została pozwana przez Panią Grażynę Skrzeszewską-Lis oraz Pana Mieczysława Lisa, którym Grupa wypowiedziała umowę przedwstępną z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Na dzień 30 czerwca 2007 r. całkowita kwota roszczenia wynosiła 213 tys. zł. Grupa utworzyła rezerwę na ryzyko związane z powyższą sprawą w kwocie 60 tys. zł.

26. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

(w tys. zł)

	30.06.2007 (nie badane)	31.12.2006
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	55 523	37 621
Kaucje zatrzymane – część długoterminowa	1 465	1 432
Kaucje zatrzymane – część krótkoterminowa	834	3 271
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	8 455	6 665
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe razem	**66 277**	**48 989**
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 465	1 432
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	**64 812**	**47 557**

Zobowiązania denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się ze zobowiązań denominowanych w euro na kwotę 38 695 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 31 357 tys. zł), zobowiązań denominowanych w funtach brytyjskich na kwotę 889 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 389 tys. zł) oraz zobowiązań denominowanych we frankach szwajcarskich na kwotę 1 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 0 tys. zł).

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów inwestycyjnych. Kaucje tego rodzaju zatrzymywane są przez Grupę, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy, na okres trzech lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków.

27. Instrumenty finansowe

Przyjęte przez Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa zarządza wszystkimi opisanymi poniżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej i ryzykiem kursowym oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności.

Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie strat Grupy mogących wynikać z niewypłacalności klientów. Cel ten jest realizowany poprzez bieżące monitorowanie wiarygodności kredytowej klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Celem zarządzania ryzykiem walutowym jest minimalizacja strat wynikających z niekorzystnych zmian kursu walutowego. Grupa monitoruje swoją pozycję walutową z punktu widzenia przepływów pieniężnych. Cel ten jest realizowany poprzez transakcje zabezpieczające typu forward. Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 5 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej oraz ryzyko kursu wymiany powstaje w trakcie normalnej działalności Grupy. Pochodne instrumenty finansowe są wykorzystywane do zabezpieczenia ekspozycji na wahania kursu wymiany walut.

Ryzyko kredytowe

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Grupa nie wymaga zabezpieczenia majątkowego w stosunku do aktywów finansowych. Na dzień bilansowy nie występowała znaczna koncentracja ryzyka kredytowego.

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla (patrz Nota 19) maksymalne ryzyko kredytowe.

Na dzień 30 czerwca 2007 r. i 31 grudnia 2006 r. analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

(w tys. zł)

	30.06.2007 (nie badane)	
	Wartość brutto	**Odpis aktualizujący**
Nieprzeterminowane	16 277	-
Przeterminowane o następujące okresy:		
0-180 dni	3 236	1
180-360 dni	87	19
powyżej 360 dni	273	273
	19 873	**293**

(w tys. zł)

	31.12.2006	
	Wartość brutto	**Odpis aktualizujący**
Nieprzeterminowane	14 571	0
Przeterminowane o następujące okresy:		
0-180 dni	3 799	5
180-360 dni	114	81
powyżej 360 dni	333	332
	18 817	**418**

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2007 r. i 30 czerwca 2006 r. przedstawiono poniżej.

(w tys. zł)

	01.01.2007- -30.06.2007 (nie badane)	**01.01.2006- -30.06.2006 (nie badane)**
Stan na początek okresu	418	393
Zmiana odpisu aktualizującego	(125)	20
Stan na koniec okresu	**293**	**413**

Ryzyko stopy procentowej

Posiadane przez Spółkę należności z tytułu pożyczki dla członka Zarządu ze stałą stopą procentową są jedynym instrumentem finansowym narażającym jednostkę na ryzyko zmiany wartości godziwej przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Zaciągnięte przez Grupę kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Spółka nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

Efektywne stopy procentowe i analizy kategorii wiekowych:

(w tys. zł)

W poniższych tabelach przedstawiona została efektywna stopa procentowa dotycząca oprocentowanych aktywów i zobowiązań, w podziale na poszczególne kategorie zapadalności:

	30.06.2007 (nie badane)							31.12.2006						
	Efektywna stopa procentowa	**Razem**	**< 6 miesięcy**	**6-12 miesięcy**	**1-2 lata**	**2-5 lat**	**> 5 lat**	**Efektywna stopa procentowa**	**Razem**	**< 6 miesięcy**	**6-12 miesięcy**	**1-2 lata**	**2-5 lat**	**> 5 lat**
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową														
Pożyczki udzielone	6,9%	2 870	2 870	-	-	-	-	6,9%	2 762	2 762	-	-	-	-
		2 870	2 870	-	-	-	-		2 762	2 762	-	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową														
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	0,1%	23 508	23 508	-	-	-	-	0,1%	12 148	12 148	-	-	-	-
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Grupy	-	(18 823)	(5 286)	(3 375)	(3 521)	(2 613)	(4 028)	-	(16 918)	(3 269)	(4 563)	(6 453)	(1 013)	(1 620)
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,6%	(8 751)	(3 028)	(3 073)	(2 650)	-	-	6,1%	(11 270)	(3 008)	(2 539)	(5 723)	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	7,0%	(7 194)	620	(302)	(871)	(2 613)	(4 028)	6,5%	(3 095)	-	(124)	(338)	(1 013)	(1 620)
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,1%	(2 878)	(2 878)	-	-	-	-	5,6%	(1 639)	-	(1 639)	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	Nie dotyczy	-	-	-	-	-	-	5,1%	(914)	(261)	(261)	(392)	-	-
leasing finansowy	od 7,3% do 7,6%	(1 143)	(443)	(279)	(421)	-	-	od 7,8% do 8,1%	(1 783)	(690)	(451)	(622)	(20)	-
		3 542	17 779	(3 654)	(3 942)	(2 613)	(4 028)		(6 553)	8 189	(5 014)	(7 075)	(1 033)	(1 620)

Analiza wrażliwości Grupy na zmiany stóp procentowych

Zmiana stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałaby zmianę zysku przed opodatkowaniem o kwoty przedstawione poniżej. Poniższa analiza opiera się na założeniu, że inne zmienne, w szczególności kursy walut obcych, pozostaną niezmienione.

(w tys. zł)

	1.01.2007-30.06.2007 (nie badane)		**1.01.2006-30.06.2006 (nie badane)**	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	**(117)**	**117**	**(94)**	**94**

Ryzyko kursowe

Spółka ponosi ryzyko kursowe związane głównie z zakupami samochodów oraz części samochodowych. Waluty używane w tych transakcjach to głównie euro i funty brytyjskie. Grupa na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową.

Transakcje terminowe typu forward są terminowymi transakcjami wymiany walut po z góry określonym kursie. W pierwszym półroczu 2007 roku Grupa stosowała transakcje forward do zabezpieczania ryzyka kursowego związanego z transakcjami handlowymi (zakup samochodów oraz części samochodowych). Transakcje terminowe zabezpieczające obroty handlowe Grupy przewidują zakup euro po wcześniej ustalonym kursie. Pozwala to na zabezpieczenie przepływów pieniężnych. Zmiany wartości godziwej transakcji zabezpieczających ujmowane są w rachunku zysków i strat. Grupa nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń.

Na dzień 30 czerwca 2007 Grupa posiadała 12 transakcji terminowych typu forward walutowy. Na 31 grudnia 2006 nie było tego rodzaju transakcji. Wartość godziwa zobowiązań z tytułu transakcji wykazana w bilansie na dzień 30 czerwca 2007 wynosiła 547 tys. zł. Obejmowały one transakcje mające na celu zabezpieczenie przed ryzykiem kursowym związanym z zakupami samochodów oraz części samochodowych w euro. Terminy realizacji tych transakcji przypadają w drugim półroczu 2007 r.

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się na dzień 30 czerwca 2007 r. z należności w euro na kwotę 164 tys. zł (31 grudnia 2006: 1 959 tys. zł) oraz należności w funtach brytyjskich na kwotę 358 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 12 tys. zł).

Zobowiązania denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się na dzień 30 czerwca 2007 r. z zobowiązań denominowanych w euro na kwotę 38 695 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 31 357 tys. zł), zobowiązań denominowanych ww. frankach szwajcarskich na kwotę 1 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 0 tys. zł) oraz zobowiązań denominowanych w funtach brytyjskich na kwotę 889 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 389 tys. zł).

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 30 czerwca 2006 i 2007 r. zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przed opodatkowaniem.

(w tys. zł)

	1.01.2007-30.06.2007 (nie badane)	
	wzrost	spadek
	5%	5%
EUR	(1 927)	1 927
GBP	(27)	27
	(1 954)	**1 954**

	1.01.2006-30.06.2006 (nie badane)	
	wzrost	spadek
	5%	5%
EUR	(890)	890
GBP	(28)	28
	(918)	**918**

Transakcje terminowe typu forward Grupy Marvipol S.A.

Jednostka zależna JLR Polska Sp. z o.o. zawarła z BRE Bank S.A. kontrakty terminowe typu forward denominowane w EUR w celu zabezpieczenia ryzyka przepływów pieniężnych związanych z nabyciem towarów.

Dane dotyczące kontraktów forward na dzień 30 czerwca 2007 roku zostały zaprezentowane w poniższej tabeli (nie badane):

Typ transakcji	Data zawarcia transakcji	Czas transakcji	Kwota transakcji (w tys. EUR)	Zabezpieczenie minimalne w proc.	Zabezpieczenie minimalne w tys. zł	Wartość godziwa w tys. zł na 30 czerwca 2007 r.
Forward	20 kwietnia 2007 r.	do 13 lipca 2007 r.	1 000	3,00	94	40
Forward	20 kwietnia 2007 r.	do 13 lipca 2007 r.	1 600	0,00	0	0
Forward	30 kwietnia 2007 r.	do 31 lipca 2007 r.	1 210	3,00	138	55
Forward	30 kwietnia 2007 r.	do 31 sierpnia 2007 r.	1 143	3,00	130	50
Forward	30 kwietnia 2007 r.	do 31 października 2007 r.	2 836	3,00	324	122
Forward	31 maja 2007 r.	do 31 sierpnia 2007 r.	1 222	3,00	140	78
Forward	6 czerwca 2007 r.	do 31 października 2007 r.	500	3,00	58	38
Forward	12 czerwca 2007 r.	do 31 października 2007 r.	330	3,00	38	24
Forward	14 czerwca 2007 r.	do 31 października 2007 r.	455	3,00	52	31
Forward	15 czerwca 2007 r.	do 31 października 2007 r.	180	3,00	21	12
Forward	27 czerwca 2007 r.	do 31 października 2007 r.	790	3,00	90	39
Forward	29 czerwca 2007 r.	do 30 listopada 2007 r.	514	3,00	60	58
				Razem		**547**

Ryzyko płynności

Płynność finansowa jest monitorowana w spółkach Grupy 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. Obecnie aktywa obrotowe pokrywają w całości zobowiązania krótkoterminowe.

Poniższa tabela zawiera analizę zobowiązań finansowych Grupy na podstawie pozostałego okresu do upływu umownego terminu zapadalności na dzień bilansowy. Kwoty przedstawione w tabeli stanowią umowne niezdyskontowane przepływy pieniężne.

Stan na 30.06.2007 r. (nie badane)							
	Wartość bilansowa	**Umowne przepływy pieniężne**	**Poniżej 6 miesięcy**	**6-12 miesięcy**	**1-2 lat**	**2-5 lat**	**Więcej niż 5 lat**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	18 823	22 113	5 843	3 785	4 068	3 734	4 683
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 143	1 228	460	300	468	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe i pozostałe zobowiązania długoterminowe	66 277	66 277	64 662	150	208	1 257	-

Stan na 31.12.2006 r.							
	Wartość bilansowa	**Umowne przepływy pieniężne**	**Poniżej 6 miesięcy**	**6-12 miesięcy**	**1-2 lat**	**2-5 lat**	**Więcej niż 5 lat**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	16 918	18 781	3 733	4 911	6 822	1 433	1 882
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 783	1 899	757	489	633	20	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe krótkoterminowe i pozostałe zobowiązania długoterminowe	48 989	48 989	47 141	441	150	1 257	-

Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 30 czerwca 2007 r. i 31 grudnia 2006 r.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Wartość godziwa instrumentów pochodnych ustalana jest w drodze wyceny instrumentu finansowego po cenie ustalonej na aktywnym rynku regulowanym, na którym następuje publiczny obrót instrumentami finansowymi, zaś informacje o tej cenie są ogólnie dostępne.

Zarządzanie kapitałem

Grupa definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych łącznie z udziałami mniejszościowymi. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Grupę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem. Zgodnie z polityką Grupy wskaźnik ten powinien utrzymywać się na poziomie nie mniejszym niż 25%.

Poniższa tabela przedstawia wartość kapitałów własnych, jak również ich relację do całości aktywów.

	30.06.2007 (nie badane)	**31.12.2006**
Kapitał własny	70 375	65 042
Aktywa razem	236 755	186 313
Wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem	29,72%	34,91%

Ponadto Grupa zarządza kapitałem własnym w taki sposób, aby utrzymywać bezpieczny poziom relacji kapitał własny do długu. Spółka Dominująca nie dokonywała w ostatnich latach wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy.

28. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingobiorcą

Płatności z tytułu nieodwoływalnych umów leasingu operacyjnego kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

(w tys. zł)

	30.06.2007 (nie badane)	**31.12.2006**
do roku	776	740
1 do 5 lat	1 941	2 026
powyżej 5 lat	15 131	15 335
	17 848	**18 101**

Grupa jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny. Umowy najmu są zawarte na różne okresy, zazwyczaj z możliwością przedłużenia umowy. Opłaty z tytułu najmu są najczęściej zwiększane co roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 9 634 tys. zł według stanu na dzień 30 czerwca 2007 r. oraz 9 694 tys. zł według stanu na dzień 31 grudnia 2006 r.

W okresie kończącym się dnia 30 czerwca 2007 r. zaksięgowano 633 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym w rachunku zysków i strat (30 czerwca 2006 r.: 481 tys. zł). Powyższe opłaty obejmują opłaty za wieczyste użytkowanie w wysokości 185 tys. zł w okresie kończącym się 30 czerwca 2007 r. (30 czerwca 2006 r.: 220 tys. zł).

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa wynajęła nieruchomości inwestycyjne w drodze leasingu operacyjnego (patrz Nota 15). Przyszłe minimalne płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

(w tys. zł)

	30.06.2007 (nie badane)	31.12.2006
do roku	35	104
1 do 5 lat	-	-
	35	**104**

W okresie kończącym się 30 czerwca 2007 r. uzyskano przychody z tytułu leasingu operacyjnego w wysokości 81 tys. zł (30 czerwca 2006 r.: 87 tys. zł).

29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zakupu gruntów z tytułu podpisanych umów przedwstępnych oraz zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów oraz innych podmiotów z tytułu wykonania prac projektowych.

Całkowita kwota zobowiązań do zapłaty po dniu bilansowym z tytułu podpisanych przedwstępnych umów zakupu gruntu na dzień 30 czerwca 2007 r. wynosi 51 771 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 19 156 tys. zł). Podane kwoty wynikają częściowo z wyliczenia zobowiązania denominowanego w euro przeliczonego wg średniego kursu na dzień bilansowy.

Całkowita kwota zobowiązań, które nie były jeszcze na dzień bilansowy zafakturowane, z tytułu podpisanych umów o generalne wykonawstwo oraz o wykonanie prac projektowych na dzień 30 czerwca 2007 r. wynosi 82 135 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 20 789 tys. zł).

30. Zobowiązania warunkowe

W roku 2003 Grupa została pozwana przez jednego z byłych pracowników o odszkodowanie za wypadek przy pracy. Na dzień 30 czerwca 2007 roku wartość przedmiotu sporu wynosi 500 tys. zł. Grupa utworzyła rezerwę na kwotę 242 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 242 tys. zł). Zdaniem Zarządu powyższa sprawa zostanie zakończona ugodą i nie istnieje potrzeba tworzenia rezerw na ewentualne straty z nią związane. Szczegóły dotyczące utworzonych rezerw na tę sprawę przedstawiono w Nocie 25.

Grupa została pozwana przez Polimex Mostostal S.A. o zwrot kaucji gwarancyjnej zatrzymanej przez Grupę z tytułu kary umownej odstąpienia od umowy oraz o wynagrodzenie za wykonane prace. Wartość przedmiotu sporu wynosi 4 940 tys. zł, która obejmuje karę naliczoną przez spółkę Polimex Mostostal S.A. w wysokości 1 980 tys. zł nie ujętą w skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacjach finansowych Grupy. Różnica pomiędzy wartością przedmiotu sporu a kwotą 1 980 tys. zł została ujęta jako zobowiązanie. Zdaniem Zarządu powyższa sprawa zostanie zakończona ugodą i nie istnieje potrzeba tworzenia rezerw na ewentualne straty z nią związane.

Grupa została pozwana przez nabywcę lokalu mieszkalnego o zapłatę odszkodowania oraz zwrot zatrzymanej przez Grupę kary umownej w związku z rozwiązaniem umowy przedwstępnej nabycia lokalu. Łączna wartość przedmiotu sporu wynosi 689 tys. zł. Do dnia sporządzenia niniejszych skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacji finansowych sprawa została definitywnie zakończona ugodą, w ramach której Marvipol S.A. wypłacił powodowi kwotę 250 tys. zł. Cała wypłacona kwota była objęta rezerwą na dzień 30 czerwca 2007 r.

Grupa jest w sporze z nabywcami mieszkania, w stosunku do których Grupa odstąpiła od umowy przedwstępnej z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Nabywcy wnieśli o ustalenie istnienia umowy. Na dzień 30 czerwca 2007 r. całkowita wartość roszczenia wynosiła 213 tys. zł. Zdaniem Zarządu powyższa sprawa zostanie zakończona ugodą i nie istnieje potrzeba tworzenia dodatkowych rezerw na ewentualne straty z nią związane, poza utworzoną rezerwą w kwocie 60 tys. zł. Szczegóły dotyczące utworzonych rezerw na tę sprawę przedstawiono w Nocie 25.

W dniu 27 marca 2006 r. Grupa zawarła z Lubelskim Przedsiębiorstwem Budownictwa Ogólnego S.A. („LPBO") umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa. Przedmiotem umowy jest budowa w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Drogomilskiej 20 i 22. W związku z trudną sytuacją finansową LPBO i zaległości w spłacie zobowiązań wobec jego podwykonawców ci ostatni skierowali roszczenia do Marvipol S.A. Zgodnie z obowiązującym prawem roszczenia te są zasadne. Grupa jest w trakcie negocjowania i spłaty zobowiązań LPBO wobec jego podwykonawców. Są one zaspokajane z kaucji gwarancyjnej zatrzymanej przez Grupę zgodnie z umową z LPBO. Natomiast celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń z tytułu wad wykonania przedmiotu umowy wykonawca złożył bezwarunkową gwarancję ubezpieczeniową. Na dzień sporządzenia niniejszych śródrocznych historycznych informacji finansowych całkowita kwota potencjalnych roszczeń wynosi 335 tys. zł, natomiast zatrzymanej kaucji otrzymanej od LPBO wynosi 185 tys. zł, co stanowi 55% kwoty roszczeń. W związku z tym, że dotychczas podpisane ugody z podwykonawcami

LPBO przewidywały spłatę przez Marvipol S.A. około 50% wartości zobowiązań LPBO wobec jego podwykonawców w zamian za odstąpienie od dalszych roszczeń w stosunku do Marvipol S.A., zdaniem Zarządu pozostała kwota kaucji jest wystarczająca do zaspokojenia pozostałych roszczeń podwykonawców LPBO i nie istnieje konieczność utworzenia dodatkowej rezerwy na te roszczenia.

Grupa została pozwana przez byłego dyrektora zarządzającego spółki zależnej JLR Centrum Sp. z o.o., który złożył pozew o ustalenie istnienia stosunku pracy i naliczenie stosownego wynagrodzenia w czasie wykonywania przez niego obowiązków. Wartość przedmiotu sporu wynosi 238 tys. zł. Powód współpracował z JLR Centrum Sp. z o.o. jako niezależny podmiot gospodarczy świadczący usługi. Zdaniem Zarządu powyższe roszczenie nie jest zasadne i nie istnieje istotne ryzyko jego uznania przez sąd. W związku z powyższym nie istnieje potrzeba utworzenia rezerwy na kwotę powództwa.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacjach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Spółka stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z kadrą kierowniczą

Pożyczki dla kierownictwa

W ciągu okresu kończącego się 30 czerwca 2007 r. nie udzielono niezabezpieczonych pożyczek dla kierownictwa. W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2005 udzielono niezabezpieczonej pożyczki na kwotę 2 700 tys. zł. Pożyczka ta staje się wymagalna w terminie 3 dni od dnia otrzymania przez Pożyczkobiorcę żądania zwrotu, ale nie później niż dnia 7 października 2009 r. Od pożyczki są naliczane odsetki w wysokości 8% w skali roku. Niespłacona pożyczka na dzień 30 czerwca 2007 r. wyniosła 2 848 tys. zł (31 grudnia 2006 r.: 2 748 tys. zł) i została przedstawiona jako inwestycje krótkoterminowe.

Wynagrodzenia dodatkowe kadry kierowniczej

Spółka, 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:

(w tys. zł)

	30.06.2007 (nie badane)	**30.06.2006 (nie badane)**
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	3 821	1 781
	3 821	**1 781**

Pozostałe transakcje z kadrą kierowniczą

Prezes i Wiceprezes Spółki Dominującej posiadają 100% praw głosu w Spółce Dominującej.

Część kadry kierowniczej i ich rodzin zajmuje w innych jednostkach stanowiska, które umożliwiają im kontrolę lub wywieranie znacznego wpływu na politykę finansową i operacyjną tych jednostek.

Niektóre z tych jednostek dokonywały transakcji z Grupą w bieżącym okresie sprawozdawczym. Warunki tych transakcji nie były korzystniejsze dla tych jednostek niż warunki podobnych transakcji, przeprowadzanych lub możliwych do przeprowadzenia na warunkach rynkowych z jednostkami niepowiązanymi.

W pierwszym półroczu 2007 r. członek Zarządu zakupił samochód za 358 tys. zł oraz inne towary za 7 tys. zł. Ceny zapłacone uwzględniają rabat dla członków Zarządu. Saldo należności z powyższych transakcji na dzień 30 czerwca 2007 r. wynosi 365 tys. zł. Do dnia sporządzenia niniejszych skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacji finansowych saldo to zostało spłacone.

W pierwszym półroczu 2006 r. członek Zarządu zakupił mieszkanie za 440 tys. zł oraz inne towary za 3 tys. zł. Ceny zapłacone uwzględniają rabat dla członków Zarządu. Saldo należności z powyższych transakcji na dzień 30 czerwca 2006 r. wynosi 3 tys. zł.

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

(w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie kończącym się 30 czerwca		Nierozliczone salda 30 czerwca	
Sprzedaż produktów i usług	**2007 (nie badane)**	**2006 (nie badane)**	**2007 (nie badane)**	**2006 (nie badane)**
Spółki kontrolowane przez członka Zarządu	9 540	5 706	3 534	1 744

	Wartość transakcji w okresie kończącym się 30 czerwca		Nierozliczone salda na 30 czerwca	
Zakup produktów i usług	**2007 (nie badane**	**2006 (nie badane**	**2007 (nie badane**	**2006 (nie badane**
Spółki kontrolowane przez członka Zarządu	1 965	619	52	1

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.

32. Podmioty Grupy

Jednostki zależne

	Udział %	
	30.06.2007 (nie badane)	**31.12.2006**
JLR Polska Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Centrum Sp. z o.o.	100%	100%
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Sp. z o.o.	100%	100%
Melody Park Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Gdańsk	100%	-

33. Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 1 sierpnia 2007 r. Grupa zawarła umowę przeniesienia prawa wieczystego użytkowania oraz ustanowienia hipoteki na łączną kwotę 49 903 tys. zł.

Ponadto ustanowiono hipotekę zwykłą w kwocie 39 922 tys. zł oraz hipotekę kaucyjną do kwoty 3 500 tys. zł jako zabezpieczenie spłaty kredytu obrotowego zaciągniętego przez Grupę w celu finansowania tej transakcji.

Grupa została pozwana przez Panią Annę Niemczyk-Grzymską oraz Pana Adama Grzymskiego o zapłatę odszkodowania oraz zwrot zatrzymanej przez Grupę kary umownej w związku z rozwiązaniem umowy przedwstępnej nabycia lokalu. Łączna wartość przedmiotu sporu wynosiła 689 tys. zł. W dniu 13 sierpnia 2007 r. została zawarta ugoda, na mocy której Grupa wypłaciła powodowi 250 tys. zł odszkodowania.

W dniu 22 sierpnia 2007 r. Grupa zawarła z Bankiem BISE S.A. umowę kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym nr 1015074585 na kwotę 4 000 tys. zł. Środki finansowe pochodzące z kredytu zostaną przeznaczone i wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Grupy. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + marża. Do dnia uruchomienia kredytu Grupa jest zobowiązana do ustanowienia następujących zabezpieczeń kredytu: weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, hipoteka kaucyjna do kwoty 8 000 tys. zł na nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Waszyngtona 50, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej ww. nieruchomości oraz pełnomocnictwo do rachunku bieżącego JLR Centrum Sp. z o.o. prowadzonego przez Bank BISE S.A. Grupa złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji i upoważniła bank do wystawienia bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty 8 000 tys. zł. Spłata kredytu nastąpi do dnia 30 kwietnia 2008 r. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: 22 sierpnia 2007 r. – 30 kwietnia 2008 r.

Dnia 13 sierpnia 2007 r. na Członków Rady Nadzorczej Spółki Marvipol S.A. zostali powołani Aleksander Chłopecki oraz Ludwik Opiela.

Po wyrażeniu zgody przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy oraz Radę Nadzorczą w dniu 5 września 2007 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki o kwotę nie wyższą niż 946 tys. zł, tj. do kwoty nie wyższej niż 7 183 840 zł. Szczegóły powyższej uchwały przedstawiono w Nocie 21.

W dniu 5 września 2007 roku podjęta została uchwała w sprawie emisji obligacji zamiennych na akcje spółki. Szczegóły powyższej uchwały przedstawiono w Nocie 21.

Dnia 7 września 2007 r. została zawarta warunkowa umowa przedwstępna sprzedaży udziałów w JLR Polska Sp. z o.o., JLR Gdańsk Sp. z o.o. i JLR Centrum Sp. z o.o. („Spółki motoryzacyjne") między Marvipol S.A. a Cosinda Holdings Limited. Strony ustaliły, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do dnia 30 czerwca 2008 r. pod warunkiem, że przed tym terminem nastąpi podwyższenie kapitału podstawowego Marvipol S.A. w trybie subskrypcji otwartej w drodze oferty publicznej na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych oraz że Cosinda Holdings Limited ze sprzedaży akcji Marvipol S.A. w ramach oferty publicznej uzyska kwotę netto wyższą lub równą cenie za nabywane udziały. W przypadku nieziszczenia się tych warunków umowa ulegnie rozwiązaniu, a strony nie będą zgłaszać wobec siebie żadnych roszczeń. Z tytułu sprzedaży udziałów Marvipol S.A. uzyska następujące ceny:

(i) 918 zł za każdy udział w JLR Centrum Sp. z o.o., tj. łącznie 3 672 000 zł za wszystkie 4 000 (cztery tysiące) udziałów;

(ii) 1 232 zł za każdy udział w JLR Polska Sp. z o.o., tj. łącznie 4 928 000 zł za wszystkie 4 000 (cztery tysiące) udziałów;

(iii) 1 000 zł za każdy udział w JLR Gdańsk Sp. z o.o., tj. łącznie 100 000 zł za wszystkie 100 (sto) udziałów.

W dniu 24 września 2007 r. Grupa zawarła z Soletanche Polska Sp. z o.o. umowę o wykonanie robót budowlanych na łączną kwotę 13 700 tys. zł.

W dniu 17 września 2007 r. Grupa zawarła z BRE Bank S.A. umowę inwestycyjną, na mocy której Grupa zobowiązała się do wyemitowania 60 zdematerializowanych niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 500 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30 000 000 zł zamiennych na akcje na okaziciela serii E Grupy i zaoferowania ich w całości BRE Bank S.A., a BRE Bank S.A. zobowiązał się do ich objęcia i opłacenia. Zobowiązania z obligacji serii A będą stanowić zobowiązania podporządkowane względem istniejącego zadłużenia Grupy oraz dopuszczalnego zadłużenia określonego w umowie. Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Obligatariusz będzie miał prawo do zamiany całości lub części obligacji na akcje Grupy w każdym dniu roboczym okresu rozpoczynającego się 30 dnia notowań akcji Spółki na GPW i kończącego się (i) albo na 90 dni przed dniem wykupu (tj. ostatnim dniem trzyletniego terminu rozpoczynającego się w dniu emisji), w przypadku gdy akcje Grupy zostały wprowadzone do obrotu na GPW, nie później niż w ciągu 30 miesięcy od dnia emisji obligacji albo (ii) w dniu wykupu, w przypadku gdy akcje Grupy zostaną wprowadzone do obrotu na GPW po upływie 30 miesięcy od dnia emisji. Cena emisyjna akcji wydawanych w zamian za obligacje będzie równa 20,59 zł (cena konwersji), natomiast liczba akcji Grupy przyznawanych w zamian za jedną obligację będzie równa liczbie całkowitej stanowiącej zaokrąglony w dół do jedności wynik ilorazu wartości nominalnej obligacji będących przedmiotem zamiany i ceny konwersji, tzn. jedna obligacja może być zamieniona na 24 283 akcje Grupy. Obligacje nie zamienione na akcje, ani nie wykupione wcześniej na warunkach przewidzianych w warunkach emisji obligacji, zostaną wykupione przez Grupę w terminie 3 lat od dnia emisji poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości 500 tys. zł za jedną obligację. Grupa będzie mieć prawo wcześniejszego wykupienia przez Grupę wszystkich obligacji poprzez zapłatę kwoty 650 tys. zł za jedną obligację w każdym dniu roboczym okresu rozpoczynającego się po upływie 24 miesięcy od daty emisji, z zastrzeżeniem, że wygaśnie ono w momencie wprowadzenia akcji Grupy do obrotu na GPW. W razie naruszenia przez Grupę warunków emisji obligacji w terminie po upływie 24 miesięcy od dnia emisji do dnia wprowadzenia akcji Grupy na GPW, obligatariusz będzie mieć prawo złożenia oświadczenia o wcześniejszym wykupie obligacji w kwocie 650 tys. zł za jedną obligację. W przypadku złożenia takiego oświadczenia w innym terminie obligacje zostaną wykupione za 500 tys. zł każda. Bank zobowiązał się do niezbywania jakichkolwiek akcji Grupy objętych w wyniku zamiany obligacji w okresie 6 miesięcy od dnia wprowadzenia akcji Grupy do notowań na GPW.

W dniu 17 września 2007 r. Grupa zawarła z ING Bankiem Śląskim umowę kredytu na kwotę 18 000 tys. zł z zastrzeżeniem, że jeśli do 31 grudnia 2008 r. wszystkie akcje Spółki (w tym akcje serii D) nie zostaną dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, to w dniu 31 grudnia 2008 r. kwota ta ulegnie zmniejszeniu do 12 000 tys. zł, a w dniu 15 września 2009 r. do kwoty 6 000 tys. zł. Kredyt przeznaczony jest wyłącznie na cele związane bezpośrednio z działalnością gospodarczą Spółki. Oprocentowanie kredytu ustalono na stopę procentową obowiązującą w danym miesiącu kalendarzowym, jako średnią arytmetyczną dla WIBOR 1M z danego miesiąca kalendarzowego + marża. Oprocentowanie jest płatne w okresach miesięcznych. Kredyt zabezpieczono mającym najwyższe pierwszeństwo zastawem cywilnym oraz zastawem rejestrowym na 3 118 420 akcjach Spółki Dominującej będących własnością Mariusza Książek. W przypadku, gdy do 31 grudnia 2008 r. wszystkie akcje Spółki Dominującej (w tym akcje serii D) nie zostaną dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, zabezpieczenie wszelkich wierzytelności banku nastąpi dodatkowo w drodze mającego najwyższe pierwszeństwo zastawu cywilnego oraz zastawu rejestrowego na dodatkowych akcjach Spółki Dominującej będących własnością Mariusza Książek w ilości wystarczającej do tego, aby łączna ilość akcji, które mają być przedmiotem zastawu rejestrowego na rzecz banku, stanowiła minimum 25,1%. Spłata kredytu nastąpi do dnia 17 września 2010 r.

W dniu 25 września 2007 r. Grupa zawarła ze spółką Warbud S.A. umowę o wykonanie robót budowlanych na łączną kwotę 114 600 tys. zł.

W dniu 28 września 2007 r. Grupa zawarła z Kredyt Bank S.A. umowę kredytu obrotowego w rachunku bieżącym nr 1496403WA28090700 na kwotę 8 000 tys. zł. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie bieżącej działalności Grupy. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR O/N + marża. Zabezpieczenie kredytu stanowi weksel in blanco oraz sądowy zastaw rejestrowy na 1 600 000 sztuk akcji serii A Spółki Marvipol S.A. Spłata kredytu nastąpi do dnia 31 grudnia 2008 r. z możliwością przedłużenia okresu kredytowania o kolejne 12 miesięcy, przy zastrzeżeniu złożenia wniosku nie później niż 60 dni przed datą spłaty kredytu. Przedłużenie okresu kredytowania przysługuje Grupie nie więcej niż pięć razy. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: 28 września 2007 r. – 31 grudnia 2008 r., z możliwością przedłużenia okresu kredytowania.

W dniu 4 października 2007 r. Grupa zawarła z BRE Bank S.A. umowę kredytu w rachunku bieżącym nr 02/391/07/Z/VU na kwotę 16 000 tys. zł. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie bieżącej działalności Grupy. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR O/N + marża. Kredyt zabezpieczony jest wekslem in blanco, zastaw rejestrowy na samochodach Jaguar i Land Rover, zgodnie z umową zastawniczą nr 02/093/07 z dnia 4 października 2007 r. oraz niepotwierdzona cesja należności z Generalnej Umowy Logistycznej z dnia 24 czerwca 2004 r., zawartej między Grupą a Mostva Sp. z o.o. Spłata kredytu nastąpi do dnia 30 września 2008 r. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: 4 października 2007 r. – 29 września 2008 r.

MARVIPOL S.A.

Mariusz Wojciech Książek

Prezes Zarządu

Andrzej Nizio

Wiceprezes Zarządu

Andrzej Nizio

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacji finansowych

Warszawa, 26 października 2007 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
O SKONSOLIDOWANYCH HISTORYCZNYCH INFORMACJACH FINANSOWYCH

Dla Zarządu Marvipol S.A.

Na potrzeby niniejszego Prospektu oraz zgodnie z wymogami Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r., wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dz.Urz. UE L 149 z 30.04.2004), przeprowadziliśmy badanie prezentowanych w punkcie XXVI niniejszego Prospektu skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Marvipol S.A. („Emitent") za lata obrotowe zakończone odpowiednio dnia 31 grudnia 2006 r. oraz 31 grudnia 2005 r., zwanych dalej skonsolidowanymi historycznymi informacjami finansowymi.

Zarząd Emitenta jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Odpowiedzialność ta obejmuje: zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie kontroli wewnętrznej związanej ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanych historycznych informacji finansowych wolnych od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów, dobór oraz zastosowanie odpowiednich zasad rachunkowości, a także dokonywanie szacunków księgowych stosownych do zaistniałych okoliczności.

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii o tych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych. Z wyjątkiem kwestii opisanej w paragrafie 5 niniejszej opinii, badanie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2002 r. nr 76, poz. 694, z późniejszymi zmianami) („ustawa o rachunkowości"), norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce oraz Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane historyczne informacje finansowe przygotowane dla potrzeb niniejszego Prospektu Emisyjnego są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnej nieprawidłowości w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka, bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją skonsolidowanych historycznych informacji finansowych, w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę stosowanych zasad rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez Zarząd oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanych historycznych informacji finansowych. Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Nie obserwowaliśmy spisów z natury zapasów w jednostkach zależnych Emitenta JLR Polska Sp. z o.o. i JLR Centrum Sp. z o.o. (wcześniej „Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.") przeprowadzonych na dzień 31 grudnia 2004 r. Wartość tych zapasów w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta na dzień 31 grudnia 2004 r. wynosiła 7.134 tys. złotych. Nie byliśmy również w stanie, za pomocą alternatywnych procedur badania, potwierdzić stanu ilościowego i jakości zapasów na ten dzień i określić, czy nie byłyby konieczne korekty do kosztu własnego sprzedaży, podatku dochodowego i zysku netto za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2005 r. oraz wyniku z lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2005 r.

Naszym zdaniem, z wyjątkiem skutków ewentualnych korekt do kosztu własnego sprzedaży, podatku dochodowego i zysku netto za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2005 r. oraz wyniku z lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2005 r., jakie mogłyby okazać się konieczne, gdybyśmy byli w stanie potwierdzić stan ilościowy i jakość zapasów na dzień 31 grudnia 2004 r., skonsolidowane historyczne informacje finansowe Marvipol S.A. za lata obrotowe zakończone odpowiednio 31 grudnia 2006 r. i 31 grudnia 2005 r. prezentowane w punkcie XXVI przedstawiają rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy dla potrzeb niniejszego Prospektu oraz zostały sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

.....
Biegły rewident nr 90060/7496
Wojciech Stopka, Dyrektor

.....
Za KPMG Audyt Sp. z o.o.
ul. Chłodna 51, 00-867 Warszawa
Biegły rewident nr 796/1670
Bogdan Dębicki, Członek Zarządu

Warszawa, 7 września 2007 r.

SKONSOLIDOWANE HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE ZA LATA 2006 I 2005

Skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat

Za lata obrotowe kończące się 31 grudnia 2006 r. i 31 grudnia 2005 r.

(w tys. zł)

	Nota	2006	2005 przekształcony
Przychody ze sprzedaży	*7*	219 852	98 496
Pozostałe przychody	*8*	912	1 833
		220 764	**100 329**
Amortyzacja		(1 061)	(962)
Zużycie materiałów i energii		(10 422)	(4 832)
Usługi obce		(59 911)	(20 621)
Koszty świadczeń pracowniczych	*10*	(11 407)	(5 449)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		(99 944)	(55 924)
Pozostałe koszty operacyjne	*9*	(6 185)	(3 751)
Zyski z inwestycji	*11*	1 642	830
Zysk na działalności operacyjnej		**33 476**	**9 620**
Koszty finansowe	*12*	(1 378)	(211)
Zysk przed opodatkowaniem		**32 098**	**9 409**
Podatek dochodowy	*13*	(6 411)	(1 910)
Zysk netto za rok obrotowy		**25 687**	**7 499**
w tym przypadający na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		25 687	6 671
Akcjonariuszy mniejszościowych		-	828
Zysk netto za rok obrotowy		**25 687**	**7 499**
Zysk przypadający na 1 akcję			
Podstawowy (zł)		0,82	0,21
Rozwodniony (zł)		0,82	0,21

Skonsolidowany bilans

Za lata obrotowe kończące się 31 grudnia 2006 r. i 31 grudnia 2005 r.

(w tys. zł)

	Nota	2006	2005 przekształcony
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	*14*	18 908	13 802
Wartości niematerialne	*15*	794	781
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania		3 070	3 103
Nieruchomości inwestycyjne	*16*	7 062	5 717
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych		1 431	720
Pozostałe inwestycje długoterminowe	*17*	50	303
Aktywa trwałe razem		**31 315**	**24 426**
Aktywa obrotowe			
Zapasy	*19*	114 050	90 486
Inwestycje krótkoterminowe		2 762	2 566
Należności z tytułu podatku dochodowego		245	178
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	*20*	23 058	10 947
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych		1 828	1 002
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	*21*	13 055	13 527
Aktywa obrotowe razem		**154 998**	**118 706**
Aktywa razem		**186 313**	**143 132**

	Nota	2006	2005 przekształcony
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	*22*	6 000	6 000
Zyski zatrzymane		59 042	33 355
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		**65 042**	**39 355**
Kapitał własny razem		**65 042**	**39 355**
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	*24*	9 086	6 607
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	*24*	642	631
Pozostałe zobowiązania	*27*	1 432	2 746
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	*18*	5 752	1 818
Rezerwy	*26*	1 431	720
Zobowiązania długoterminowe razem		**18 343**	**12 522**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	*24*	7 832	6 169
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	*24*	1 141	874
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	60
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	*27*	47 557	35 235
Przychody przyszłych okresów	*25*	44 276	48 049
Rezerwy	*26*	2 122	868
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**102 928**	**91 255**
Zobowiązania razem		**121 271**	**103 777**
Kapitał własny i zobowiązania razem		**186 313**	**143 132**

Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za lata obrotowe kończące się 31 grudnia 2006 r. i 31 grudnia 2005 r.

(w tys. zł)

	Nota	2006	2005 przekształcony
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk netto za okres		**25 687**	**7 499**
Korekty			
Amortyzacja		1 061	962
Amortyzacja przedpłat z tytułu wieczystego użytkowania		33	38
Przychody z tytułu odsetek		(542)	(415)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		(1 094)	(415)
Koszty finansowe		1 378	211
Zysk ze sprzedaży środków trwałych		(71)	(64)
Podatek dochodowy		6 411	1 910
Zmiana stanu zapasów		4 301	(50 620)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych		(12 052)	(2 144)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów		428	(51)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów		10 641	17 405
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		(3 773)	32 925
Podatek zapłacony		(7 661)	(922)
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej		**24 747**	**6 319**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Odsetki otrzymane		342	366
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		647	286
Wpływy z tytułu spłaty pożyczek		4	9
Przejęcie spółki zależnej, po pomniejszeniu o nabyte środki pieniężne		(22 577)	-
Nabycie udziałów mniejszościowych		-	(2 430)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(6 036)	(1 825)
Pożyczki udzielone		(50)	(700)
Nabycie innych inwestycji		-	(303)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**(27 670)**	**(4 597)**

	Nota	2006	2005 przekształcony
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Zaciągnięcie kredytów		10 292	10 953
Zwrot dopłat dla udziałowców		-	(2 000)
Wydatki na spłatę kredytów		(6 168)	(2 404)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(693)	(59)
Odsetki zapłacone		(980)	(753)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		**2 451**	**5 737**
Przepływy pieniężne netto razem		**(472)**	**7 459**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		13 527	6 068
Środki pieniężne na koniec okresu		**13 055**	**13 527**

Skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

(w tys. zł)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z dopłat wspólników	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały mniejszości	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2005 r.	**6 000**	**2 000**	**26 684**	**34 684**	**898**	**35 582**
Zysk netto 2005	-	-	6 671	6 671	828	7 499
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	-	6 671	6 671	828	7 499
Zwrot dopłat dla udziałowców	-	(2 000)	-	(2 000)	-	(2 000)
Odkupienie udziałów od udziałowców mniejszościowych	-	-	-	-	(1 726)	(1 726)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2005 r.	**6 000**	**-**	**33 355**	**39 355**	**-**	**39 355**
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2006 r.	**6 000**	**-**	**33 355**	**39 355**	**-**	**39 355**
Zysk netto 2006	-	-	25 687	25 687	-	25 687
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	-	25 687	25 687	-	25 687
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2006 r.	**6 000**	**-**	**59 042**	**65 042**	**-**	**65 042**

Informacje objaśniające do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

1. Dane Spółki

Marvipol S.A. („Spółka Dominująca", „Spółka") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki Dominującej mieści się w Warszawie 00-193, ul. Stawki 3A.

Spółka Marvipol S.A. została zarejestrowana w dniu 15 lutego 2006 r. (KRS 0000250733) po przekształceniu ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w 1996 r. i była wpisana do rejestru handlowego pod numerem RHB 47106.

Przedmiotem działalności Spółki Dominującej oraz jej jednostek zależnych zgodnie z ich statutem/umowami Spółek są:

- budowa i sprzedaż mieszkań,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- sprzedaż samochodów, części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
- wynajem powierzchni.

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe za lata obrotowe kończące się 31 grudnia 2006 r. i 31 grudnia 2005 r. obejmują sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jej jednostek zależnych (zwanych łącznie „Grupą").

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Marvipol S.A.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

a) Oświadczenie zgodności

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej „MSSF UE". Skonsolidowane historyczne Informacje finansowe zostały zatwierdzone przez Zarząd Spółki Dominującej w dniu 7 września 2007 r.

Niniejsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe są pierwszymi, które Spółka sporządza zgodnie z MSSF UE. Nota 35 zawiera uzgodnienie danych finansowych prezentowanych w sprawozdaniu finansowym na dzień i za rok kończący się 31 grudnia 2005, sporządzonym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, a danymi finansowymi na dzień i za rok kończący się 31 grudnia 2005 prezentowanymi w niniejszych skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych.

MSSF UE zawierają wszystkie Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi Interpretacje poza wymienionymi poniżej Standardami oraz Interpretacjami, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską oraz Standardami oraz Interpretacjami, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale nie weszły jeszcze w życie.

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania nowych Standardów i Interpretacji, które zostały już opublikowane oraz zatwierdzone przez Unię Europejska, a które wejdą w życie po dniu bilansowym. Ponadto na dzień bilansowy Grupa nie zakończyła jeszcze procesu oszacowania wpływu nowych Standardów i Interpretacji, które wejdą w życie po dniu bilansowym, na skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez UE

Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez UE	Rodzaj przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości	Ewentualny wpływ na skonsolidowane historyczne informacje finansowe	Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz później
MSSF 7 *Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji*	Standard wymaga rozszerzonego zakresu ujawniania informacji w odniesieniu do instrumentów finansowych występujących w Grupie. Zastępuje on MSR 30 Ujawnienia w sprawozdaniach finansowych banków i instytucji finansowych o podobnym charakterze i ma zastosowanie do wszystkich jednostek, sporządzających sprawozdania finansowe zgodnie z MSSF.	Grupa uważa, że wymagane znaczące dodatkowe ujawnienie informacji będzie powiązane z jej celami, polityką i procesami zarządzania ryzykiem finansowym.	1 stycznia 2007 r.
Późniejsza zmiana do MSR 1 *Ujawnienie informacji o kapitale*	W rezultacie zmiany MSSF 7 (zobacz powyżej) Standard wprowadza rozszerzony zakres ujawnień w odniesieniu do kapitału Grupy.	Niniejsza zmiana będzie wymagała ujawnienia więcej informacji dotyczących struktury kapitału Spółki oraz Grupy.	1 stycznia 2007 r.
Zaktualizowany MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*	Zaktualizowany standard wymaga agregacji informacji w sprawozdaniach finansowych w oparciu o kryterium cech wspólnych i wprowadza zestawienie dochodów ogółem (statement of comprehensive income). Pozycje przychodów i kosztów oraz inne elementy dochodów ogółem mogą być prezentowane albo w jednym zestawieniu dochodów ogółem pokazującym sumy cząstkowe albo w dwóch oddzielnych sprawozdaniach (rachunek zysków i strat oraz zestawienie dochodów ogółem).	Grupa analizuje obecnie, czy prezentować jedno zestawienie dochodów ogółem, czy dwa oddzielne sprawozdania.	1 stycznia 2009 r.
KIMSF 7 *Zastosowanie metody przekształcenia w MSR 29, Sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji*	Interpretacja wskazuje, w jaki sposób Grupa ma zastosować wymogi MSR 29 w okresie sprawozdawczym, w którym uznała po raz pierwszy występowanie zjawiska hiperinflacji w gospodarce wyznaczającej jej walutę funkcjonalną.	Interpretacja nie ma zastosowania do działalności Grupy.	1 marca 2006 r.
KIMSF 8 Zakres MSSF 2	Interpretacja precyzuje, że zasady MSSF 2 *Płatności w formie akcji własnych* stosowane są do transakcji, w których jednostka dokonuje płatności w formie akcji własnych w zamian za niewspółmiernie niskie świadczenie wzajemne lub bez świadczenia wzajemnego.	KIMSF 8 nie ma zastosowania do działalności Grupy.	1 maja 2006 r.
KIMSF 9 Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych	Interpretacja precyzuje, że ocena odnośnie rozpoznania wbudowanych instrumentów pochodnych jest dokonywana przez jednostkę w momencie, gdy staje się ona stroną umowy oraz że zmiana tej oceny jest zabroniona, chyba że nastąpiła zmiana warunków umowy, która powoduje znaczące zmiany w przepływach pieniężnych wynikających z umowy.	Grupa nie ukończyła jeszcze analizy wpływu, jaki będzie miała nowa interpretacja na działalność Grupy.	1 czerwca 2006 r.

Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE	**Rodzaj przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości**	**Ewentualny wpływ na skonsolidowane historyczne informacje finansowe**	**Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz później**
MSSF 8 Segmenty operacyjne	Standard wymaga ujawnienia informacji o segmentach w oparciu o elementy składowe jednostki, które zarządzający monitorują w zakresie podejmowania decyzji operacyjnych. Segmenty operacyjne to elementy składowe jednostki, dla których oddzielna informacja finansowa jest dostępna i regularnie oceniana przez osoby podejmujące kluczowe decyzje odnośnie alokacji zasobów i oceniające działalność.	Grupa nie oczekuje, aby nowy standard miał znaczący wpływ na skonsolidowane historyczne informacje finansowe.	1 stycznia 2009 r.
Późniejsza zmiana do MSR 23 *Koszty finansowania zewnętrznego*	Zaktualizowany standard będzie wymagał aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego odnoszących się do składników aktywów, dla których okres niezbędny do ich przygotowania do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży jest znaczny.	Zmodyfikowany MSR 23 nie będzie miał wpływu na działalność Grupy, gdyż powyższe wymogi są już stosowane przez Grupę.	1 stycznia 2009 r.
KIMSF 10 *Śródroczna sprawozdawczość a utrata wartości aktywów*	Interpretacja zabrania odwracania wcześniej ujętych odpisów z tytułu utraty wartości rozpoznanych w poprzednim okresie śródrocznym w odniesieniu do wartości firmy oraz inwestycji w instrumenty kapitałowe lub aktywów finansowych wycenianych w cenie nabycia.	Grupa nie oczekuje, aby interpretacja miała znaczący wpływ na skonsolidowane historyczne informacje finansowe.	1 listopada 2006 r.
KIMSF 11 *Transakcje w akcjach grupy kapitałowej i akcjach własnych*	Interpretacja wymaga, aby transakcje, w których jednostka płaci akcjami własnymi za otrzymane dobra lub usługi, uznać za transakcje w akcjach własnych bez względu na to, czy jednostka może lub musi wykupić te instrumenty kapitałowe w celu wypełnienia ciążącego na niej zobowiązania. Interpretacja wskazuje także, czy transakcje w akcjach podmiotu dominującego, w których dostawca dóbr lub usług dla jednostki otrzymuje instrumenty kapitałowe podmiotu dominującego powinny być klasyfikowane jako rozliczane pieniężnie lub kapitałowo w sprawozdaniu finansowym Grupy.	Grupa nie oczekuje, aby interpretacja miała znaczący wpływ na skonsolidowane historyczne informacje finansowe.	1 marca 2007 r.

Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE	**Rodzaj przewidywanej zmiany w zasadach rachunkowości**	**Ewentualny wpływ na skonsolidowane historyczne informacje finansowe**	**Data wejścia w życie dla okresów rozpoczynających się w dniu oraz później**
KIMSF 12 *Umowy koncesyjne*	Interpretacja określa wskazówki dla podmiotów sektora prywatnego w odniesieniu do zagadnień rozpoznawania i wyceny, które powstają przy rozliczaniu transakcji związanych z koncesjami na świadczenie usług udzielanymi podmiotom prywatnym przez podmioty sektora publicznego.	Interpretacja nie ma zastosowania do działalności Grupy.	1 stycznia 2008 r.
KIMSF 13 *Programy lojalnościowe*	Interpretacja wyjaśnia, jak jednostki, które udzielają klientom kupującym od nich towary i usługi, nagród w programach lojalnościowych, powinny księgować swoje zobowiązania do realizacji tych nagród w postaci wydania towarów i/lub wykonania usług za darmo lub po obniżonych cenach. Jednostki te powinny alokować część przychodów ze sprzedaży do nagród przyznawanych w programach lojalnościowych. Ta część przychodów ze sprzedaży jest rozpoznawana tylko wtedy, kiedy jednostki wypełnią swoje zobowiązania.	Grupa nie stosuje odnośnych programów lojalnościowych, więc w ocenie Zarządu interpretacja nie będzie miała wpływu na skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy.	1 lipca 2008 r.
KIMSF 14 *MSR 19 – Ograniczenia wartości aktywów z tytułu długoterminowych planów świadczeń pracowniczych, wymagań dotyczących minimalnego finansowania planów i związku między tymi wartościami*	Interpretacja określa 1) kiedy refundacje z programu lub obniżki przyszłych składek na rzecz programu powinny być traktowane jako dostępne zgodnie z paragrafem 58 MSR 19; 2) jak wymogi minimalnego finansowania („MFR") mogą wpłynąć na możliwość obniżenia składek w przyszłości; oraz 3) kiedy MFR mogą skutkować powstaniem zobowiązania. Pracodawca nie musi rozpoznawać dodatkowego zobowiązania zgodnie z KIMSF 14, chyba że składki płacone w ramach minimalnych wymogów finansowania nie mogą być spółce zwrócone.	Interpretacja nie ma zastosowania do działalności Grupy.	1 stycznia 2008 r.

b) Podstawa wyceny

Skonsolidowane historyczne informacje finansowe zostały sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych – według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w Nocie 4.

c) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki Dominującej.

d) Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku, lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

W szczególności istotne obszary niepewności odnośnie dokonanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych, zostały przedstawione w następujących notach:

- Nota 15 – weryfikacja utraty wartości firmy jednostek zależnych,
- Nota 16 – nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 26 – rezerwy.

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych przez wszystkie jednostki należące do Grupy.

a) Zasady konsolidacji

(i) Jednostki zależne

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę Dominującą. Kontrola ma miejsce wtedy, gdy Spółka Dominująca posiada zdolność kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną danej jednostki, w celu uzyskiwania korzyści płynących z jej działalności. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień bilansowy mogą zostać zrealizowane lub mogą podlegać konwersji.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych, począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

(ii) Korekty konsolidacyjne

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski lub straty, a także przychody oraz koszty Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanych historycznych informacji finansowych.

b) Waluty obce

(i) Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych przy zastosowaniu kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w rachunku zysków i strat. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

c) Instrumenty finansowe

(i) Aktywa i zobowiązania finansowe

Instrumenty finansowe obejmują inwestycje kapitałowe, udzielone pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, kredyty i pożyczki oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania.

Instrumenty finansowe są ujmowane początkowo według wartości godziwej powiększonej o bezpośrednie koszty związane z nabyciem.

Instrument finansowy jest ujmowany, jeśli Grupa staje się stroną umowy danego instrumentu finansowego. Aktywa finansowe zostają wyłączone z bilansu, jeśli wynikające z umowy prawa Grupy do przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasną lub jeśli Grupa przeniesie aktywa finansowe, nie zachowując nad nimi (lub związanymi z nimi ryzykami i korzyściami) kontroli.

Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży składnika aktywów finansowych są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, tj. w dniu, w którym Grupa zobowiąże się do kupna lub sprzedaży aktywa. Zobowiązania finansowe przestają być wykazywane w bilansie, jeśli zobowiązania te wygasną (to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł).

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie oraz depozyty bankowe na żądanie.

Zasady ujmowania zysków z inwestycji i kosztów finansowych są omówione w punkcie 3(n).

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Inwestycje w instrumenty kapitałowe są klasyfikowane jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Po początkowym ujęciu aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są następnie wyceniane po koszcie, w związku z brakiem możliwości wyceny według wartości godziwej.

Inne

Inne instrumenty finansowe są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o odpisy z tytułu utraty wartości.

(ii) Kapitał zakładowy

Akcje zwykłe

Koszty bezpośrednio związane z emisją akcji zwykłych pomniejszają wartość kapitału.

d) Rzeczowe aktywa trwałe

(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów. Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia, jest aktywowane jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wytwarzane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości inwestycyjne zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i wykazywane w oparciu o ich koszt wytworzenia do momentu ukończenia budowy, kiedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w rachunku zysków i strat.

(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować, i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w rachunku zysków i strat jako koszty.

(iv) Amortyzacja

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Grupa zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- budynki – 10-40 lat;
- maszyny i urządzenia – 3-10 lat;
- środki transportu – 5 lat;
- meble i wyposażenie – 5-7 lat.

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Grupę corocznie weryfikowana.

e) Wartości niematerialne

(i) Wartość firmy

Wartość firmy (ujemna wartość firmy) powstaje na przejęciach jednostek zależnych.

Nabycia po 1 stycznia 2004 r.

W odniesieniu do przejęć od 1 stycznia 2004 r., wartość firmy wylicza się jako nadwyżkę kosztów poniesionych w wyniku połączenia jednostek nad udziałem nabywcy w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. W przypadku przejęć, dla których ustalono nadwyżkę możliwych do zidentyfikowania aktywów netto nad ceną nabycia (ujemna wartość firmy), kwota ta jest bezpośrednio odnoszona do rachunku zysków i strat.

Nabycie udziałów mniejszościowych

Wartość firmy powstała przy nabyciu udziałów mniejszościowych w jednostkach zależnych jest równa nadwyżce ceny nabycia nad wartością bilansową aktywów netto na dzień transakcji.

Wycena po początkowym ujęciu

Po początkowym ujęciu wartość firmy jest wykazywana według ceny nabycia pomniejszonej o skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość firmy jest alokowana do ośrodków generujących środki pieniężne i nie jest amortyzowana, ale podlega corocznym testom na utratę wartości.

(ii) Pozostałe wartości niematerialne

Pozostałe wartości niematerialne nabyte przez Grupę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

(iii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie poniesienia.

(iv) Amortyzacja

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową, biorąc pod uwagę okres ich użytkowania, chyba że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania podlegają testom ze względu na utratę wartości na każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- •oprogramowanie 2 lata.

f) Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne są utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z tytułu najmu, z tytułu wzrostu ich wartości lub z obu przyczyn. Na dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe ze zmiany wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat.

g) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

Umowy leasingowe, w ramach których Grupa ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych, klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat

leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny. Z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, aktywa użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego nie są rozpoznawane w bilansie Grupy. Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazywane w bilansie według wartości godziwej.

Grupa ujmuje prawa wieczystego użytkowania gruntów jako umowy leasingu operacyjnego. W związku z tym wszystkie płatności dokonane w celu nabycia wieczystego użytkowania gruntów ujmowane są jako przedpłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Przedpłaty te odpisuje się do rachunku zysków i strat w okresie użytkowania gruntów.

h) Zapasy

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku koszty zawierają koszty związane z realizowanymi projektami deweloperskimi.

Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budowami lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności gospodarczej a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

i) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli późniejszy wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości.

(ii) Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwanej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdatne do użytkowania, jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości

pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych, wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy.

Odpis wartość firmy z tytułu utraty wartości nie jest odwracany. W odniesieniu do innych aktywów odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

j) Świadczenia pracownicze

(i) Program określonych składek

Wszystkie jednostki Grupy zatrudniające pracowników zobowiązane są, na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym zobowiązanie spółek Grupy za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych są wyceniane bez uwzględnienia dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

k) Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

(i) Naprawy gwarancyjne

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest ujmowana, gdy produkty lub usługi, na które gwarancja została udzielona, zostały sprzedane. Wysokość rezerwy oparta jest na danych historycznych dotyczących udzielonych gwarancji oraz średniej ważonej wszystkich możliwych wyników związanych z jej wykonaniem.

(ii) Umowy rodzące obciążenia

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Grupę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Wysokość rezerwy jest ustalana na podstawie niższej z wartości kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub kosztów jej realizacji. Przed ujęciem w księgach rezerwy, Grupa rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

l) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

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.

Koszty wytworzenia niesprzedanych lokali mieszkalnych są wykazywane w pozycji zapasy, jako produkty w toku lub jako wyroby gotowe w zależności od stopnia zaawansowania budowy.

Koszty wytworzenia sprzedanych lokali mieszkalnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w kosztach rodzajowych tzn. w pozycji usługi obce, z wyjątkiem kosztów nabycia gruntów, które ujmowane są w pozycji – zużycie materiałów i energii.

(ii) Sprzedaż towarów

Przychody ze sprzedaży towarów wykazywane są w wysokości odpowiadającej wartości godziwej otrzymanej zapłaty, pomniejszonej o wartość zwrotów, opustów i rabatów.

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w rachunku zysków i strat, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody nie są ujmowane, gdy istnieje znaczna niepewność co do możliwości uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych, ustalenia wysokości poniesionych kosztów lub możliwości zwrotu towarów lub Grupa pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

(iii) Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w rachunku zysków i strat w proporcji do stopnia realizacji transakcji na dzień bilansowy.

(iv) Przychody z tytułu najmu

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania umowy.

m) Płatności z tytułu leasingu

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w rachunku zysków i strat liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w rachunku zysków i strat łącznie z kosztami z tytułu leasingu.

Minimalne płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Płatności warunkowe są ujmowane poprzez korektę wartości minimalnych opłat leasingowych w czasie pozostałego okresu leasingu, gdy korekta zostaje potwierdzona.

n) Zyski z inwestycji i koszty finansowe

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Grupę środków pieniężnych oraz należne dywidendy. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w rachunku zysków i strat według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w rachunku zysków i strat w momencie, kiedy Grupa nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

o) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: wartość firmy, której amortyzacja nie jest uznawana za koszt uzyskania przychodu dla celów podatkowych, początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, z wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

p) Zysk na akcję

Grupa prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również opcje na akcje udzielone pracownikom.

q) Raportowanie segmentów działalności

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią Grupy, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega ryzykom i czerpie korzyści odmienne niż inne segmenty. Podstawowy format raportowania Grupy bazuje na segmentach branżowych.

4. Ustalenie wartości godziwej

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Grupy i ujawnień w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych. Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

(i) Nieruchomości inwestycyjne

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest systematycznie przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen, w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości. Wartości godziwe opierają się o ceny rynkowe, które są szacowaną kwotą, za jaką na warunkach rynkowych nieruchomość mogłaby zostać wymieniona pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, gdzie obie strony działały świadomie, ostrożnie i bez przymusu.

W przypadku braku cen rynkowych wycena jest przeprowadzana przy uwzględnieniu zagregowanych rocznych czynszów netto otrzymywanych z nieruchomości, a w przypadku, gdy jest to istotne, pomniejszonych o koszty związane z wynajmem. Stopa zwrotu, która odzwierciedla specyficzne ryzyko zawarte w przepływach pieniężnych netto, jest następnie stosowana do rocznych czynszów netto w celu oszacowania wartości godziwej nieruchomości.

Wycena odzwierciedla, gdy jest to stosowne, typ aktualnych najemców lub prawdopodobnych przyszłych najemców oraz ich ogólną wiarygodność kredytową na rynku, alokację kosztów z tytułu remontów i ubezpieczenia pomiędzy wynajmującego i najemcę, jak również pozostały czas użytkowania nieruchomości. Przyjmuje się, że w każdym przypadku, w którym wysokość czynszu podlega renegocjacji lub umowy najmu są odnawiane, zostały spełnione warunki wcześniejszego powiadomienia strony umowy o zmianach w odpowiednim czasie.

(ii) Zapasy

Wartość godziwa zapasów nabytych w wyniku połączenia jednostek jest ustalana, ze względu na swą specyfikę, w oparciu o wycenę niezależnego rzeczoznawcy majątkowego.

(iii) Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz pożyczki

Wartość godziwa należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz pożyczek jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy.

(iv) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Grupa prowadzi działalność w jednym segmencie geograficznym, czyli w rejonie Warszawy. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy.

Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są o ceny rynkowe.

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni, jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie: udzielone pożyczki i środki pieniężne, zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązanymi z nimi kosztami, pozycje majątku wspólnego Grupy (w tym siedziba Spółki) i związane z nimi koszty, nieruchomości inwestycyjne i związane z nimi przychody i koszty, a także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

Wydatek inwestycyjny w ramach segmentu jest to całkowity koszt poniesiony na nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych, wyłączając wartość firmy.

Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- sprzedaż samochodów,
- działalność myjni samochodowych.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty branżowe

(w tys. zł)

	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Eliminacje		Skonsolidowane	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Przychody od odbiorców zewnętrznych	93 620	26 661	8 045	5 802	118 187	66 033	-	-	219 852	98 496
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	1 140	478	-	-	567	20	(1 707)	(498)	-	-
Przychody razem	**94 760**	**27 139**	**8 045**	**5 802**	**118 754**	**66 053**	**(1 707)**	**(498)**	**219 852**	**98 496**
Wynik segmentu	25 259	3 189	2 346	3 012	6 783	2 001	-	-	**34 388**	**8 201**
Pozostałe przychody									912	1 833
Nieprzypisane koszty									(3 466)	(1 244)
Zyski z inwestycji									1 642	830
Zysk na działalności operacyjnej									**33 476**	**9 620**
Koszty finansowe netto									(1 378)	(211)
Podatek dochodowy									(6 411)	(1 910)
Zysk netto									**25 687**	**7 499**
Aktywa segmentu	92 705	76 959	11 168	8 725	59 380	35 486	(64)	(329)	163 189	120 841
Nieprzypisane aktywa									23 124	22 291
Aktywa razem									**186.313**	**143 132**
Zobowiązania segmentu	55 267	61 237	886	428	42 512	27 786	(64)	(329)	98 601	89 122
Nieprzypisane zobowiązania									22 670	14 654
Zobowiązania razem									**121 271**	**103 777**
Wydatki inwestycyjne	2 258	146	3 157	793	1 704	2 397	-	-	**7 119**	**3 336**
Amortyzacja	310	465	423	226	327	271	-	-	**1 061**	**962**

6. Nabycie jednostek zależnych oraz udziałów mniejszości

Połączenie jednostek

W roku 2006 Grupa nabyła 99% udziałów spółki PHU Mokotów (późniejsza nazwa Melody Park) za 22 941 tys. zł w gotówce. Pakiet 97% udziałów dający Grupie kontrolę nad Spółką został nabyty 25 lipca 2006 r. W sumie na 31 grudnia 2006 r. Grupa posiada 100% udziałów w spółce Melody Park, z czego 1% udziałów został nabyty w 2005 roku. Zakupiona Spółka jest właścicielem gruntu w Warszawie, który będzie wykorzystany przez Grupę pod budowę osiedla mieszkaniowego, w związku z czym został on zaklasyfikowany w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych sporządzonych na dzień 31 grudnia 2006 r. jako produkty w toku w pozycji „Zapasy". W pięciu ostatnich miesiącach 2006 r. spółka zależna wykazała stratę w wysokości 131 tys. zł. Zarząd ocenia, że gdyby do zakupu doszło 1 stycznia 2006 r., to skonsolidowane przychody ze sprzedaży wyniosłyby 230 555 tys. zł, a zysk skonsolidowany 26 064 tys. zł, to jest odpowiednio o 666 tys. zł oraz 175 tys. zł więcej.

Wpływ nabycia

Nabycie jednostek zależnych miało następujący wpływ na aktywa i zobowiązania Grupy:

(w tys. zł)

	Wartość bilansowa spółki przejętej	Korekty do wartości godziwej	Wartość bilansowa ujęta w związku z połączeniem
Zapasy	1 359	26 583	27 942
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	59	-	59
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	364	-	364
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(223)	(150)	(373)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	(5 051)	(5 051)
Aktywa i zobowiązania możliwe do zidentyfikowania netto	1 559	21 382	22 941
Wartość firmy			-
Środki pieniężne zapłacone			22 941
Środki pieniężne nabyte			(364)
Przepływy pieniężne netto			22 577

Wartości bilansowe ujęte w sprawozdaniu finansowym spółki przejętej zostały oszacowane tuż przed transakcją na podstawie odpowiednich MSSF. Wartości bilansowe aktywów i zobowiązań spółki przejętej ujęte w związku z połączeniem są ich oszacowanymi wartościami godziwymi (patrz Nota 4 w zakresie sposobu ustalania wartości godziwej).

7. Przychody ze sprzedaży

(w tys. zł)

	2006	2005
Przychody ze sprzedaży mieszkań	92 770	26 020
Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych	115 496	64 014
Przychody ze świadczenia usług	11 586	8 462
	219 852	**98 496**

Przychody ze świadczenia usług dotyczą głównie przychodów z tytułu świadczenia usług myjni, napraw samochodów oraz wynajmu powierzchni biurowej.

8. Pozostałe przychody

(w tys. zł)

	2006	2005
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	413	179
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	88	64
Różnice kursowe netto z działalności operacyjnej	-	868
Spisanie przeterminowanych zobowiązań	-	413
Inne	411	309
	912	**1 833**

9. Pozostałe koszty operacyjne

(w tys. zł)

	2006	2005
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących należności	124	273
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy	1 018	572
Koszty z tytułu utworzenia rezerw na sprawy sądowe	440	-
Koszty z tytułu poniesionych szkód	138	-
Różnice kursowe netto z działalności operacyjnej	125	-
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	258	298
Podatki i opłaty	1 317	320
Koszty doradztwa	1 205	1 043
Koszty reprezentacji i reklamy	324	209
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	443	324
Inne	793	712
	6 185	**3 751**

10. Koszty świadczeń pracowniczych

(w tys. zł)

	2006	2005
Wynagrodzenia	10 382	4 795
Ubezpieczenia społeczne	1 025	654
	11 407	**5 449**

11. Zyski z inwestycji

(w tys. zł)

	2006	2005
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	200	102
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	293	313
Przeszacowanie inwestycji wycenianych w wartości godziwej	1 094	415
Inne	55	**-**
	1 642	**830**

12. Koszty finansowe

(w tys. zł)

	2006	2005
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	1 344	211
Inne	34	-
	1 378	**211**

13. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat

(w tys. zł)

	2006	2005
Podatek dochodowy bieżący	7 528	859
Podatek dochodowy za rok bieżący	**7 528**	**859**
Podatek odroczony	(1 117)	1 051
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	**(1 117)**	**1 051**
Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	6 411	1 910

Efektywna stopa podatkowa

(w tys. zł)

	2006	2005
Zysk netto za rok obrotowy	25 687	7 499
Podatek dochodowy	6 411	1 910
Zysk przed opodatkowaniem	**32 098**	**9 409**
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	6 099	1 788
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	312	122
	6 411	**1 910**

14. Rzeczowe aktywa trwałe

(w tys. zł)

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Meble i wyposażenie	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych							
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2005 r.	1 526	7 663	2 523	1 586	948	608	14 854
Nabycie	-	480	125	1 116	9	1 588	3 318
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	289	-	-	-	(289)	-
Zbycie	-	-	-	(339)	-	-	(339)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2005 r.	1 526	8 432	2 648	2 363	957	1 907	17 833
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2006 r.	1 526	8 432	2 648	2 363	957	1 907	17 833
Nabycie	-	816	216	1 647	300	4 106	7 085
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	4 988	360	-	63	(5 411)	-
Przeniesienie do zapasów	(100)	-	-	-	(20)	-	(120)
Przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-	(251)	(251)
Zbycie	-	-	(20)	(1 087)	(20)	-	(1 127)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2006 r.	1 426	14 236	3 204	2 923	1 280	351	23 420

14. Rzeczowe aktywa trwałe (ciąg dalszy)

(w tys. zł)

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Meble i wyposażenie	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości							
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2005 r.	(175)	(1 311)	(1 045)	(455)	(238)	-	(3 224)
Amortyzacja za okres	(42)	(346)	(119)	(382)	(39)	-	(928)
Zbycie	-	-	-	121	-	-	121
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2005 r.	(217)	(1 657)	(1 164)	(716)	(277)	-	(4 031)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2006 r.	(217)	(1 657)	(1 164)	(716)	(277)	-	(4 031)
Amortyzacja za okres	(44)	(352)	(244)	(292)	(100)	-	(1 032)
Zbycie	-	-	21	515	15	-	551
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2006 r.	(261)	(2 009)	(1 387)	(493)	(362)	-	(4 512)
Wartość netto							
Na dzień 1 stycznia 2005 r.	1 351	6 352	1 478	1 131	710	608	11 630
Na dzień 31 grudnia 2005 r.	1 309	6 775	1 484	1 647	680	1 907	13 802
Na dzień 1 stycznia 2006 r.	1 309	6 775	1 484	1 647	680	1 907	13 802
Na dzień 31 grudnia 2006 r.	1 165	12 227	1 817	2 430	918	351	18 908

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. W przypadku każdego ze środków Grupa ma możliwość jego zakupienia po zakończeniu okresu leasingu po obniżonej cenie. Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła na dzień 31 grudnia 2006 r. 1 541 tys. zł (2005: 1 565 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Zabezpieczenia

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej 8 985 tys. zł (2005 r.: 7 753 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz Nota 24). Zabezpieczeniem zaciągniętych kredytów są także maszyny i urządzenia myjni o wartości bilansowej 325 tys. zł (2005: 0 tys. zł) (patrz Nota 24).

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie obejmują rozbudowę i modernizację budynków myjni i salonu samochodowego.

15. Wartości niematerialne

(w tys. zł)

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2005 r.	-	70	70
Nabycie w wyniku połączenia jednostek	756	-	756
Pozostałe nabycie	-	18	18
Zbycie	-	(6)	(6)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2005 r.	**756**	**82**	**838**
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2006 r.	**756**	**82**	**838**
Nabycie w wyniku połączenia jednostek	8	-	8
Pozostałe nabycie	-	34	34
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2006 r.	**764**	**116**	**880**
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości			
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2005 r., w tym:	**-**	**(26)**	**(26)**
Amortyzacja za okres	-	(34)	(34)
Zbycie	-	2	2
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2005 r.	**-**	**(58)**	**(58)**
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2006 r., w tym:	**-**	**(58)**	**(58)**
Amortyzacja za okres	-	(29)	(29)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2006 r.	**-**	**(87)**	**(87)**

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Wartość netto			
Na dzień 1 stycznia 2005 r.	-	44	44
Na dzień 31 grudnia 2005 r.	756	25	781
Na dzień 1 stycznia 2006 r.	756	25	781
Na dzień 31 grudnia 2006 r.	764	30	794

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Weryfikacja utraty wartości firmy jednostek zależnych

Wartość firmy jednostek zależnych wykazywana w bilansie Grupy dotyczy wartości firmy pochodzącej z nabycia w roku 2005 48,54% udziałów w spółce JLR Polska Sp. z o.o.

W dniu 7 września 2007 r. Spółka Dominująca zawarła warunkową umowę przedwstępną sprzedaży spółki JLR Polska Sp. z o.o. ze spółką Cosinda Holdings Limited będącą własnością akcjonariuszy Spółki Dominującej za cenę 4.928 tys. zł. Biorąc pod uwagę, że przychody ze sprzedaży oraz z planowanej dywidendy od powyższej spółki będą nie mniejsze od jej aktywów netto powiększonych o wartość firmy, nie ma potrzeby dokonywania odpisów aktualizujących wartość firmy. Szczegóły powyższej umowy przedstawiono w Nocie 34.

Spółka JLR Polska Sp. z o.o. podjęła w dniu 23 sierpnia 2007 r. uchwałę o wypłacie dywidendy do Marvipol S.A. w kwocie 6.715 tys. złotych. Spółka JLR Polska Sp. z o.o. podjęła w dniu 5 września 2007 r. uchwałę o zaliczkowej wypłacie dywidendy do Marvipol S.A. w kwocie 1.848 tys. złotych. Cena za udziały w spółce JLR Polska Sp. z o.o. uwzględnia już fakt, że uchwalona dywidenda zostanie wypłacona z kapitału własnego spółki JLR Polska Sp. z o.o. przed transakcją sprzedaży udziałów.

16. Nieruchomości inwestycyjne

(w tys. zł)

	2006	2005
Wartość brutto na początek okresu	**5 717**	**5 302**
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	251	-
Zmiana wartości godziwej	1 094	415
Wartość brutto na koniec okresu	**7 062**	**5 717**

Nieruchomości inwestycyjne obejmują dwie nieruchomości wynajmowane stronom trzecim. Jedna z umów najmu zawarta jest na czas nieokreślony, druga na okres pięcioletni. Wycena wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych obejmuje także wycenę prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których znajdują się wynajmowane nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne obejmują także niezagospodarowane grunty, co do których nie istnieją sprecyzowane plany zagospodarowania w dłuższym okresie. W chwili obecnej Grupa czerpie zyski z tej nieruchomości poprzez wzrost wartości tej nieruchomości.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu metody porównań rynkowych dla podobnych nieruchomości będących przedmiotem transakcji rynkowych. Ponadto dla nieruchomości wynajmowanych stronom trzecim wyceny stanowiące podstawę szacunku wartości nieruchomości na dzień 1 stycznia 2005 r. zostały sporządzone przy zastosowaniu metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych z tytułu najmu podobnych powierzchni. Stopa dyskontowa użyta do obliczenia wartości bieżącej przepływów była równa stopie oprocentowania długoterminowych lokat bankowych powiększonej o premię za ryzyko. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych na dzień 30 czerwca 2007 roku, 30 czerwca 2006 roku i 1 stycznia 2005 roku i stanowią najlepszy możliwy szacunek Zarządu.

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne o wartości bilansowej 5.717 tys. zł (2005: 5.302 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (patrz Nota 24).

17. Pozostałe inwestycje długoterminowe

(w tys. zł)

	2006	2005
Należności długoterminowe	50	-
Udziały w PHU Mokotów	-	303
	50	**303**

Na dzień 31 grudnia 2006 r. Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej w kwocie 50 tys. zł (2005: 0 tys. zł).

Na dzień 31 grudnia 2005 r. Grupa posiadała udziały w jednostkach niepowiązanych o wartości 303 tys. zł. Grupa posiadała 1,47% udziałów w Przedsiębiorstwie Handlowo-Usługowym „Mokotów" Sp. z o.o. W 2006 roku Grupa wykupiła całość udziałów w PHU Mokotów i włączyła do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych powyższą spółkę (obecnie Melody Park Sp. z o.o.).

18. Podatek odroczony

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego zostały ujęte w odniesieniu do poniższych pozycji aktywów i zobowiązań:

(w tys. zł)

	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(320)	(321)	(320)	(321)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(817)	(540)	(817)	(540)
Zapasy	735	283	(5 091)	(107)	(4 356)	176
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	465	63	(61)	(42)	404	21
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	(167)	(9)	(167)	(9)
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	721	327	(582)	(292)	139	35
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	2 378	3 604	(3 199)	(4 831)	(821)	(1 227)
Pozostałe	95	18	(59)	(9)	36	9
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	150	38	-	-	150	38
Aktywa/(zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 544	4 333	(10 296)	(6 151)	(5 752)	(1 818)
Kompensata	(4 544)	(4 333)	4 544	4 333	-	-
Aktywa/(zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	**-**	**-**	**(5 752)**	**(1 818)**	**(5 752)**	**(1 818)**

Zmiana różnic przejściowych w okresie

(w tys. zł)

	Stan na 01.01.2005	**Zmiana różnic przejściowych ujęta w rachunku zysków i strat**	**Stan na 31.12.2005**	**Zmiana różnic przejściowych ujęta w rachunku zysków i strat**	**Nabyte przy połączeniu jednostek**	**Stan na 31.12.2006**
Rzeczowe aktywa trwałe	(312)	(9)	(321)	1	-	(320)
Nieruchomości inwestycyjne	(451)	(89)	(540)	(277)	-	(817)
Zapasy	-	176	176	519	(5 051)	(4 356)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	-	(1 227)	(1 227)	406	-	(821)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(11)	32	21	383	-	404
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	(9)	(9)	(158)	-	(167)
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	-	35	35	104	-	139
Pozostałe	7	2	9	27	-	36
Wysokość pomniejszenia podatku dochodowego z tytułu strat podatkowych podlegających odliczeniu w przyszłych okresach	-	38	38	112	-	150
	(767)	**(1 051)**	**(1 818)**	**1 117**	**(5 051)**	**(5 752)**

19. Zapasy

(w tys. zł)

	2006	2005
Produkty w toku	74 983	70 592
Wyroby gotowe	12 168	3 125
Towary	26 899	16 769
	114 050	**90 486**
w tym:		
koszty odsetkowe	186	550
Wartość zapasów o ograniczonej możliwości dysponowania (zastaw)	10 500	1 500

W 2006 r. odpis aktualizujący wartość zapasów wyniósł 1 018 tys. zł (2005: 572 tys. zł). Odpis zaliczony został do pozostałych kosztów operacyjnych.

20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

(w tys. zł)

	2006	2005
Należności z tytułu dostaw i usług	18 399	8 195
Pozostałe należności oraz rozliczenia międzyokresowe	4 659	2 752
	23 058	**10 947**

Należności z tytułu dostaw i usług są przedstawione po pomniejszeniu o odpisy aktualizacyjne w kwocie 418 tys. zł (2005: 393 tys. zł).

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z należności w euro na kwotę 1 959 tys. zł (2005: 743 tys. zł) oraz należności w funtach brytyjskich na kwotę 12 tys. zł (2005: 202 tys. zł).

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

(w tys. zł)

	2006	2005
Środki pieniężne w kasie	907	52
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	12 148	13 475
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	**13 055**	**13 527**

Efektywna stopa procentowa środków na rachunkach bankowych w 2006 r. wyniosła 0,10% (2005: 0,35%). Środki te były utrzymywane na rachunkach płatnych na żądanie i lokatach typu overnight.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych na dzień 31 grudnia 2006 r. obejmują środki w kwocie 6 702 tys. zł (2005: 0 tys. zł), które mogą być wykorzystane tylko w celu realizacji zapłat generalnym wykonawcom inwestycji: Pory, Wiatraczna i Prosta.

22. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	2006	**2005**
Liczba akcji na początek i koniec okresu (w pełni opłacone)	600.000	600.000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	10,00	10,00

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2006 r.

Akcjonariusz	**Liczba akcji**	**Wartość akcji (w tys. zł)**	**% akcji**
Pan Mariusz Wojciech Książek	592 500	5 925	98,75%
Pan Andrzej Nizio	7 500	75	1,25%
	600 000	**6 000**	**100,00%**

Na dzień 31 grudnia 2006 r. zarejestrowany kapitał zakładowy składał się z 600 tys. akcji uprzywilejowanych co do głosu (2005: 600 tys.).

W 1996 roku Pan Mariusz Wojciech Książek jako jedyny udziałowiec Marvipol Sp. z o.o. powierzył czynności bieżącego zarządzania Spółką Panu Andrzejowi Nizio, powołując go na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki i upoważniając do samodzielnej reprezentacji Spółki. Jednocześnie, jako gratyfikacja za zapewnienie stałego i dynamicznego rozwoju Spółki, w szczególności stałego wzrostu zysku Spółki, Pan Mariusz Wojciech Książek jako jedyny udziałowiec Spółki zobowiązał się ustnie do przyznania Panu Andrzejowi Nizio opcji zakupu udziałów w kapitale zakładowym Spółki w wysokości nie przekraczającej 5% udziałów w kapitale zakładowym. Pan Andrzej Nizio prawo to mógł zrealizować w terminie nie później niż do 2011 roku po wartości nominalnej udziałów, pod warunkiem osiągnięcia przez Spółkę dodatnich wyników finansowych (zysku) w okresie trzech lat poprzedzających realizację opcji. W częściowym wykonaniu przyznania opcji Pan Andrzej Nizio w 2005 roku nabył od Pana Mariusza Książka 1,25% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Obaj Panowie w dniu 10 czerwca 2007 roku potwierdzili powyższe ustalenia w formie pisemnej. Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 26 czerwca 2007 roku podwyższono kapitał zakładowy Spółki Dominującej do 6 237 tys. zł w wyniku emisji 23 684 akcji serii B o wartości nominalnej 10 zł każda. Wszystkie akcje serii B są akcjami nieuprzywilejowanymi imiennymi i objęte zostały przez Pana Andrzeja Nizio, w wyniku czego zrealizował w całości przysługujące mu prawo (patrz również nota 23).

Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 czerwca 2007 roku akcje serii A (dotychczas uprzywilejowane co do prawa głosu w ten sposób, że jednej akcji przypadały dwa głosy) stały się akcjami nieuprzywilejowanymi. W następstwie tej uchwały wszystkie akcje serii A i B (całość kapitału zakładowego) są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.

Zgodnie z postanowieniami Statutu założycielom Spółki Dominującej (Pan Mariusz Wojciech Książek i Pan Andrzej Nizio) („Założyciele") przyznano uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, które trwają tak długo, jak obydwaj Założyciele lub jeden z nich posiadają akcje reprezentujące co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki. Jeśli tylko jeden z Założycieli pozostanie jej akcjonariuszem posiadającym akcje reprezentujące co najmniej 35% kapitału zakładowego, ten Założyciel, który pozostał jej akcjonariuszem, będzie wykonywał uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu. W przypadku Zarządu dwuosobowego, Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu powołują i odwołują Założyciele, działając łącznie, poprzez pisemne oświadczenie złożone Spółce. Jeśli Założyciele nie są w stanie powołać wspólnie Prezesa lub Wiceprezesa 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, Założyciele powołują i odwołują, oprócz Prezesa i Wiceprezesa, także jednego członka 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.

Akcjonariusze Spółki Dominującej mają prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym do wypłaty akcjonariuszom w uchwale walnego zgromadzenia. Walne zgromadzenie może w danym roku obrotowym wyłączyć podział zysku w całości lub części. Wypłata zysku następuje proporcjonalnie do liczby akcji posiadanych w Spółce, z zastrzeżeniem, że w przypadku akcji, które nie są opłacone w całości, zysk dzieli się w stosunku do dokonanych wpłat na akcje. Wszystkie akcje uprawniają w jednakowym stopniu do majątku Spółki. 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. Zwyczajne walne zgromadzenie Spółki Dominującej ustala dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy. Dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień powzięcia uchwały albo w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od tego dnia. Zarząd upoważniony jest do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy przewidywanej na koniec roku obrotowego, pod warunkiem posiadania przez Spółkę środków wystarczających na taką wypłatę. Wypłata zaliczki na poczet dywidendy wymaga zgody rady nadzorczej.

W trakcie roku obrotowego 2006 nastąpiła zmiana formy prawnej Spółki Dominującej ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną. Przed przekształceniem kapitał zakładowy dzielił się na 80 udziałów o łącznej wartości 6 000 tys. zł Akcje przekształconej Spółki objęte zostały przez dotychczasowych udziałowców proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

Ponadto 28 czerwca 2007 r. Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o podziale dotychczasowych akcji serii A i B o dotychczasowej jednostkowej wartości nominalnej 10 zł w ten sposób, że w miejsce każdej dotychczasowej akcji utworzono 50 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,20 zł. W wyniku tego podziału powstało 31 184 200 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,20 zł.

W dniu 7 sierpnia 2007 r. Grupa zaakceptowała wstępną ofertę finansowania typu mezzanine przedstawioną przez BRE Bank. Oferta zakłada emisję przez Grupę obligacji zamiennych na akcje zwykłe na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 30 000 tys. zł, które miałby nabyć BRE Bank. Obligacje będą dawały obligatariuszowi prawo do zamiany posiadanych obligacji na akcje zwykłe na okaziciela, zgodnie z ustalonym współczynnikiem konwersji. Współczynnik konwersji zostanie ustalony w taki sposób, aby zamiana wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach tej transakcji skutkowała nabyciem przez BRE Bank pakietu akcji stanowiącego 3,90% łącznej liczby wszystkich akcji Grupy. Termin wykupu dla obligacji ustalono na 3 lata od daty emisji. Prawo zamiany obligacji na akcje będzie przysługiwało obligatariuszowi w każdym dniu roboczym okresu rozpoczynającego się 30 dnia notowań akcji Grupy na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie aż do terminu wykupu obligacji. Ponadto w okresie pierwszych trzech miesięcy od daty pierwszego notowania akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, Pan Mariusz Wojciech Książek oraz Pan Andrzej Nizio będą mieli prawo pierwokupu akcji, jakie powstaną w wyniku zamiany obligacji przez BRE Bank na akcje stanowiące ustalony udział w kapitale Grupy, po cenie jaką BRE Bank wynegocjuje z potencjalnym nabywcą tych akcji, z tym że w tym okresie transakcja sprzedaży może być przeprowadzona tylko w formie sprzedaży pakietowej. Oprocentowanie obligacji ustalono na WIBOR 3M + 2,7%. Płatności odsetkowe mają mieć miejsce raz na kwartał. Prowizja wstępna ma wynieść 1,0% wartości nominalnej obligacji pomniejszone o kwotę 20 tys. EUR.

Po wyrażeniu zgody przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy oraz Radę Nadzorczą w dniu 5 września 2007 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 946.000 PLN, tj. do kwoty nie wyższej niż 7.182.840 tys. zł. W ramach kapitału docelowego Marvipol S.A. złożył Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji ofertę objęcia w drodze subskrypcji prywatnej akcji Serii C, tj. 4.730.000 akcji zwykłych (nieuprzywilejowanych) na okaziciela. Akcje Serii C będą uczestniczyły w dywidendzie za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2007 r. na takich samych zasadach jak wszystkie pozostałe akcje Spółki. Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji przyjęła ofertę objęcia wyżej wymienionych akcji o wartości nominalnej 0,20 złotego każda. Na dzień sporządzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych nie dokonano rejestracji wyżej opisanego podwyższenia kapitału zakładowego.

W dniu 5 września 2007 roku podjęta została uchwała w sprawie emisji obligacji zamiennych na akcje Spółki. Spółka wyemituje do 60 obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 500.000 PLN każda, zamiennych na akcje zwykłe na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Zarząd Spółki określi liczbę obligacji, ich cenę emisyjną oraz wszystkie inne warunki emisji obligacji, nie wymienione w uchwale. W celu przyznania posiadaczom Obligacji praw do objęcia Akcji Serii E podwyższa się warunkowo kapitał zakładowy Spółki o kwotę nie większą niż 291.499,20 PLN poprzez emisję nie więcej niż 1.457.496 akcji serii E. Akcje serii E będą uczestniczyć w dywidendzie wypłacanej w tym roku obrotowym, w którym zostaną wydane lub w przypadku ich dematerializacji zapisane na rachunku papierów wartościowych posiadacza obligacji, najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień Walnego Zgromadzenia, na którym powzięta zostanie uchwała o podziale zysku i ustaleniu dnia dywidendy. Do dnia sporządzenia niniejszych skonsolidowanych historycznych informacji finansowych powyższa emisja obligacji nie została dokonana.

Podział zysku

Zarząd Spółki Dominującej proponuje pozostawienie zysku za rok obrotowy w Grupie.

23. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2006 r. dokonana została w oparciu o zysk netto za rok obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwocie 25 687 tys. zł (2005: 6 671 tys. zł) oraz o średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych w liczbie 31 184 200 (2005: 31 184 200). Średnia ważona liczba akcji została ustalona jako liczba akcji Spółki Dominującej po dokonaniu podziału akcji w stosunku 1:50 powiększona o liczbę akcji wynikających z realizacji w 2007 roku opcji na akcje. Przed podziałem na dzień 31 grudnia 2006 r. liczba akcji wynosiła 600 000 (patrz szczegóły Nota 22).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	2006	2005
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na początek okresu	30 000 000	30 000 000
Wpływ opcji na akcje będących warunkową emisją akcji	1 184 200	1 184 200
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	**31 184 200**	**31 184 200**

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 31 grudnia 2006 r. dokonana została w oparciu o zysk netto za rok obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki Dominującej w kwocie 25 687 tys. zł (w 2005 r.: 6 671 tys. zł) oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia skonsolidowanych historycznych informacji finansowych w liczbie 31 184 200 (2005: 31 184 200).

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji została ustalona jako liczba akcji Spółki Dominującej po dokonaniu podziału w stosunku 1:50 powiększona o liczbę akcji wynikających z realizacji w 2007 roku opcji na akcje. Przed podziałem na dzień 31 grudnia 2006 r. liczba akcji wynosiła 600 000 (patrz szczegóły Nota 22).

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	2006	2005
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na początek okresu	30 000 000	30 000 000
Wpływ opcji na akcje będących warunkową emisją akcji	1 184 200	1 184 200
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	**31 184 200**	**31 184 200**

24. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i leasingu finansowego

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Grupy z tytułu kredytów bankowych i leasingu finansowego. Informacje odnośnie ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej, na jakie narażona jest Grupa, przedstawia Nota 28.

(w tys. zł)

	2006	2005
Zobowiązania długoterminowe		
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Grupy	9 086	6 607
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	642	631
	9 728	**7 238**
Zobowiązania krótkoterminowe		
Krótkoterminowa część kredytów bankowych zabezpieczonych na majątku Grupy	7 832	6 169
Krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	1 141	874
	8 973	**7 043**

Warunki i harmonogram spłat kredytów bankowych oraz zobowiązań z tytułu leasingu finansowego

(w tys. zł)

				31.12.2006		31.12.2005	
	Waluta	**Nominalna stopa %**	**Rok wygaśnięcia**	**Wartość nominalna**	**Wartość bilansowa**	**Wartość nominalna**	**Wartość bilansowa**
Kredyty zabezpieczone na majątku Grupy	PLN	od WIBOR 1M + 1% do WIBOR 1M + 2,4%	2007-2016	16 918	16 918	12 776	12 776
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	PLN	od WIBOR 1M + 3,2% do WIBOR 1M + 3,8%	2007-2009	1 783	1 783	1 505	1 505
Razem				**18 701**	**18 701**	**14 281**	**14 281**

Kredyty bankowe są zabezpieczone:

– hipotekami na nieruchomościach Grupy, należących zarówno do rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych o wartości bilansowej 14 702 tys. zł (2005: 13 055 tys. zł) (patrz Nota 14 oraz 16).;

– zastawem rejestrowym na zapasach Grupy 10 500 tys. zł (2005: 1 500 zł) (patrz Nota 19);

– przewłaszczeniem maszyn i urządzeń myjni 325 tys. zł (2005: 0 tys. zł) (patrz Nota 14).

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

1. Umowa o kredyt obrotowy nr 1015041223 z BISE Bank S.A. z dnia 28 czerwca 2004 r., kwota kredytu 8.000 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie, przy ul. Modlińskiej 148: 1.000 tys. zł hipoteka zwykła i 150 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie z hipoteki zwykłej i kaucyjnej po spłacie kredytu do poziomu 800 tys. zł).

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie, przy al. Krakowskiej 287 i 289: 800 tys. zł hipoteka zwykła i 120 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie z hipoteki zwykłej i kaucyjnej po całkowitej spłacie kredytu).

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie, przy ul. Koszykowej 59: 800 tys. zł hipoteka zwykła, 120 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie z hipoteki zwykłej i kaucyjnej po spłacie kredytu do poziomu 1.600 tys. zł).

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie, przy ul. Wysockiego 15: 1.000 tys. zł hipoteka zwykła, 150 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie z hipoteki zwykłej i kaucyjnej po spłacie kredytu do poziomu 2.600 tys. zł).

Hipoteka na nieruchomości położonej w obrębie Tałty: 1.500 tys. zł hipoteka zwykła, 225 tys. zł hipoteka kaucyjna (zwolnienie hipoteki zwykłej i kaucyjnej po spłacie kredytu do poziomu 3.600 tys. zł).

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku.

Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2006 r. wynosiło 470 tys. zł (2005: 6.118 tys. zł).

2. Umowa o kredyt inwestycyjny nr 1015053545 z BISE Bank S.A. z dnia 2 września 2005 r., kwota 5.500 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomościach w Warszawie, przy ul. Stawki 3a, Koszykowej 59, Wysockiego 15, Modlińskiej 148, al. Krakowskiej 287 i 289, al. Jana Pawła II 52/54, al. Waszyngtona 50, i w Mikołajkach – działka o nr. ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr. ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4, działka o nr. ewid. 432/8: łącznie 5.500 tys. zł hipoteka zwykła i 900 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 11.000 tys. zł.

Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2006 r. wynosiło 5.500 tys. zł (2005: 5.223 tys. zł).

3. Umowa o kredyt obrotowy nr 1015041224 z BISE Bank S.A. z dnia 28 czerwca 2004 r., kwota kredytu 5.300 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomościach w Warszawie przy ul. Stawki 3a: 4 000 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Hipoteka na nieruchomościach w Mikołajkach – działka o nr. ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr. ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4, działka o nr. ewid. 432/8: 2.500 tys. zł hipoteka łączna kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco na łączną kwotę 5.300 tys. zł, cesja z polis ubezpieczenia nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku i oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 10.600 tys. zł.

Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2006 r. wynosiło 5.300 tys. zł (2005: 0 tys. zł).

4. Umowa o kredyt inwestycyjny nr 1015063965 z BISE Bank S.A. z dnia 5 października 2006 r., kwota 1.935 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy al. Krakowskiej 287, al. Krakowskiej 289: 1.935 tys. zł hipoteka łączna zwykła i 1 000 tys. zł hipoteka łączna kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, maszyn i urządzeń, pełnomocnictwo do rachunku; poręczenie BGK w kwocie 100 tys. EUR, przewłaszczenie maszyn i urządzeń myjni o łącznej wartości min. 400 tys. zł, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 3.870 tys. zł, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez poręczyciela do kwoty 500 tys. zł.

Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2006 r. wynosiło 1.935 tys. zł (2005: 0 tys. zł).

5. Umowa o kredyt inwestycyjny nr 1015063967 z BISE Bank S.A. z dnia 5 października 2006 r., kwota 1.160 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy ul. Koszykowej 59: 1.160 tys. zł hipoteka zwykła i 700 tys. zł hipoteka kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku; poręczenie BGK w kwocie 100 tys. EUR, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 2.320 tys. zł, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez poręczyciela do kwoty 500 tys. zł.

Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2006 r. wynosiło 1.160 tys. zł (2005: 0 tys. zł).

6. Umowa kredytowa nr 02/409/06/Z/VV z BRE Bank S.A. z dnia 5 września 2006 r. o kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 6.000 tys. zł (zgodnie z aneksem z dnia 28 czerwca 2007 r. kwota kredytu została podwyższona do kwoty 9.700 tys. zł od dnia 29 czerwca 2007 r.). Zabezpieczenie spłaty kredytu – bank przyjął zastaw na rzeczach ruchomych w postaci zastawu rejestrowego na zapasach (samochodach marki Jaguar i Land Rover) o wartości 9.000 tys. zł (od dnia 28 czerwca 2007 r. kwota 14.550 tys. zł). W związku z umową kredytową zawarto również umowę o cesję praw z generalnej umowy logistycznej (JLR Polska Sp. z o.o. przelał na bank przysługujące mu prawa do całości odszkodowań z tytułu cesji praw wynikających z umowy zawartej z firmą logistyczną, w magazynie której są przechowywane auta, będące własnością spółki). Spółka wystawiła również oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 15.000 tys. zł oraz zgodę na sprzedaż wierzytelności BRE Bank S.A. do funduszu sekurytyzacyjnego w dniu 28 czerwca 2007 r. (wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji na rzecz funduszu sekurytyzacyjnego do kwoty 15.000 tys. zł.

Saldo na 31 grudnia 2006 r. wynosiło 1.639 tys. zł (2005: 0 tys. zł).

7. Umowa kredytowa nr 14769059-I-ki-1/2002 z BPH PBK S.A. z dnia 29 października 2002 r. o kredyt inwestycyjny w kwocie 3.000 tys. zł. Ustanowione zabezpieczenie kredytu to hipoteka umowna na kwotę 3.000 tys. zł na nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Waszyngtona nr 50 KW Nr 34204 wraz z cesją praw polisy ubezpieczeniowej nieruchomości oraz przewłaszczenie zbioru rzeczy ruchomych – samochodów marki Jaguar, samochodów i części zamiennych do tych samochodów o ogólnej wartości 2.000 tys. zł wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej zgodnie z umową przewłaszczenia z dnia 29 października 2002 r., do czasu uprawomocnienia wpisu hipoteki (na dzień 31 grudnia 2006 r. hipoteka była ustanowiona). Po uprawomocnieniu się wpisu hipoteki przewłaszczenie zbioru rzeczy ruchomych zostało obniżone do kwoty 1.500 tys. zł (aneks nr 1 z 23 stycznia 2003 r. do przedmiotowej umowy kredytowej).

Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2006 r. wynosiło 914 tys. zł (2005: 1.435 tys. zł).

8. Umowa o kredyt obrotowy nr 02/289/06/Z/OB z BRE Bank S.A. z dnia 17 lipca 2006 r., kwota 40.000 tys. zł (od dnia 4 czerwca 2007 r. kwota kredytu obrotowego wynosi 80.000 tys. zł). Hipoteka będzie ustanawiana każdorazowo na nabywanej działce gruntowej. Zabezpieczenia pierwotnej umowy obejmowały hipotekę zwykłą ustanawianą każdorazowo na nabywanej działce gruntowej oraz globalną cesję wierzytelności z inwestycji Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Prosta Tower (Prosta). Zgodnie z podpisanym aneksem z dnia 4 czerwca 2007 zabezpieczenie stanowi: hipoteka zwykła ustanawiana każdorazowo na nabywanej działce gruntowej oraz hipoteka kaucyjna ustanawiana w kwocie odpowiadającej wartości odsetek od danej transzy kredytu, globalna cesja wierzytelności z inwestycji Mokotów Residence (Pory), Wiatraczna Residence (Wiatraczna), Prosta Tower (Prosta), poręczenie Melody Park Sp. z o.o. udzielone na kwotę 80.000 tys. zł, globalna cesja wierzytelności Melody Park Sp. z o.o. z inwestycji Melody Park (Puławska 257), oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 100.000 tys. zł oraz oświadczenie Melody Park Sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 100.000 tys. zł.

Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2006 r. wynosiło 0 tys. zł (2005: 0 tys. zł).

9. Umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr 02/316/06/Z/VV z BRE Bank S.A. z dnia 17 lipca 2006 r., kwota 2.000 tys. zł (zgodnie z aneksem z dnia 4 lipca 2007 r. kwota kredytu została podwyższona do kwoty 5.000 tys. zł od dnia 5 lipca 2007 r.). Spółka wystawiła oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 6.000 tys. zł dnia 4 lipca 2007 r. (pierwotnie zgodnie z umową oświadczenie do kwoty 3.000 tys. zł) oraz zgodę na sprzedaż wierzytelności BRE Banku S.A. do funduszu sekurytyzacyjnego wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji na rzecz funduszu sekuratyzycyjnego do kwoty 7.000 tys. zł.

Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2006 r. wynosiło 0 tys. zł (2005: 0 tys. zł).

10. Umowa o kredyt krótkoterminowy odnawialny nr 1015063966 BISE Bank S.A. z dnia 5 października 2006 r., kwota 3.500 tys. zł.

Zabezpieczenia hipoteczne:

Hipoteka na nieruchomości w Warszawie przy ul. Modlińskiej 148 i ul. Wysockiego 15: 5.250 tys. zł, hipoteka łączna kaucyjna.

Inne zabezpieczenia: weksel in blanco, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 7.000 tys. zł.

Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2006 r. wynosiło 0 tys. zł (2005: 0 tys. zł).

11. Umowa o kredyt obrotowy z Bank BPH S.A. z dnia 24 listopada 2006 r., kwota 20.000 tys. zł. Zabezpieczenia: hipoteka kaucyjna do kwoty 40.000 tys. zł, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach bankowych, umowa podporządkowania płatności na rzecz akcjonariuszy, niewypłacania dywidend i spłaty pożyczek bez zgody banku, oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 40.000 tys. zł oraz cesja wierzytelności z inwestycji Wyścigowa i Grenadierów/Fundamentowa.

Saldo zadłużenia na 31 grudnia 2006 r. wynosiło 0 tys. zł (2005: 0 tys. zł).

Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

(w tys. zł)

	Minimalne płatności z tytułu leasingu	**Odsetki**	**Kapitał**	**Minimalne płatności z tytułu leasingu**	**Odsetki**	**Kapitał**
	2006	**2006**	**2006**	**2005**	**2005**	**2005**
Do roku	1 246	105	1 141	955	81	874
1 do 5 lat	653	11	642	640	9	631
	1 899	**116**	**1 783**	**1 595**	**90**	**1 505**

25. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się wyłącznie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań.

Zaliczki otrzymane od kontrahentów dotyczyły następujących projektów:

(w tys. zł)

	2006	2005
Pory	7 725	-
Przy Agorze	-	3 475
Wiatraczna	5 678	-
Ryżowa	2 700	-
Wrzeciono	15	141
Kazimierzowska	929	36 961
Wilanowska	13 891	7 350
Drogomilska	11 884	108
Melody Park	995	-
Pozostałe	459	14
	44 276	**48 049**

26. Rezerwy

(w tys. zł)

	Naprawy gwarancyjne	Prawne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2006 r.	1 536	52	1 588
Zwiększenia/Utworzenie	3 061	492	3 553
Wykorzystanie	(1 536)	(52)	(1 588)
Wartość na dzień 31 grudnia 2006 r.	**3 061**	**492**	**3 553**
Część długoterminowa	1 431	-	1 431
Część krótkoterminowa	1 630	492	2 122
	3 061	**492**	**3 553**

Naprawy gwarancyjne

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest związana ze sprzedażą samochodów w latach obrotowych kończących się 31 grudnia 2004, 2005 i 2006 (gwarancja udzielana jest na okres trzech lat). Rezerwa ta jest szacowana na podstawie danych historycznych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych poniesionych w latach poprzednich w proporcji do odnotowanej sprzedaży. Oczekuje się, iż zobowiązanie z tego tytułu powstanie w ciągu trzech najbliższych lat.

Na mocy umów łączących Grupę z producentami samochodów pokrywają oni koszty napraw gwarancyjnych poniesionych przez Grupę. W rezultacie Grupa ujęła aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych w kwocie 3.259 tys. zł. Różnica w kwocie pomiędzy ujętym aktywem a założoną rezerwą wynika z faktu ujęcia aktywa także na koszty napraw gwarancyjnych, które były już przez Grupę poniesione, a których zwrotu Grupa jeszcze nie otrzymała.

Prawne

Grupa została pozwana przez byłego pracownika o odszkodowanie z tytułu wypadku przy pracy. W trakcie roku 2006 Grupa wypłaciła powodowi kwotę 55 tys. zł w wyniku zawartej ugody. Założona rezerwa w kwocie 242 tys. zł dotyczy części kwoty żądanej przez powoda, która wynosi 500 tys. zł.

Grupa została pozwana przez Panią Annę Niemczyk-Grzymską oraz Pana Adama Grzymskiego o zapłatę odszkodowania oraz zwrot zatrzymanej przez Grupę kary umownej w związku z rozwiązaniem umowy przedwstępnej nabycia lokalu. Łączna wartość przedmiotu sporu wynosi 689 tys. zł. Grupa utworzyła rezerwę na ryzyko związane z powyższą sprawą w kwocie 250 tys. zł.

27. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

(w tys. zł)

	2006	2005
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek	37 621	25 887
Kaucje zatrzymane – część długoterminowa	1 432	2 746
Kaucje zatrzymane – część krótkoterminowa	3 271	2 500
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	6 665	6 848
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe razem	**48 989**	**37 981**
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 432	2 746
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	**47 557**	**35 235**

Zobowiązania denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z zobowiązań denominowanych w euro na kwotę 31.357 tys. zł (2005: 15.623 tys. zł) oraz zobowiązań denominowanych w funtach brytyjskich na kwotę 389 tys. zł (2005: 566 tys. zł).

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów inwestycyjnych. Kaucje tego rodzaju zatrzymywane są przez Grupę, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy, na okres trzech lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków.

28. Instrumenty finansowe

Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej oraz ryzyko kursowe powstaje w trakcie normalnej działalności Grupy.

Ryzyko kredytowe

Zarząd stosuje politykę kredytową, zgodnie z którą ekspozycja na ryzyko kredytowe jest monitorowana na bieżąco. Ocena wiarygodności kredytowej jest przeprowadzana w stosunku do wszystkich klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Grupa nie wymaga zabezpieczenia majątkowego w stosunku do aktywów finansowych. Na dzień bilansowy nie występowała znaczna koncentracja ryzyka kredytowego.

Wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla (patrz Nota 20) maksymalne ryzyko kredytowe.

Ryzyko stopy procentowej

Posiadane przez Spółkę należności z tytułu pożyczki dla członka Zarządu ze stałą stopą procentową są jedynym instrumentem finansowym narażającym jednostkę na ryzyko zmiany wartości godziwej przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Zaciągnięte przez Grupę kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Spółka nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej.

Ryzyko kursowe

Spółka ponosi ryzyko kursowe związane głównie z zakupami samochodów oraz części samochodowych. Waluty używane w tych transakcjach to głównie euro i funty brytyjskie. Spółka nie zabezpiecza się przed ryzykiem kursowym.

Efektywne stopy procentowe i analizy kategorii wiekowych:

(w tys. zł)

W poniższych tabelach przedstawiona została efektywna stopa procentowa dotycząca oprocentowanych aktywów i zobowiązań, w podziale na poszczególne kategorie zapadalności:

	2006							2005						
	Efektywna stopa procentowa	**Razem**	**< 6 miesięcy**	**6-12 miesięcy**	**1-2 lata**	**2-5 lat**	**> 5 lat**	**Efektywna stopa procentowa**	**Razem**	**< 6 miesięcy**	**6-12 miesięcy**	**1-2 lata**	**2-5 lat**	**> 5 lat**
Instrumenty finansowe ze stałą stopą procentową														
Pożyczki udzielone	6,9%	2 762	2 762	-	-	-	-	6,9%	2 566	2 566	-	-	-	-
		2 762	2 762	-	-	-	-		2 566	2 566	-	-	-	-
Instrumenty finansowe ze zmienną stopą procentową														
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	0,1%	12 148	12 148	-	-	-	-	0,3%	13 475	13 475	-	-	-	-
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Grupy	-	(16 918)	(3 269)	(4 563)	(6 453)	(1 013)	(1 620)	-	(12 776)	(3 084)	(3 085)	(6 070)	(537)	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,1%	(11 270)	(3 008)	(2 539)	(5 723)	-	-	6,6%	(11 341)	(2 823)	(2 824)	(5 548)	(146)	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	6,5%	(3 095)	-	(124)	(338)	(1 013)	(1 620)	nie dotyczy	-	-	-	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	5,6%	(1 639)	-	(1 639)	-	-	-	nie dotyczy	-	-	-	-	-	-
- oprocentowanie zmienne (PLN)	5,1%	(914)	(261)	(261)	(392)	-	-	5,6%	(1 435)	(261)	(261)	(522)	(391)	-
leasing finansowy	od 7,3% do 7,6%	(1 783)	(690)	(451)	(622)	(20)	-	od 7,3% do 7,6%	(1.505)	(597)	(277)	(631)	-	-
		(6 553)	8 189	(5 014)	(7 075)	(1 033)	(1 620)		(806)	9 794	(3 362)	(6 701)	(537)	-

Wartość godziwa

Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości godziwych aktywów i zobowiązań finansowych z wartościami bilansowymi (oznaczenia kredytów wg opisów z Noty 24):

(w tys. zł)

	Wartość bilansowa 2006	Wartość godziwa 2006	Wartość bilansowa 2005	Wartość godziwa 2005
Pożyczki udzielone	2 762	2 762	2 566	2 566
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	23 058	23 058	10 947	10 947
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 055	13 055	13 527	13 527
Kredyty bankowe zabezpieczone na majątku Grupy:	(16 918)	(16 918)	(12 776)	(12 776)
Kredyt bankowy nr 1, 2 oraz 3	(11 270)	(11 270)	(11 341)	(11 341)
Kredyt bankowy nr 4 oraz 5	(3 095)	(3 095)	-	-
Kredyt bankowy nr 6	(1 639)	(1 639)	-	-
Kredyt bankowy nr 7	(914)	(914)	(1 435)	(1 435)
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	(1 783)	(1 783)	(1 505)	(1 505)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(47 557)	(47 557)	(35 235)	(35 235)
	(27 383)	(27 383)	(22 476)	(22 476)
Nieujęty zysk/(strata)		-		-

Oszacowanie wartości godziwej

Podstawowe metody i założenia służące do oszacowania wartości godziwej instrumentów finansowych przedstawione zostały w Nocie 4.

Stopy procentowe wykorzystywane do szacowania wartości godziwej

Stopy procentowe stosowane przez jednostkę kształtują się następująco:

	2006	2005
Kredyt bankowy nr 1, 2 oraz 3	6,1%	6,6%
Kredyt bankowy nr 4 oraz 5	6,5%	nie dotyczy
Kredyt bankowy nr 6	5,6%	nie dotyczy
Kredyt bankowy nr 7	5,1%	5,6%
Zobowiązanie z tytułu leasingu finansowego	7,3%-7,6%	7,3%-7,6%

Przyjęte stopy procentowe nie różnią się istotnie od efektywnych stóp procentowych na dzień 31 grudnia prezentowanego okresu. Wynika to z faktu, że stopa procentowa, właściwa dla danego instrumentu finansowego, jest stopą zmienną opartą na wartości stóp rynkowych.

29. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingobiorcą

Płatności z tytułu nieodwoływalnych umów leasingu operacyjnego kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

(w tys. zł)

	2006	2005
do roku	740	626
1 do 5 lat	2 026	1 614
powyżej 5 lat	15 335	16 071
	18 101	**18 311**

Grupa jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny. Umowy najmu są zawarte na różne okresy, zazwyczaj z możliwością przedłużenia umowy. Opłaty z tytułu najmu są najczęściej zwiększane co roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 9 694 tys. zł wg stanu na dzień 31 grudnia 2006 r. oraz 10 153 tys. zł wg stanu na dzień 31 grudnia 2005 r.

W roku kończącym się dnia 31 grudnia 2006 zaksięgowano 701 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym w rachunku zysków i strat (2005: 622 tys. zł). Powyższe opłaty obejmują opłaty za wieczyste użytkowanie w wysokości 443 tys. zł w roku 2006 i 324 tys. zł w roku 2005.

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa wynajęła nieruchomości inwestycyjne w drodze leasingu operacyjnego (patrz Nota 16). Przyszłe minimalne płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

(w tys. zł)

	2006	**2005**
do roku	104	153
do 5 lat	-	103
	104	**256**

W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2006 r. uzyskano przychody z tytułu leasingu operacyjnego w wysokości 171 tys. zł (2005: 176 tys. zł).

30. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zakupu gruntów z tytułu podpisanych umów przedwstępnych oraz zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów oraz innych podmiotów z tytułu wykonania prac projektowych.

Całkowita kwota zobowiązań do zapłaty po dniu bilansowym z tytułu podpisanych przedwstępnych umów zakupu gruntu wynosi 19 156 tys. zł (2005: 9 415 tys. zł). Kwota podana na koniec 2006 roku wynika z wyliczenia zobowiązania denominowanego w euro przeliczonego wg średniego kursu na dzień bilansowy.

Całkowita kwota zobowiązań, które nie były jeszcze na dzień bilansowy zafakturowane, z tytułu podpisanych umów o generalne wykonawstwo oraz o wykonanie prac projektowych wynosi 20 789 tys. zł (2005: 24 676 tys. zł).

31. Zobowiązania warunkowe

W roku 2003 Spółka została pozwana przez jednego z byłych pracowników o odszkodowanie za wypadek przy pracy. Spółka utworzyła rezerwę na kwotę 242 tys. zł (2005: 52 tys. zł). Zdaniem Zarządu kwota utworzonej rezerwy powinna pokryć przyszłe zobowiązania związane z tym postępowaniem i nie istnieje potrzeba tworzenia dodatkowych rezerw na ewentualne straty z nim związane. Szczegóły dotyczące utworzonych rezerw na tę sprawę przedstawiono w Nocie 26.

Spółka została pozwana przez Polimex Mostostal S.A. o zwrot kaucji gwarancyjnej zatrzymanej przez Grupę z tytułu kary umownej odstąpienia od umowy oraz o wynagrodzenie za wykonane prace. Wartość przedmiotu sporu wynosi 4 940 tys. zł, która obejmuje karę naliczoną przez spółkę Polimex Mostostal S.A. w wysokości 1 980 tys. zł nie ujętą w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych. Różnica pomiędzy wartością przedmiotu sporu a kwotą 1 980 tys. zł została ujęta jako zobowiązanie. Zdaniem Zarządu powyższa sprawa zostanie zakończona ugodą i nie istnieje potrzeba tworzenia rezerw na ewentualne straty z nią związane.

Grupa została pozwana przez nabywcę lokalu mieszkalnego o zapłatę odszkodowania oraz zwrot zatrzymanej przez Grupę kary umownej w związku z rozwiązaniem umowy przedwstępnej nabycia lokalu. Łączna wartość przedmiotu sporu wynosi 689 tys. zł. Na powyższy spór utworzona została rezerwa w wysokości 250 tys. zł. Sprawa została zakończona ugodą z dnia 13 sierpnia 2007 r., na podstawie której Grupa wypłaciła odszkodowanie w kwocie 250 tys. zł oraz zwróciła zatrzymaną karę umowną w kwocie 55 tys. zł.

Grupa jest także w sporze z nabywcą mieszkania, któremu Grupa wypowiedziała umowę przedwstępną z uwagi na opóźnienia w płatnościach. Na dzień 31 grudnia 2006 r. całkowita kwota roszczenia wynosiła 213 tys. zł. Zdaniem Zarządu powyższe roszczenie nie jest zasadne. W ocenie Zarządu sprawa zostanie zakończona zgodnie ze stanowiskiem Grupy i nie istnieje potrzeba utworzenia rezerwy.

Grupa jest także w trakcie sporu sądowego z dwoma wykonawcami robót budowlanych na łączną kwotę 153 tys. zł. Wyrokiem sądu pierwszej instancji oba powództwa zostały oddalone. W obu przypadkach złożone zostały apelacje. Zdaniem Zarządu powyższa sprawa zostanie zakończona ugodą i nie istnieje potrzeba tworzenia rezerw na ewentualne straty z nią związane.

Grupa została pozwana przez byłego członka zarządu spółki zależnej JLR Centrum Sp. z o.o., który złożył pozew o ustalenie istnienia stosunku pracy i naliczenie stosownego wynagrodzenia w czasie wykonywania przez niego obowiązków członka zarządu. Powód był zatrudniony przez Grupę na zasadzie samozatrudnienia. Zdaniem Zarządu powyższe roszczenie nie jest zasadne. Wartość przedmioty sporu wynosi 238 tys. zł. W ocenie Zarządu sprawa zostanie zakończona zgodnie ze stanowiskiem Grupy i nie istnieje potrzeba utworzenia rezerwy.

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym.

Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w skonsolidowanych historycznych informacjach finansowych mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Spółka stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z kadrą kierowniczą

Pożyczki dla kierownictwa

W ciągu roku obrotowego kończącego się 31 grudnia 2006 r. nie udzielono niezabezpieczonych pożyczek dla kierownictwa. W roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2005 udzielono niezabezpieczonej pożyczki na kwotę 2 700 tys. zł. Pożyczka ta staje się wymagalna w terminie 3 dni od dnia otrzymania przez Pożyczkobiorcę żądania zwrotu, ale nie później niż dnia 7 października 2009 r. Od pożyczki są naliczane odsetki w wysokości 8% w skali roku. Niespłacona pożyczka na koniec roku obrotowego wyniosła 2 748 tys. zł (2005: 2 549 tys. zł) i została przedstawiona jako inwestycje krótkoterminowe (patrz Nota 28).

Wynagrodzenia dodatkowe kadry kierowniczej

Spółka, 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:

(w tys. zł)

	2006	2005
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	5 142	601
	5 142	601

Pozostałe transakcje z kadrą kierowniczą

Prezes i Wiceprezes Spółki Dominującej posiadają 100% praw głosu w Spółce Dominującej.

Część kadry kierowniczej i ich rodzin zajmuje w innych jednostkach stanowiska, które umożliwiają im kontrolę lub wywieranie znacznego wpływu na politykę finansową i operacyjną tych jednostek.

Niektóre z tych jednostek dokonywały transakcji z Grupą w bieżącym okresie sprawozdawczym. Warunki tych transakcji nie były korzystniejsze niż warunki podobnych transakcji, przeprowadzanych lub możliwych do przeprowadzenia na warunkach rynkowych z jednostkami niepowiązanymi.

W roku 2006 członek Zarządu zakupił mieszkanie za 440 tys. zł, samochód za 184 tys. zł oraz inne towary i usługi za 10 tys. zł. Ceny zapłacone uwzględniają rabat dla członków Zarządu. Saldo należności z powyższych transakcji na dzień 31 grudnia 2006 r. wynosi 236 tys. zł. Nie było takich transakcji w roku 2005.

W roku 2006 członkowie kadry kierowniczej spoza Zarządu zakupili mieszkanie za 319 tys. zł. Nie było tego typu transakcji w roku 2005.

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

(w tys. zł)

	Wartość transakcji w okresie kończącym się 31 grudnia		Nierozliczone salda na 31 grudnia	
Sprzedaż produktów i usług	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Spółki kontrolowane przez członka Zarządu	17 475	21 027	2 409	3 758

	Wartość transakcji w okresie kończącym się 31 grudnia		Nierozliczone salda na 31 grudnia	
Zakup produktów i usług	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Spółki kontrolowane przez członka Zarządu	297	2 882	-	2 169

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.

33. Podmioty Grupy

Jednostki zależne

	Udział %	
	2006	**2005**
JLR Polska Sp. z o.o.	100%	100%
JLR Centrum Sp. z o.o.	100%	100%
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	-
Marvipol Development Sp. z o.o.	100%	-
Melody Park Sp. z o.o.	100%	-

34. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym Grupa utworzyła nową spółkę zależną JLR Gdańsk Sp. z o.o. działającą w segmencie sprzedaży samochodów.

W dniu 20 stycznia 2007 r. oraz 27 marca 2007 r. Grupa zawarła ze spółką Stump – Hydrobudowa Sp. z o.o. umowy o wykonanie robót budowlanych odpowiednio na kwotę 755 tys. zł oraz 1 850 tys. zł. W dniu 3 kwietnia 2007 r. Grupa zawarła ze spółką Mur Beton Sp. z o.o. umowę o wykonanie robót ziemnych na łączną kwotę 800 tys. zł. W dniu 4 czerwca 2007 r. Grupa zawarła ze spółką Mitex S.A. umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa na łączną kwotę 80 000 tys. zł.

W dniu 20 kwietnia 2007 r. JLR Centrum Sp. z o.o. zawarła z Bankiem BISE S.A. umowę kredytu inwestycyjnego nr 1015074238 na kwotę 4.800.000 zł. Kredyt zostanie w całości wykorzystany na finansowanie i refinansowanie poniesionych nakładów inwestycyjnych, w tym celem spłaty kredytu zaciągniętego w Banku BPH S.A., związanych z budową i rozbudową salonu samochodowego przy al. Waszyngtona 50 w Warszawie. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + marża. Do dnia uruchomienia kredytu JLR Centrum Sp. z o.o. jest zobowiązana do ustanowienia następujących zabezpieczeń kredytu: weksel własny in blanco JLR Centrum Sp. z o.o. poręczony przez JLR Warszawa Sp. z o.o., hipoteka zwykła w kwocie 4.800.000 zł wraz z hipoteką kaucyjną do kwoty 2.000.000 zł na nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Waszyngtona 50, umowa cesji praw z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej ww. nieruchomości, pełnomocnictwo do rachunku bieżącego prowadzonego w Banku BISE S.A., poręczenie kredytu przez BGK wg trybu portfelowego do wysokości stanowiącej w PLN równowartość 100.000,00 EUR. JLR Centrum Sp. z o.o. złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji i upoważniła bank do wystawienia bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty 9.600.000 zł. Spłata kredytu nastąpi w 108 miesięcznych ratach płatnych od dnia 30 kwietnia 2008 r. do dnia 31 marca 2017 r. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: 20 kwietnia 2007 r. – 31 marca 2017 r.

W dniu 22 sierpnia 2007 r. JLR Centrum Sp. z o.o. zawarła z Bankiem BISE S.A. umowę kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym nr 1015074585 na kwotę 4.000.000 zł. Środki finansowe pochodzące z kredytu zostaną przeznaczone i wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności JLR Centrum Sp. z o.o. Oprocentowanie kredytu wynosi WIBOR 1M + marża. Do dnia uruchomienia kredytu JLR Centrum Sp. z o.o. jest zobowiązana do ustanowienia następujących zabezpieczeń kredytu: weksel własny in blanco JLR Centrum Sp. z o.o. wraz z deklaracją wekslową, hipoteka kaucyjna do kwoty 8.000.000 zł na nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Waszyngtona 50, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej ww. nieruchomości oraz pełnomocnictwo do rachunku bieżącego JLR Centrum Sp. z o.o. prowadzonego przez Bank BISE S.A. JLR Centrum Sp. z o.o. złożyła oświadczenie

o poddaniu się egzekucji i upoważniła bank do wystawienia bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty 8.000.000 zł. Spłata kredytu nastąpi do dnia 30 kwietnia 2008 r. Okres postawienia do dyspozycji kredytu: 22 sierpnia 2007 r. – 30 kwietnia 2008 r.

W dniu 1 sierpnia 2007 r. nabyła prawo wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Bernardyńskiej w Warszawie. Wartość transakcji wyniosła 49.903 tys. zł. Na pozyskanym gruncie Grupa planuje wybudowanie osiedla mieszkaniowego.

Ponadto ustanowiono hipotekę zwykłą w kwocie 39.922 tys. zł oraz hipotekę kaucyjną do kwoty 3.500 tys. zł, jako zabezpieczenie spłaty kredytu obrotowego zaciągniętego przez Grupę w celu finansowania tej transakcji.

W dniu 7 sierpnia 2007 r. Grupa zaakceptowała wstępną ofertę finansowania typu mezzanine przedstawioną przez BRE Bank. Szczegóły oferty przedstawiono w Nocie 22.

Dnia 7 września 2007 r. została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży udziałów w JLR Polska Sp. z o.o., JLR Gdańsk Sp. z o.o. i JLR Centrum Sp. z o.o. („Spółki motoryzacyjne") między Marvipol S.A. a Cosinda Holdings Limited. Strony ustaliły, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do dnia 30 czerwca 2008 r. pod warunkiem, że przed tym terminem nastąpi podwyższenie kapitału podstawowego Marvipol S.A. w trybie subskrypcji otwartej w drodze oferty publicznej na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych oraz że Cosinda Holdings Limited ze sprzedaży akcji Marvipol S.A. w ramach oferty publicznej uzyska kwotę netto wyższą lub równą cenie za nabywane udziały. W przypadku nieziszczenia się tych warunków umowa ulegnie rozwiązaniu, a strony nie będą zgłaszać wobec siebie żadnych roszczeń. Z tytułu sprzedaży udziałów Marvipol S.A. uzyska następujące ceny:

(i) 918 zł za każdy udział w JLR Centrum Sp. z o.o., tj. łącznie 3.672.000 zł za wszystkie 4.000 (cztery tysiące) udziałów;

(ii) 1.232 zł za każdy udział w JLR Polska Sp. z o.o., tj. łącznie 4.928.000 zł za wszystkie 4.000 (cztery tysiące) udziałów;

(iii) 1.000 zł za każdy udział w JLR Gdańsk Sp. z o.o., tj. łącznie 100.000 zł za wszystkie 100 (sto) udziałów.

W dniu 26 czerwca 2007 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w poniższych sprawach:

– podwyższono kapitał zakładowy Spółki Dominującej do 6.237 tys. zł w wyniku emisji 23.684 akcji nieuprzywilejowanych imiennych serii B o wartości nominalnej 10 zł każda;

– zdecydowano o cofnięciu uprzywilejowania akcji serii A;

– podjęto uchwałę o podziale akcji serii A i B w stosunku 1 do 50;

– przyznano Założycielom uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu.

Po wyrażeniu zgody przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy oraz Radę Nadzorczą w dniu 5 września 2007 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki o kwotę nie wyższą niż 946.000 PLN, tj. do kwoty nie wyższej niż 7.182.840 tys. zł. Szczegóły powyższej uchwały przedstawiono w Nocie 22.

W dniu 5 września 2007 roku podjęta została uchwała w sprawie emisji obligacji zamiennych na akcje spółki. Szczegóły powyższej uchwały przedstawiono w Nocie 22.

35. Przekształcenie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych na zgodne z MSSF UE

Jak wspomniano w Nocie 2(a), są to pierwsze skonsolidowane historyczne informacje finansowe sporządzone zgodnie z MSSF UE.

Zasady rachunkowości przedstawione w Nocie 3 zostały zastosowane w sporządzaniu skonsolidowanych historycznych informacji finansowych za lata obrotowe kończące się 31 grudnia 2006 r. i 31 grudnia 2005 r., oraz w sporządzaniu bilansu otwarcia na 1 stycznia 2005 r. według MSSF UE (data przejścia Grupy na MSSF UE).

Sporządzając bilans otwarcia według MSSF UE, Grupa dostosowała wielkości prezentowane we wcześniejszym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z poprzednimi zasadami rachunkowości, po uwzględnieniu korekt dotyczących opublikowanych sprawozdań finansowych. Wyjaśnienie, w jaki sposób przejście z poprzednich zasad rachunkowości na MSSF UE miało wpływ na sytuację majątkową i finansową Grupy oraz wynik finansowy, zostało przedstawione poniżej w tabelach:

Uzgodnienie bilansów

(w tys. zł)

		Poprzednie zasady rachunkowości*	Skutki przejścia na MSSF UE	MSSF UE	Poprzednie zasady rachunkowości*	Skutki przejścia na MSSF UE	MSSF UE
	Nota	1 stycznia 2005 r.			31 grudnia 2005 r.		
Aktywa							
Aktywa trwałe							
Rzeczowe aktywa trwałe	*a, b, r*	13 315	(1 685)	11 630	15 406	(1 604)	13 802
Wartości niematerialne	*c*	45	(1)	44	757	24	781
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania	*s*	-	3 141	3 141	-	3 103	3 103
Nieruchomości inwestycyjne	*d*	2 927	2 375	5 302	2 874	2 843	5 717
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	*e*	84	(84)	-	4 041	(4 041)	-
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych		317	-	317	720	-	720
Pozostałe inwestycje długoterminowe		-	-	-	303	-	303
Aktywa trwałe razem		**16 668**	**3 746**	**20 434**	**24 101**	**325**	**24 426**
Aktywa obrotowe							
Zapasy	*f*	39 324	-	39 324	89 936	550	90 486
Inwestycje krótkoterminowe		1 826	-	1 826	2 566	-	2 566
Należności z tytułu podatku dochodowego		55	-	55	178	-	178
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		8 803	-	8 803	10 947	-	10 947
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych		470	-	470	1 002	-	1 002
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		6 068	-	6 068	13 527	-	13 527
Aktywa obrotowe razem		**56 546**	**-**	**56 546**	**118 156**	**550**	**118 706**
Aktywa razem		**73 234**	**3 746**	**76 980**	**142 257**	**875**	**143 132**

**Do sprawozdań finansowych sporządzonych według poprzednich zasad rachunkowości za lata 2004 i 2005 zostały wprowadzone korekty do sprawozdania za rok 2006.*

(w tys. zł)

	Nota	Poprzednie zasady rachunkowości*	Skutki przejścia na MSSF UE	MSSF UE	Poprzednie zasady rachunkowości*	Skutki przejścia na MSSF UE	MSSF UE
		1 stycznia 2005 r.			31 grudnia 2005 r.		
Kapitał własny i zobowiązania							
Kapitał własny							
Kapitał zakładowy		6 000	-	6 000	6 000	-	6 000
Kapitał zapasowy z dopłat Wspólników		2 000	-	2 000	-	-	-
Zyski zatrzymane	*g*	23 550	3 134	26 684	29 285	4 070	33 355
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		**31 550**	**3 134**	**34 684**	**35 285**	**4 070**	**39 355**
Udziały mniejszości		898	-	898	-	-	-
Kapitał własny razem		**32 448**	**3 134**	**35 582**	**35 285**	**4 070**	**39 355**
Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	*h*	32	(32)	-	84	(84)	-
Zobowiązania							
Zobowiązania długoterminowe							
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych		3 705	-	3 705	6 607	-	6 607
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		-	-	-	631	-	631
Pozostałe zobowiązania		1 179	-	1 179	2 746	-	2 746
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	*e*	123	644	767	4 929	(3 111)	1 818
Rezerwy		317	-	317	720	-	720
Zobowiązania długoterminowe razem		**5 324**	**644**	**5 968**	**15 633**	**(3 111)**	**12 522**
Zobowiązania krótkoterminowe							
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych		522	-	522	6.169	-	6.169
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		-	-	-	874	-	874
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-	-	60	-	60
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		19 397	-	19.397	35 235	-	35.235
Przychody przyszłych okresów		15 124	-	15 124	48 049	-	48 049
Rezerwy		387	-	387	868	-	868
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**35 430**	**-**	**35 430**	**91 255**	**-**	**91 255**
Zobowiązania razem		**40 754**	**644**	**41 398**	**106 888**	**(3 111)**	**103 777**
Kapitał własny i zobowiązania razem		**73 234**	**3 746**	**76 980**	**142 257**	**875**	**143 132**

**Do sprawozdań finansowych sporządzonych według poprzednich zasad rachunkowości za lata 2004 i 2005 zostały wprowadzone korekty do sprawozdania za rok 2006.*

(a) Wydłużenie okresu amortyzacji urządzeń na myjniach zgodnie z zasadą, iż powinien on odzwierciedlać okres ekonomicznej użyteczności. Zmiana spowodowała zwiększenie wartości bilansowej rzeczowych aktywów trwałych o 1.109 tys. zł na 31 grudnia 2004 r. oraz 1.105 tys. zł na 31 grudnia 2005 r.

(b) Dostosowanie okresu amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych o niskiej wartości (poniżej 3,5 tys. zł), które uprzednio były amortyzowane w momencie oddania środka do użytkowania. Zmiana spowodowała zwiększenie wartości bilansowej rzeczowych aktywów trwałych o 347 tys. zł na 31 grudnia 2004 r. oraz 394 tys. zł na 31 grudnia 2005 r.

(c) Spisanie wartości firmy jednostek podporządkowanych pochodzących z przejęcia spółki zależnej przed 31 grudnia 2004 r. w kwocie 1 tys. zł oraz wycofanie amortyzacji wartości firmy jednostek podporządkowanych pochodzących z przejęcia spółki zależnej w 2005 r. w kwocie 25 tys. zł.

(d) Wycena wartości nieruchomości inwestycyjnej według wartości godziwej.

(e) Aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego zostały wykazane per saldo jako rezerwy. Ponadto w wyniku powstałych różnic pomiędzy poprzednimi zasadami rachunkowości a zasadami MSSF UE utworzono rezerwę z tytułu podatku odroczonego w kwocie 728 tys. zł w roku 2004 (zmniejszenie aktywa z tytułu podatku odroczonego o 84 tys. zł oraz zwiększenie rezerwy z tytułu podatku odroczonego o 644 tys. zł) oraz 930 tys. zł w roku 2005 (zmniejszenie aktywa z tytułu podatku odroczonego o 4.041 tys. zł oraz zmniejszenie rezerwy z tytułu podatku odroczonego o 3.111 tys. zł). W wyniku korekt wpływających na zysk netto za rok obrotowy 2005 zwiększono rezerwę z tytułu podatku odroczonego o 202 tys. zł.

(f) Aktywowanie kosztów finansowania zewnętrznego na produktach w toku.

(g) Korekty wyników lat poprzednich. Na kwoty 3.134 tys. zł oraz 4.070 tys. zł odpowiednio na 31 grudnia 2004 r. oraz 31 grudnia 2005 r. składają się następujące korekty:

(w tys. zł)

	Nota	**1 stycznia 2005**	**31 grudnia 2005**
Nieruchomości inwestycyjne	*d*	2 375	2 843
Zmiana okresu umarzania myjni	*a*	1 109	1 105
Aktywowanie niskocennych środków trwałych	*b*	347	394
Podatek odroczony	*i*	(728)	(930)
Zapasy	*f*	-	550
Wartość firmy	*c*	-	24
Pozostałe		31	84
Korekty zysków zatrzymanych razem		**3 134**	**4 070**
Przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		3.134	4.070
Akcjonariuszy mniejszościowych		-	-
		3.134	**4.070**

(h) Spisanie ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych pochodzących z przejęcia spółki zależnej przed 31 grudnia 2004 r. w kwocie 32 tys. zł oraz spisanie ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych pochodzących z przejęcia spółki zależnej w 2005 r. w kwocie 52 tys. zł.

(i) Wycofanie kwoty podatku akcyzowego z przychodów ze sprzedaży oraz wartości sprzedanych towarów i materiałów.

(j) Spisanie ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych pochodzących z przejęcia spółki zależnej w 2005 r. w kwocie 52 tys. zł w pozostałe przychody.

(k) Wycofanie amortyzacji nieruchomości przeklasyfikowanych do nieruchomości inwestycyjnych w kwocie 54 tys. zł.

(l) Wycofanie amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 47 tys. zł.

(m) Prezentacja amortyzacji przedpłat z tytułu wieczystego użytkowania jako pozostałe koszty operacyjne w kwocie 35 tys. zł.

(n) Prezentacja opłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania jako pozostałych kosztów operacyjnych w kwocie 324 tys. zł.

(o) Prezentacja kosztów zatrudnienia osób świadczących usługi dla Grupy na zasadzie samozatrudnienia jako kosztów świadczeń pracowniczych w kwocie 1.429 tys. zł.

(p) Prezentacja kosztów opłat leasingu operacyjnego jako pozostałe koszty operacyjne w kwocie 263 tys. zł.

(q) Zwiększenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej na dzień bilansowy.

(r) Prawo wieczystego użytkowania w kwocie 3.141 tys. zł na 31 grudnia 2004 oraz 3.103 tys. zł na 31 grudnia 2005 są zaprezentowane po przekształceniu jako odrębna pozycja bilansowa „Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania".

Uzgodnienie zysku netto za rok 2005

(w tys. zł)

	Nota	Poprzednio obowiązujące zasady rachunkowości*	Efekt przekształcenia na MSSF UE	MSSF UE
Przychody ze sprzedaży	*i*	104 412	(5 916)	98 496
Pozostałe przychody	*j*	1 781	52	1 833
		106 193	**(5 864)**	**100 329**
Amortyzacja	*k, l, m*	(1 097)	135	(962)
Zużycie materiałów i energii		(4 832)	-	(4 832)
Usługi obce	*n, o, p*	(22 637)	2 016	(20 621)
Koszty świadczeń pracowniczych	*o*	(4 020)	(1 429)	(5 449)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	*i*	(61 840)	5 916	(55 924)
Pozostałe koszty operacyjne	*m, n, p*	(3 158)	(593)	(3 751)
Zyski z inwestycji	*q*	415	415	830
Zysk na działalności operacyjnej		**9 024**	**596**	**9 620**
			-	
Koszty finansowe	*f*	(753)	542	(211)
Zysk przed opodatkowaniem		**8 271**	**1 138**	**9 409**
			-	
Podatek dochodowy	*e*	(1 708)	(202)	(1 910)
Zysk netto za rok obrotowy		**6 563**	**936**	**7.499**
			-	
w tym przypadający na:			-	
Akcjonariuszy jednostki dominującej		5 735	936	6 671
Akcjonariuszy mniejszościowych		828	-	828
Zysk netto za rok obrotowy		**6 563**	**936**	**7 499**
			-	
Zysk przypadający na 1 akcję			**-**	
Podstawowy (zł)		0,18	0,03	0,21
Rozwodniony (zł)		0,18	0,03	0,21

**Do sprawozdań finansowych sporządzonych według poprzednich zasad rachunkowości za lata 2004 i 2005 zostały wprowadzone korekty do sprawozdania za rok 2006.*

Różnice na kapitałach własnych Grupy na skutek skorygowania błędów lat poprzednich przedstawiają się w sposób następujący:

(w tys. zł)

	Kapitał własny	Zwrot dopłat	Wynik	Kapitał własny
	31.12. 2005	**w 2005**	**2005**	**31.12. 2004**
Poprzednie zasady rachunkowości opublikowane	**35 320**	**(2 000)**	**6 047**	**31 273**
Wydłużenie okresu amortyzacji prawa użytkowania wieczystego	323	-	114	209
Wydłużenie okresu amortyzacji budynków	185	-	82	103
Rezerwa na zapasy	(333)	-	(333)	-
Wycofanie zysku na transakcji leasingu zwrotnego	(238)	-	(238)	-
Korekta podatku odroczonego	28	-	63	(35)
Suma różnic	**(35)**	**-**	**(312)**	**277**
Poprzednie zasady rachunkowości przekształcone	**35 285**	**(2 000)**	**5 735**	**31 550**

MARVIPOL S.A.

Mariusz Wojciech Książek

Prezes Zarządu

Andrzej Nizio

Wiceprezes Zarządu

Dariusz Petryka

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie skonsolidowanych historycznych informacji finansowych

Warszawa, dnia 7 września 2007 r.

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

O SKONSOLIDOWANYCH HISTORYCZNYCH INFORMACJACH FINANSOWYCH

ODPIS

Alicja Hofman

KRDeX

02-273 Warszawa
ul. Muszkieterów 24

Tel. 22 878 - 18 - 18
Fax: 22 846 - 26 - 31

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Zgromadzenia Wspólników
MARVIPOL SP. Z O.O.
00-193 WARSZAWA, UL. STAWKI 3A

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania skonsolidowanego grupy kapitałowej, w której dominującą jednostką jest spółka Marvipol spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Warszawie, ul. Stawki 3a, na które składa się:

1. wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
2. skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2005 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 140.467.076,57zł;
3. skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2005 roku do 31.12.2005 roku wykazujący zysk netto w wysokości 6.046.293,60zł;
4. zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od 01.012005 roku do 31.12.2005 roku wykazujące wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 4.046.293,60zł;
5. skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2005 do 31.12.2005 wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 7.458.565,29zł;
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie zostało sporządzone metodą pełną.
Za sporządzenie tego sprawozdania skonsolidowanego odpowiada Zarząd jednostki dominującej.
Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania.

Badanie sprawozdania skonsolidowanego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694),
2. norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

BPH S.A.
Nr: 75 10600076 0000 3260 0040 0537
NIP: 522 172 20 88
Regon: 015240801

Pieszka

Badanie sprawozdania skonsolidowanego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostki powiązane zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu skonsolidowanym, jak i całościową ocenę sprawozdania skonsolidowanego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie skonsolidowane, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej grupy kapitałowej na dzień 31.12.2005 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2005 roku do 31.12.2005 roku,
b) sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie, a w szczególności w rozdziale 6, zasadami (polityką) rachunkowości oraz przepisami wydanego na jej podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania sprawozdania finansowego jednostek powiązanych (Dz.U. Nr 152, poz. 1729),
c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania skonsolidowanego przepisami prawa obowiązującymi grupę kapitałową.

Sprawozdanie Zarządu z działalności grupy kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje finansowe, pochodzące ze zbadanego sprawozdania skonsolidowanego, są z nim zgodne.

ALICJA HOFMAN „K.R.D.EX"
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych numer ewidencyjny 6402
02-273 Warszawa
ul. Muszkieterów 24

Ewa Piechota
Biegły Rewident
nr ewidencyjny 10353/3070
przeprowadzający badanie

Alicja Hofman
Biegły Rewident
Nr. ewidencyjny 6402/6786
reprezentujący podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2006 roku

REPERTORIUM A nr 5932/ 2007 ——————————————————
KANCELARIA NOTARIALNA s.c. Jolanta Barej Elżbieta Barej-Magiera ——————
00-213 WARSZAWA ul. BONIFRATERSKA 6 lok. 17 ——————————————
Dnia dwudziestego września dwa tysiące siódmego roku (20.09.2007 roku) w Kancelarii Notarialnej Jolanty Barej i Elżbiety Barej-Magiera poświadczam zgodność powyższego odpisu - kserokopii z okazanym mi dokumentem. ——————————
POBIERA SIĘ: taksy notarialnej **12,00** zł, stosownie do § 13 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. Nr 148, poz. 1564 z 2004 roku, ze zmianami) i podatku od towarów i usług **2,64** zł stosownie do art. 5 i 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 z 2004 roku, ze zmianami). ——————————

ASESOR NOTARIALNY
Małgorzata Farion
ZASTĘPCA NOTARIUSZA

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2005 ROK

AKTYWA	**31.12.2004**	**31.12.2005**
A. Aktywa trwałe	**16 058 793,71**	**22 809 441,25**
I. Wartości niematerialne i prawne	**44 400,93**	**24 600,88**
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	44 400,93	24 600,88
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	**712,05**	**732 062,53**
1. Wartość firmy – jednostki zależne	712,05	732 062,53
2. Wartość firmy – jednostki współzależne	0,00	0,00
3. Wartość firmy – jednostki stowarzyszone	0,00	0,00
III. Rzeczowe aktywa trwałe	**15 929 910,55**	**17 771 962,36**
1. Środki trwałe	15 146 161,55	15 618 899,92
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	5 864 277,29	5 637 317,57
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	7 419 475,58	7 669 376,01
c) urządzenia techniczne i maszyny	368 992,78	379 031,50
d) środki transportu	1 130 544,97	1 647 116,24
e) inne środki trwałe	362 870,93	286 058,60
2. Środki trwałe w budowie	783 749,00	2 045 433,44
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	107 629,00
IV. Należności długoterminowe	**0,00**	**0,00**
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
V. Inwestycje długoterminowe	**0,00**	**303 000,00**
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	303 000,00
a) w jednostkach zależnych i niebędących spółkami handlowymi jednostkach współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub proporcjonalnej	0,00	0,00
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	303 000,00
- udziały lub akcje	0,00	303 000,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**83 770,18**	**3 977 815,48**
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	83 770,18	3 977 815,48
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	**56 230 552,60**	**117 657 635,32**
I. Zapasy	**37 635 274,79**	**90 330 144,18**
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	30 036 468,02	73 164 446,03
3. Produkty gotowe	171 192,07	2 520,35

AKTYWA	**31.12.2004**	**31.12.2005**
4. Towary	7 427 614,70	17 114 775,03
5. Zaliczki na dostawy	0,00	48 402,77
II. Należności krótkoterminowe	**10 462 562,50**	**10 751 484,72**
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	10 462 562,50	10 751 484,72
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	10 176 728,53	8 338 704,21
- do 12 miesięcy	10 176 728,53	8 338 704,21
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	261 587,76	1 514 314,72
c) inne	24 246,21	898 465,79
III. Inwestycje krótkoterminowe	**7 894 032,46**	**16 092 540,21**
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	**7 894 032,46**	**16 092 540,21**
a) w jednostkach zależnych i niebędących spółkami handlowymi jednostkach współzależnych	0,00	0,00
b) w jednostkach stowarzyszonych i będących spółkami handlowymi jednostkach współzależnych	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	1 825 834,99	2 656 777,45
- udzielone pożyczki	1 825 834,99	2 656 777,45
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 068 197,47	13 526 762,76
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 635 037,01	13 512 678,58
- inne środki pieniężne	3 433 160,46	14 084,18
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	**0,00**	**0,00**
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**238 682,85**	**483 466,21**
Aktywa razem	**72 289 346,31**	**140 467 076,57**

Pasywa	**31.12.2004**	**31.12.2005**
A. Kapitał (fundusz) własny	**31 273 546,59**	**35 319 840,19**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	6 000 000,00	6 000 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	12 829 409,38	23 137 987,97
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	384 785,92
VII. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-9 221,50	-249.227,30
IX. Zysk (strata) netto	12 453 358,71	6.046.293,60
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Kapitał mniejszości	**898 457,37**	**0,00**
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	**32 420,01**	**82 955,83**
I. Ujemna wartość firmy – jednostki zależne	32 420,01	82 955,83
II. Ujemna wartość firmy – jednostki współzależne	0,00	0,00
III. Ujemna wartość firmy – jednostki stowarzyszone	0,00	0,00

Pasywa	31.12.2004	31.12.2005
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	**40 084 922,34**	**105 064 280,55**
I. Rezerwy na zobowiązania	**300 904,23**	**7 270 032,24**
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**88 123,16**	**4 894 314,50**
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	**0,00**	**128 774,98**
3. Pozostałe rezerwy	**212 781,07**	**2 246 942,75**
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	212 781,07	2 246 942,75
II. Zobowiązania długoterminowe	**4 788 467,26**	**9 427 728,97**
1. Wobec jednostek powiązanych	**0,00**	**0,00**
2. Wobec pozostałych jednostek	**4 788 467,26**	**9 427 728,97**
a) kredyty i pożyczki	4 226 723,96	6 606 851,21
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	630 834,99
d) inne	561 743,30	2 190 042,77
III. Zobowiązania krótkoterminowe	**18 726 169,22**	**39 447 945,08**
1. Wobec jednostek powiązanych	**0,00**	**0,00**
2. Wobec pozostałych jednostek	**18 557 160,22**	**39 278 936,08**
a) kredyty i pożyczki	0,00	6 169 058,85
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	873 602,77
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	17 392 849,56	24 765 522,16
- do 12 miesięcy	17 392 849,56	24 765 522,16
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 162 810,54	3 912 260,18
h) z tytułu wynagrodzeń	543,00	0,00
i) inne	957,12	3 558 492,12
3. Fundusze specjalne	**169 009,00**	**169 009,00**
IV. Rozliczenia międzyokresowe	**16 269 381,63**	**48 918 574,26**
1. Ujemna wartość firmy	**0,00**	**0,00**
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	**16 269 381,63**	**48 918 574,26**
- długoterminowe	3 275 247,69	108 437,50
- krótkoterminowe	12 994 133,94	48 810 136,76
Pasywa razem	**72 289 346,31**	**140 467 076,57**

31.05.2006

....

/podpis kierownika jednostki/ /data/ /podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)	**01.01.2004- -31.12.2004**	**01.01.2005- -31.12.2005**
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	**75 516 892,95**	**104 650 535,63**
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	52 663 220,07	34 902 121,93
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	22 853 672,88	69 748 413,70
B. Koszty działalności operacyjnej	**60 471 486,92**	**96 867 135,44**
I. Amortyzacja	1 300 661,67	1 293 608,58
II. Zużycie materiałów i energii	1 207 075,21	1 778 955,09
III. Usługi obce	31 548 502,34	22 636 680,12
IV. Podatki i opłaty	215 958,58	328 009,66
V. Wynagrodzenia	1 830 312,40	3 366 399,81
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	354 178,70	653 677,15
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 325 733,46	1 916 731,30
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	22 689 064,56	64 893 073,73
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	**15 045 406,03**	**7 783 400,19**
D. Pozostałe przychody operacyjne	**867 254,22**	**914 051,05**
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	106 871,27	63 821,40
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	760 382,95	850 229,65
E. Pozostałe koszty operacyjne	**1 050 967,71**	**555 228,72**
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	238 539,46
III. Inne koszty operacyjne	1 050 967,71	316 689,26
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	**14 861 692,54**	**8 142 222,52**
G. Przychody finansowe	**1 155 253,34**	**2 446 183,71**
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym	172 742,92	1 582 250,27
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	982 510,42	863 933,44
H. Koszty finansowe	**119 185,31**	**1 920 220,07**
I. Odsetki, w tym	119 185,31	1 920 220,07
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	**0,00**	**0,00**
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-1)	**15 897 760,57**	**8 668 186,16**
K. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (K.I-K.II)	**0,00**	**0,00**

Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)	**01.01.2004- -31.12.2004**	**01.01.2005- -31.12.2005**
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
L. Odpis wartości firmy	**185,75**	**25 411,14**
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne	185,75	25 411,14
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne	0,00	0,00
III. Odpis wartości firmy – jednostki stowarzyszone	0,00	0,00
M. Odpis ujemnej wartości firmy	**1 013,13**	**3 387,95**
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne	1 013,13	3 387,90
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne	0,00	0,00
III. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki stowarzyszone	0,00	0,00
N. Zysk (strata) brutto (J+/-K-L+M)	**15 898 587,95**	**8 646 162,98**
O. Podatek dochodowy	3 106 444,98	1 771 373,05
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	**0,00**	**0,00**
Q. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	**0,00**	**0,00**
R. Zyski (straty) mniejszości	-338 784,26	-828 496,33
S. Zysk (strata) netto (N-O-P+/-Q+/-R)	**12 453 358,71**	**6 046 293,60**

31.05.2006

.....	.....	.....
/podpis kierownika jednostki/	/data/	/podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	31.12.2004	31.12.2005
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	**18 820 187,88**	**31 273 546,59**
- korekty błędów podstawowych		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów podstawowych	**18 820 187,88**	**31 273 546,59**
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	**6 000 000,00**	**6 000 000,00**
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	**6 000 000,00**	**6 000 000,00**
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	**0,00**	
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	**0,00**	
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	**0,00**	
a) zwiększenie		
b) zmniejszenie		
3. 1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	**0,00**	
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	**7 967 965,06**	**12 829 409,38**
4. 1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	4 861 444,32	10 308 578,59
a) zwiększenie (z tytułu)	4 861 444,32	12 308 578,59
- podziału zysku (ustawowo)	4 861 444,32	12 308 578,59
-podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	-2 000 000,00
- zwrot dopłaty		-2 000 000,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	**12 829 409,38**	**23 137 987,97**
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	**0,00**	
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	**0,00**	
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	**0,00**	
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	384 785,92
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	**0,00**	**384 785,92**
7. Różnice kursowe z przeliczenia		
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	**4 852 222,82**	**12 444 137,21**
8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	4 861 444,32	12 453 358,71
- korekty błędów podstawowych		
8. 2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	4 861 444,32	12 453 358,71
- zmniejszenia – przekazanie na kapitał zapasowy	4 861 444,32	12 308 578,59
- zmniejszenia – przekazanie na kapitał rezerwowy		384 785,92

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	31.12.2004	31.12.2005
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		**-240 005,80**
8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	**9 221,50**	**9 221,50**
- korekty błędów podstawowych		
8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	9 221,50	9 221,50
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	**9 221,50**	**9 221,50**
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	**0,00**	**-249 227,30**
9. Wynik netto	**12 443 100,49**	**6 046 293,60**
a) zysk netto	12 453 358,71	6 046 293,60
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	**31 273 546,59**	**35 319 840,19**
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	**31 273 546,59**	**35 319 840,19**

31.05.2006

....

/podpis kierownika jednostki/ /data/ /podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	31.12.2004	31.12.2005
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	**12 453 358,71**	**6 046 293,60**
II. Korekty razem	**-12 118 842,25**	**-1 246 097,54**
1. Zysk (strata) udziałowców mniejszościowych	338 784,27	828 496,33
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach stowarzyszonych i będących spółkami handlowymi jednostkach współzależnych		
3. Amortyzacja (w tym odpisy wartości firmy lub ujemnej wartości firmy)	1 299 834,30	1 315 631,76
4. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-4 658,16	
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	446 433,06	565 503,33
6. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-67 204,35	-65 810,60
7. Zmiana stanu rezerw	-545 804,74	7 160 390,55
8. Zmiana stanu zapasów	5 900 145,13	-52 694 869,39
9. Zmiana stanu należności	-8 758 387,08	-7 034 701,94
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	7 677 201,78	21 441 010,98
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-18 405 186,45	31 931 515,84
12. Inne korekty z działalności operacyjnej		-4 693 264,39
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	**334 516,46**	**4 800 196,06**
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	**438 713,11**	**2 085 919,88**
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	438 713,11	223 659,61
2. Z aktywów finansowych, w tym:		1 862 260,27
b) w pozostałych jednostkach		1 862 260,27
- odsetki		53 260,27
- inne wpływy z aktywów finansowych		1 809 000,00
II. Wydatki	**-1 930 466,70**	**-7 200 225,26**
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-1 389 466,70	-2 603 125,70
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe	-541 000,00	-4 597 099,56
- aktywa finansowe w jednostkach stowarzyszonych i będących spółkami handlowymi jednostkach współzależnych	-574 000,00	-1 594 099,56
- nabycie aktywów finansowych w pozostałych jednostkach		-303 000,00
- udzielone pożyczki długoterminowe pozostałym jednostkom		-2 700 000,00
4. Inne wydatki inwestycyjne		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	**-1 491 753,59**	**-5 114 305,38**
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	**2 269 223,96**	**10 953 539,02**
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki	2 269 223,96	10 953 539,02
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe		

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	31.12.2004	31.12.2005
II. Wydatki	**-2 134 132,67**	**-3 180 864,41**
1. Odsetki	-23 572,40	-154 746,71
2. Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		-87 268,92
3. Spłaty kredytów i pożyczek	-2 110 560,27	-2 404 352,92
4. Inne wydatki finansowe		-534 495,86
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	**135 091,29**	**7 772 674,61**
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	**-1 022 145,84**	**7 458 565,29**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-1 022 145,84	7 458 565,29
F. Środki pieniężne na początek okresu	7 090 343,31	6 068 197,47
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	**6 068 197,47**	**13 526 762,76**
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

31.05.2006

....

/podpis kierownika jednostki/ /data/ /podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Nazwa (firma) i siedziba, podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej lub znaczącego inwestora oraz wskazanie właściwego sądu prowadzącego rejestr

Na dzień 31 grudnia 2005 roku Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. (zwana dalej: „Grupą Kapitałową" lub „Grupą") składała się z jednostki dominującej oraz z dwóch jednostek zależnych. Jednostką dominującą Grupy jest Marvipol Sp. z o.o. (zwana dalej: „jednostką dominującą").

Jednostki Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. nie tworzą podatkowej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Nazwa spółki dominującej: Marvipol Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Spółka może używać w obrocie skrótu: Marvipol Sp. z o.o.

Spółka została powołana w dniu 17 maja 1996 roku w Warszawie (Akt notarialny Repertorium A Nr 2826/96 przed notariuszem Wiktorem Bołdakiem).

Siedziba Spółki mieści się w 00-193 Warszawa, przy ulicy Stawki 3A.

Spółka uzyskała w dniu 28 maja 1996 roku wpis do rejestru handlowego pod numerem RHB 47106. W dniu 15 marca 2002 roku została wpisana do KRS pod numerem 0000098833. Właściwym sądem prowadzącym rejestr wg stanu na dzień 31.12.2005 był Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

W dniu 9 stycznia 2006 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Marvipol Sp. z o.o. podjęło uchwałę nr 1 o przekształceniu w rozumieniu art. 563 Kodeksu Spółek Handlowych i postanowiło o przekształceniu Marvipol Sp. z o.o. w spółkę akcyjną. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisano Marvipol S.A. pod numerem KRS 0000250733.

Wcześniej w dniu 8 listopada 2005 roku biegły rewident Pan Sławomir Gawroński (nr ewidencyjny 9270/6959) wydał opinię w zakresie poprawności i rzetelności planu przekształcenia Marvipol Sp. z o.o. w Marvipol S.A., w której stwierdził, iż:

– plan przekształcenia Marvipol Sp. z o.o. w Marvipol S.A. spełnia kryteria określone w art. 558 § 1 ustawy Kodeks spółek handlowych,

– plan przekształcenia Marvipol Sp. z o.o. w Spółkę Akcyjną w rozumieniu art. 558 § 1 ustawy Kodeks spółek handlowych oraz załączone do planu sprawozdanie finansowe spółki przekształconej za okres od dnia 1 stycznia 2005 roku do 30 września 2005 roku,

– wartość bilansowa majątku spółki przekształconej Marvipol Sp. z o.o. na dzień 30 września 2005 roku oraz wartość bilansowa udziałów spółki przekształconej Marvipol Sp. z o.o. na dzień 30 września 2005 roku zostały ustalone prawidłowo i rzetelnie.

Numery identyfikujące Spółkę:

NIP: 526-12-11-046

REGON: 011927062

Czas trwania Spółki nie jest ograniczony.

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (70.11.Z),
- Usługi mycia pojazdów mechanicznych i motocykli (spółka posiada sieć myjni samochodowych działających pod marką Robo Wash Center – 50.20.A),
- Wynajem nieruchomości na własny rachunek (70.20.Z),
- Zarządzanie nieruchomościami na zlecenia (70.32.Z).

Statut spółki akcyjnej wyszczególnia także m.in. działalność rachunkowo-księgową.

Na dzień 31 grudnia 2005 roku w skład Zarządu Spółki wchodzili:

1. Prezes Zarządu – Pan Mariusz Wojciech Książek (jedyny wspólnik Spółki),
2. Wiceprezes Zarządu – Pan Andrzej Nizio.

Pomiędzy dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

W roku 2005 nie istniała rada nadzorcza. Uchwałą nr III w sprawie powołania Rady Nadzorczej Marvipol S.A. (akt notarialny Repertorium A Nr 65/2006 z dnia 9 stycznia 2006 roku przed notariuszem Barbarą Krukowicz) powołano pierwszą Radę Nadzorczą:

– Pani Claudia Książek,

– Pani Ewa Nizio,

– Pan Andrzej Józef Adamowicz.

2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objęte są dwie spółki zależne:

JLR POLSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Nazwa spółki: JLR Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka może w obrocie używać skrótu: JLR Polska Sp. z o.o.

Spółka została powołana w dniu 08 października 2003 roku w Warszawie. Siedziba Spółki mieści się przy ulicy Stawki 3A w Warszawie (00-193).

Spółka uzyskała w dniu 4 listopada 2003 roku wpis do Rejestru Przedsiębiorców

Krajowego Rejestru Sądowego (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy KRS) pod numerem 0000176909.

Numery identyfikujące Spółkę:

NIP: 526-27-29-762

REGON: 015582418

Czas trwania Spółki nie jest ograniczony.

Przedmiotem działalności Spółki jest:

– sprzedaż hurtowa pojazdów mechanicznych (5010A).

– sprzedaż części zamiennych do pojazdów mechanicznych.

Na dzień 31 grudnia 2005 roku w skład Zarządu Spółki wchodził Pan Andrzej Nizio, który sprawował funkcję Prezesa Zarządu. Pomiędzy dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

Udział posiadany przez jednostkę dominującą Marvipol Sp. z o.o. w kapitale podstawowym na poszczególne daty (od powstania spółki) przedstawia poniższa tabelka:

Data	Udziałowcy	Ilość udziałów	Wartość jednego udziału	Kapitał podstawowy
08.10.2003	Pan Ludwik Opiela	100	500	50.000,00
28.10.2003	Pan Ludwik Opiela	100	500	50.000,00
	Marvipol Sp. z o.o.	106	500	53.000,00
31.12.2004	Pan Ludwik Opiela	100	500	50.000,00
	Marvipol Sp. z o.o.	106	500	53.000,00
28.10.2005	Marvipol Sp. z o.o.	206	500	103.000,00
31.12.2005	Marvipol Sp. z o.o.	206	500	103.000,00

Od dnia 28 października 2005 roku Marvipol Sp. z o.o. jest jedynym wspólnikiem JLR Polska Sp. z o.o. Udział jednostki dominującej w kapitale własnym JLR Polska Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2005 roku wynosi 100,00%.

W dniu 27 lutego 2006 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę o podwyższeniu z dniem 27 lutego 2006 roku kapitału zakładowego do łącznej kwoty 2.000.000,00 zł, tj. o kwotę 1.897.000,00 zł (wkład gotówkowy). Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w ten sposób, że utworzono 3.794 nowe udziały o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. Po podwyższeniu, kapitał zakładowy składa się z 4.000 udziałów o wartości nominalnej każdego udziału 500,00 zł. Wszystkie nowe udziały objął Marvipol Sp. z o.o.

JAGUAR LAND ROVER WARSZAWA Sp. z o.o.

Nazwa spółki: Jaguar Land Rover Warszawa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Spółka może w obrocie używać skrótu Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.

Spółka została powołana w dniu 15 stycznia 1992 roku w Warszawie. Siedziba Spółki mieści się przy ulicy Waszyngtona 50, w (03-910) Warszawie.

Numery identyfikujące Spółkę:

NIP: 522-000-25-70

REGON: 0105558496

Spółka w dniu 3 lutego 1992 roku uzyskała wpis do rejestru handlowego pod numerem RHB 30734. W dniu 22 lutego 2002 roku została wpisana do KRS pod numerem 0000094317. W dniu 23 sierpnia 2005 Spółka zmieniła firmę z Jaguar Poland Sp. z o.o. na Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. (akt notarialny Repertorium A Nr 4735/2005 przed notariuszem Barbarą Krukowicz).

W dniu 27 lutego 2006 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło Uchwałę nr 1/2006 o podwyższeniu z dniem 27 lutego 2006 roku kapitału zakładowego Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. z kwoty 1.030.000,00 zł do kwoty 2.000.000,00 zł, tj. o kwotę 970.000,00 zł. Podwyższenie kapitału nastąpiło w ten sposób, że utworzono 1940 nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. Po dokonanym podwyższeniu kapitał zakładowy składa się z 4000 udziałów o wartości nominalnej każdego udziału 500,00 zł. Wszystkie udziały objął Marvipol Sp. z o.o. Udziały zostały objęte w zamian za wkład niepieniężny, jakim jest wierzytelność Marvipol Sp. z o.o. wobec Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. w wysokości 970.000,00 zł, stanowiąca część należności głównej z tytułu umowy pożyczki zawartej pomiędzy Marvipol Sp. z o.o. (obecnie – na skutek przekształcenia – Marvipol S.A.) jako pożyczkodawcą a spółką jako pożyczkobiorcą w dniu 4 listopada 2004 roku i zmienionej aneksem z dnia 31 grudnia 2005 roku.

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- sprzedaż detaliczna pojazdów mechanicznych (50.10.B),
- obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych (50.20.A).

Spółka prowadzi salon samochodów marki Jaguar i Land Rover, serwis tych aut oraz magazyn części zamiennych i akcesoriów do tych aut.

Na dzień 31 grudnia 2005 roku w skład Zarządu Spółki wchodzili:

– Pan Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu,

– Pan Andrzej Nizio – Wiceprezes Zarządu.

Zarząd w takim składzie został powołany w dniu 23 sierpnia 2005 roku. W okresie od 1 stycznia 2005 do 22 sierpnia 2005 roku Zarząd był jednoosobowy (Prezes Zarządu – Pan Waldemar Łopat).

Pomiędzy dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

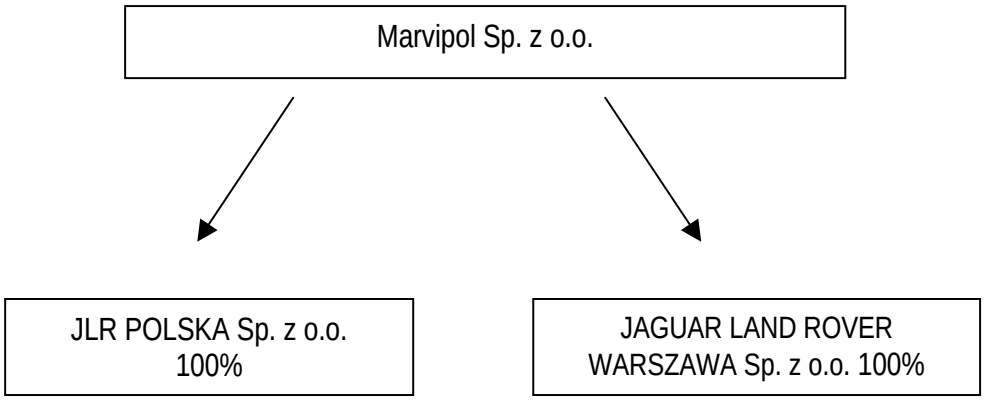
Udział posiadany przez jednostkę dominującą w kapitale podstawowym na poszczególne daty (za okres od 14 października 2003 roku) przedstawia poniższa tabelka:

Data	Udziałowcy	Ilość udziałów	Wartość jednego udziału	Kapitał podstawowy
14.10.2003	Pan Ludwik Opiela	978	500	489.000,00
	Pan Andrzej Szmagalski	747	500	373.500,00
	Pan Hubert Rembiszewski	335	500	167.500,00
24.11.2003	Pan Ludwik Opiela	978	500	489.000,00
	Pan Hubert Rembiszewski	1.082	500	541.000,00
29.06.2004	Pan Ludwik Opiela	978	500	489.000,00
	Marvipol Sp. z o.o.	1082	500	541.000,00
25.10.2005	Pan Ludwik Opiela	3	500	1.500,00
	Marvipol Sp. z o.o.	2.057	500	1.028.500,00
31.12.2005	Marvipol Sp. z o.o.	2.060	500	1.030.000,00

Na dzień 31 grudnia 2005 roku udział Marvipol Sp. z o.o. w kapitale własnym wynosi 100,00%.

Kapitał żadnej jednostki należącej do Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. nie wchodzi w skład innej grupy kapitałowej.

3. Struktura Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2005 roku



4. Wykaz innych niż jednostki podporządkowane jednostek ze wskazaniem nazw (firm) i siedzib, w których jednostki powiązane posiadają mniej niż 20% udziałów (akcji) z podaniem: wysokości kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek, udziału w tym kapitale (funduszu) oraz udziału w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różna od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym, wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „Mokotów" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (02-769), ul. Puławska 257.

Wysokość kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2004 roku i 31 grudnia 2005 roku wynosiła 456.700,00 zł.

Na dzień 31 grudnia 2005 roku udział Marvipol Sp. z o.o. w kapitale podstawowym wynosił 1,47% (Marvipol Sp. z o.o. posiadał 67 udziałów z 4567 udziałów, składających się na kapitał podstawowy).

Udział w całkowitej liczbie głosów: 1,47%.

Wynik finansowy za lata obrotowe 2004 i 2003 wyniósł odpowiednio 928.474,54 zł i 1.106.935,46 zł.

Udziały zostały nabyte przez Marvipol Sp. z o.o. od Actual Weavers Poland Sp. z o.o. w dniu 15 czerwca 2005 roku. Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. będzie podejmowała działania mające na celu włączenie do Grupy Kapitałowej także Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego „Mokotów" Sp. z o.o.

5. Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem podstawy prawnej

Żadna jednostka podporządkowana nie została wyłączona ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

6. Wskazanie czasu trwania działalności jednostek powiązanych, jeżeli jest on ograniczony

Czas trwania działalności wszystkich jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. jest nieokreślony.

7. Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz lat obrotowych i okresów objętych sprawozdaniami finansowymi jednostek powiązanych, jeżeli są one różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2005 roku do 31 grudnia 2005 roku. Działając na podstawie art. 56 ust. 2 pkt 2 ustawy o rachunkowości (w brzmieniu obowiązującym dla sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za rok 2003), Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. nie sporządzała skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2003. Za rok 2004 zostało sporządzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Latami obrotowymi poszczególnych spółek są lata kalendarzowe.

8. Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe

Nie dotyczy.

9. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz stanowiące podstawę jego sporządzenia jednostkowe sprawozdania finansowe spółek objętych konsolidacją zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki objęte konsolidacją w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Zarząd jednostki dominującej nie stwierdza również na dzień skonsolidowanego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie dla możliwości kontynuacji działalności przez którąkolwiek jednostkę zależną objętą skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w dającej się przewidzieć przyszłości, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Zarząd jednostki dominującej zapewni spółkom zależnym finansowanie niezbędne do kontynuowania przez nie działalności przez okres co najmniej 12 miesięcy od daty podpisania niniejszego sprawozdania finansowego.

10. W przypadku sprawozdań finansowych sporządzonych za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że są to sprawozdania finansowe sporządzone po połączeniu spółek, oraz wskazanie zastosowanych metod rozliczenia połączeń (nabycie, łączenie udziałów)

Nie dotyczy.

11. Omówienie obowiązujących przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Ogólne zasady sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych regulują:

a) ustawa z 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. nr 121, poz. 591),

b) rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń sprawozdania finansowego jednostek powiązanych (Dz.U. nr 152, poz. 1729), zwane dalej „Rozporządzeniem".

W oparciu o wyżej wymienione akty prawne, a także w oparciu o wewnętrzną politykę sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych w kolejnych punktach przedstawiamy obowiązujące w Grupie Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. zasady sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Podstawą do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego przez spółkę dominującą Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. jest dokumentacja konsolidacyjna, na którą składają się:

a) sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, tj.:
   - bilanse,
   - rachunki zysków i strat,
   - rachunki przepływów pieniężnych,
   - wprowadzenia do sprawozdań i informacje dodatkowe,
   - zestawienia zmian w kapitale własnym,
   - sprawozdania z działalności jednostek za rok obrotowy,

b) zestawienie korekt i wyłączeń konsolidacyjnych sprawozdań finansowych objętych konsolidacją,

c) obliczenie wartości firmy z konsolidacji lub ujemnej wartości firmy z konsolidacji oraz ich odpisów,

d) obliczenia wartości godziwej aktywów netto jednostek podporządkowanych,

e) obliczenia kapitałów mniejszości,

f) obliczenia różnic kursowych z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek podporządkowanych, w przypadku gdy sprawozdania te są sporządzane w walutach obcych,

g) sprawozdania finansowe jednostek zależnych dostosowane do polityki rachunkowości przyjętej przez Grupę Kapitałową,

h) inne uzgodnienia i wyliczenia.

Dokumentację konsolidacyjną sporządza, prowadzi i przechowuje spółka dominująca Grupy Kapitałowej, czyli Marvipol Sp. z o.o.

Poniżej prezentujemy główne zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

A) METODA KONSOLIDACJI

Jednostkowe sprawozdania finansowe jednostek powiązanych zostały sporządzone z zastosowaniem jednolitych zasad rachunkowości, w tym zasad wyceny aktywów i pasywów. Zasady te zostały opisane dalej. Zasady te są spójne w jednostkach powiązanych.

Jednostka dominująca Marvipol Sp. z o.o. włączyła do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdania finansowe spółek zależnych objętych konsolidacją przy zastosowaniu metody pełnej określonej w art. 60 ustawy o rachunkowości. Metoda ta polega na sumowaniu, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych jednostki dominującej i jednostek zależnych oraz dokonaniu odpowiednich korekt. Oto podstawowe założenia odnośnie metody pełnej konsolidacji:

1. Konsolidacja pełna w Grupie Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. obejmuje spółkę dominującą, która sporządza sprawozdanie skonsolidowane oraz spółki zależne. Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania jednostki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą nabytej części tych aktywów i zobowiązań oraz ceną przejęcia powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu.
2. Przy stosowaniu metody konsolidacji pełnej, w pierwszej kolejności sumuje się kwoty poszczególnych pozycji odpowiednich sprawozdań spółki dominującej i spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. (z wyłączeniem zestawień zmian w kapitale własnym, gdzie Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. przyjęła odmienną metodologię), a więc:
   a) bilansów,
   b) rachunków zysków i strat,
   c) rachunków przepływów pieniężnych,

   bez względu na udział jednostki dominującej we własności jednostek zależnych.
3. Po dokonaniu sumowań, o których mowa wyżej, należy przeprowadzić korekty i wyłączenia konsolidacyjne, o których mówimy w kolejnych punktach.
4. Wyłączeniu w procesie konsolidacji podlega wyrażona w cenie nabycia wartość udziałów posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, tj. w JLR Polska Sp. z o.o. oraz Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. z tą częścią, wycenionych według wartości godziwej aktywów netto jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w jednostkach zależnych, na dzień rozpoczęcia sprawowania nad nimi kontroli.

   Jeżeli wartość posiadanych udziałów i odpowiadająca im część aktywów netto jednostek zależnych, wycenionych według ich wartości godziwych, różnią się, to:

   a) nadwyżkę wartości udziałów nad odpowiadającą im częścią aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych – wartość firmy, wykazuje się w aktywach skonsolidowanego bilansu w odrębnej pozycji aktywów trwałych jako „Wartość firmy jednostek podporządkowanych",
   b) nadwyżkę odpowiedniej części aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych nad wartością udziałów – ujemną wartość firmy, wykazuje się w pasywach skonsolidowanego bilansu w odrębnej pozycji jako „Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych".

   Wyłączeniu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podlegają również w całości:

   a) wzajemne należności i zobowiązania oraz inne rozrachunki o podobnym charakterze jednostek objętych konsolidacją,
   b) przychody i koszty operacji gospodarczych dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją,
   c) zyski lub straty powstałe w wyniku operacji gospodarczych dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją, zawarte w wartości aktywów podlegających konsolidacji,
   d) dywidendy naliczone lub wypłacone przez jednostki zależne jednostce dominującej i innym jednostkom, objętym konsolidacją.

5. W skonsolidowanym rachunku zysków i strat odpisy wartości firmy lub ujemnej wartości firmy wykazuje się odpowiednio w pozycji „Odpis wartości firmy jednostek zależnych", dokonuje się w Grupie Kapitałowej przez okres 5 lat, począwszy od miesiąca, w którym objęto kontrolę nad jednostką zależną. Jeżeli składnik aktywów „wartość firmy" uległ trwałej utracie wartości, to dokonuje się odpisu tej wartości na skonsolidowany rachunek zysków i strat.
6. Jeżeli w ciągu roku obrotowego zbyto udziały w jednostce zależnej, to w skonsolidowanym rachunku zysków i strat wykazuje się:
   a) wyniki działalności osiągnięte przez tę jednostkę zależną do dnia zbycia udziałów przez jednostkę dominującą lub inną jednostkę objętą konsolidacją,
   b) wynik ze zbycia udziałów jednostki zależnej, ustalony jako różnica między przychodem ze zbycia udziałów a odpowiadającą im częścią aktywów netto jednostki zależnej, skorygowaną o nieodpisaną część wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, dotyczącą zbytych udziałów.
7. Udziały w kapitale własnym jednostek zależnych, należące do osób lub jednostek innych niż objęte konsolidacją, wykazuje się w odrębnej pozycji pasywów skonsolidowanego bilansu, po kapitałach własnych jako „Kapitały mniejszości". Wartość początkową tych kapitałów ustala się w wysokości odpowiadającej im wartości godziwej aktywów netto, ustalonej na dzień rozpoczęcia sprawowania kontroli. Wartość tę zwiększa się lub zmniejsza odpowiednio o zmiany w aktywach netto jednostek zależnych. Przypadające na inne osoby lub jednostki nieobjęte konsolidacją zyski lub straty wykazuje się w skonsolidowanym rachunku zysków i strat po pozycji „Wynik finansowy netto" jako „Zyski (straty) mniejszości", z uwzględnieniem korekty wyniku z tytułu dywidend naliczonych lub wypłaconych przez jednostki zależne jednostce dominującej. Jeżeli straty jednostek zależnych przypadające na kapitały mniejszości przekraczają kwoty gwarantujące ich pokrycie, to ich nadwyżka podlega rozliczeniu z kapitałem własnym Grupy Kapitałowej.

B) KONSOLIDACJA BILANSÓW

1. Sporządzenie skonsolidowanego bilansu Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. następuje przez:
   a) dokonanie sumowania poszczególnych pozycji aktywów i pasywów spółki dominującej i spółek zależnych,
   b) wprowadzenie korekt i wyłączeń, które przedstawiamy niżej, do odpowiednich pozycji aktywów i pasywów.
2. Na dzień objęcia kontroli przez jednostkę dominującą nad jednostką zależną ustala się wartość godziwą aktywów netto jednostki zależnej, rozliczając tę wartość proporcjonalnie do udziałów posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki grupy kapitałowej, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz udziałowców mniejszościowych. Wynik z przeszacowania odnosi się na kapitał z aktualizacji spółki zależnej, ujmując to w dokumentacji konsolidacyjnej.
3. Jeżeli skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objętych jest kilka jednostek zależnych, to dotyczącą tych jednostek wartość firmy lub ujemną wartość firmy wykazuje się w skonsolidowanym bilansie odrębnie, bez dokonywania kompensat.
4. Jeżeli jednostka dominująca nabywa w jednostce zależnej dodatkowe udziały lub na skutek nabycia dodatkowych udziałów jednostka stowarzyszona staje się jednostką zależną, to na dzień nabycia ustala się wartość firmy lub ujemną wartość firmy poprzez porównanie ceny nabycia dodatkowych udziałów i odpowiadającej im wartości aktywów netto wyrażonych w wartości godziwej. Taki sposób postępowania stosuje się do każdej istotnej transakcji nabycia udziałów, następującej w dłuższym odstępie czasu.
5. Jeśli na skutek nabycia przez spółkę dominującą dodatkowych udziałów spółka dotychczas stowarzyszona staje się spółką zależną lub zwiększa się udział spółki dominującej w kapitale spółki zależnej lub stowarzyszonej, wówczas ustala się wartość firmy z konsolidacji lub ujemną wartość firmy z konsolidacji z uwzględnieniem dodatkowych udziałów obliczonych na dzień ich nabycia. Jednocześnie należy dokonać odpowiedniej korekty dotychczasowych kwot pozycji „Wartość firmy" lub „Ujemna wartość firmy".
6. Kapitałem podstawowym Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. jest kapitał podstawowy jednostki dominującej.
7. Kapitał podstawowy jednostek zależnych, w części odpowiadającej udziałowi jednostki dominującej w kapitale podstawowym tych jednostek, jest kompensowany z wartością nabycia udziałów ujętych w bilansie jednostki dominującej na dzień objęcia kontroli; pozostałą część kapitału podstawowego jednostek zależnych zalicza się do kapitałów mniejszości.
8. Do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej, z wyjątkiem jej kapitału podstawowego, dodaje się część odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, odpowiadającą udziałowi jednostki dominującej we własności jednostek zależnych według stanu na dzień bilansowy. Do kapitału własnego grupy zalicza się tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą. W szczególności dotyczy to zmiany wysokości kapitału własnego spowodowanej osiągniętymi przez jednostki zależne wynikami finansowymi, aktualizacją wyceny oraz różnicami kursowymi z przeliczenia.

9. Jeżeli udział w objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostce zależnej posiadają także inni udziałowcy niż jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, wówczas w odrębnych pozycjach, po uwzględnieniu udziału w wyniku finansowym udziałowców uprzywilejowanych, odpowiednio do udziału we własności jednostki zależnej, wykazuje się:

   a) w bilansie – kapitały mniejszości,

   b) w rachunku zysków i strat – zyski (straty) mniejszości.

10. Udziały w jednostce dominującej, posiadane przez inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, wykazuje się w pasywach skonsolidowanego bilansu jako udziały własne ze znakiem ujemnym.

11. Przy dokonywaniu wyłączeń z tytułu transakcji dokonywanych pomiędzy jednostkami powiązanymi stosuje się następujące zasady:

   a) środki pieniężne w drodze i dostawy w drodze, dotyczące jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, wykazuje się jako otrzymane przez jednostki będące ich odbiorcą,

   b) wzajemne należności i zobowiązania wymagające wyłączenia obejmują wszelkie uprzednio uzgodnione rozrachunki między jednostkami objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zarówno dotyczące dostaw i usług oraz z innych tytułów, w tym także spowodowanych niewniesieniem wkładów, należnościami wekslowymi, zaliczkami i pożyczkami,

   c) obroty z operacji dokonanych między jednostkami objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym z zastosowaniem metody konsolidacji pełnej wyłącza się, bez względu na to, czy zawarte są w nich zyski czy straty, przy czym zawarte w skonsolidowanych aktywach zyski lub straty niezrealizowane przez grupę kapitałową, powstałe na skutek dokonania między jednostkami objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym sprzedaży składników majątkowych, po innych cenach niż ich wartość księgowa netto, wykazana w księgach rachunkowych jednostki sprzedającej, wyłącza się ze skonsolidowanego bilansu, korygując odpowiednio dane rachunku zysków i strat jednostki sprzedającej; w przypadku gdy przedmiotem sprzedaży jest środek trwały lub tytuł wartości niematerialnych i prawnych, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dodatkowo koryguje się ich amortyzację w taki sposób, aby była ona obliczona od zaktualizowanej pierwotnej ceny nabycia (kosztu wytworzenia); jeżeli przedmiotem wyłączenia jest strata, można ją uwzględnić jedynie wtedy, gdy wyłączenie nie spowoduje wykazania aktywów trwałych powyżej ich wartości godziwej, zaś aktywów obrotowych – powyżej ich wartości rynkowej,

   d) dywidendy należne jednostce dominującej od jednostki zależnej:

      - za okres następujący od dnia objęcia kontroli – wyłącza się z jej przychodów finansowych spółki dominującej, a włącza do kapitału własnego jednostki wypłacającej dywidendę; korekta kapitału własnego jednostki zależnej nie wpływa na obliczenie wysokości kapitału mniejszości,

      - za okres przed dniem objęcia kontroli – zmniejszają cenę nabycia udziałów i są uwzględniane przy obliczaniu wartości firmy lub ujemnej wartości firmy.

C) KONSOLIDACJA RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Sporządzenie skonsolidowanego rachunku zysków i strat Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. następuje przez:

   a) dokonanie sumowania poszczególnych pozycji rachunków zysku i strat spółki dominującej i spółek zależnych,

   b) wprowadzenie korekt i wyłączeń, które przedstawiamy niżej, do wybranych pozycji rachunku zysków i strat.

2. Do skonsolidowanego rachunku zysków i strat włącza się w pełnej wysokości:

   a) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat każdej jednostki zależnej za okres:

      - od początku roku obrotowego lub od dnia objęcia kontroli,

      - do końca roku obrotowego lub do dnia ustania kontroli

   – jeżeli dzień objęcia kontroli lub dzień ustania kontroli nastąpiły w ciągu roku obrotowego,

   b) zysk lub stratę na sprzedaży całości lub części jednostki.

3. Zysk lub stratę powstające dla Grupy Kapitałowej na sprzedaży jednostki zależnej stanowi dla Grupy Kapitałowej różnica między przychodem ze zbycia udziałów w tej jednostce a odpowiadającą im częścią aktywów netto jednostki zależnej ustaloną na dzień zbycia, skorygowana o nieodpisaną część wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, dotyczącą zbytych udziałów.

4. Zysk lub stratę, o których mowa w pkt 3, ustala się również przy każdorazowej istotnej transakcji zbycia udziałów, następującej w dłuższym odstępie czasu, jeżeli jednostka pozostaje nadal jednostką zależną lub staje się jednostką stowarzyszoną. W takim przypadku, ustalając zysk lub stratę na sprzedaży, uwzględnia się tylko odpowiednią część wartości firmy lub ujemnej wartości firmy.

5. Zysk lub stratę na sprzedaży całości lub części udziałów jednostki zależnej wykazuje się w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w pozycji „Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostki zależnej".

6. Jeśli część objętych konsolidacją spółek zależnych stanowi własność innych udziałowców niż objęte konsolidacją spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej, wówczas część tę w skonsolidowanym rachunku zysków i strat należy wykazać jako zyski (straty) udziałowców mniejszościowych: pozycja rachunku zysków i strat – Zyski (straty) mniejszości.

7. W skonsolidowanym rachunku zysku i strat wyłącza się przychody i koszty dotyczące operacji między spółką dominującą a spółkami zależnymi oraz między spółkami zależnymi. Dotyczy to zwłaszcza następujących operacji:

   a) przychody ze sprzedaży:

      - produktów;
      - towarów i materiałów;

   b) koszty sprzedanych:

      - produktów wg danych analitycznych,
      - towarów i materiałów.

   Dane dotyczące operacji między spółkami objętymi konsolidacją wynikają z ewidencji księgowej poszczególnych spółek, w której wyodrębniono odpowiednie konta. Informacje o wzajemnych obrotach między spółkami Grupy Kapitałowej spółki zależne powinny przedstawić w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

8. Operacje z tytułu sprzedaży składników majątku trwałego między spółkami Grupy Kapitałowej mogą nie podlegać wyłączeniu z odpowiednich pozycji skonsolidowanego rachunku zysków i strat, chyba że kwota niezrealizowanego zysku na sprzedaży składników majątkowych przekroczy 1% skonsolidowanego zysku Grupy. Jeśli próg zostanie przekroczony, to wówczas należy dokonać odpowiednich korekt następujących pozycji skonsolidowanego rachunku zysków i strat.

D) KONSOLIDACJA SPRAWOZDAŃ Z PRZEPŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

1. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządza się poprzez sumowanie odpowiednich pozycji rachunków przepływów pieniężnych jednostek objętych metodą konsolidacji pełnej oraz dokonanie korekt konsolidacyjnych tych sum; korekty te polegają na wyłączeniu wszelkich przepływów pieniężnych pomiędzy objętymi konsolidacją jednostką dominującą a jednostkami od niej zależnymi oraz między poszczególnymi jednostkami zależnymi, w szczególności z tytułu:

   a) naliczonych lub wypłaconych dywidend,

   b) zapłaty za nabycie udziałów jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym,

   c) przekazania lub spłaty pożyczek.

2. Przy sporządzaniu skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych metodą pośrednią różnice kursowe powstałe z przeliczenia zmian stanów poszczególnych pozycji bilansowych z dnia bilansowego, poprzedniego i bieżącego roku obrotowego wykazuje się w pozycji „Inne korekty z działalności operacyjnej" skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

E) KONSOLIDACJA ZESTAWIEŃ ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

1. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym sporządza się na podstawie skonsolidowanego bilansu, zestawień zmian w kapitałach własnych oraz dodatkowych objaśnień i informacji (zgodnie z § 16 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia).

F) SPRAWOZDANIA FINANSOWE DOSTOSOWANE DO ZASAD RACHUNKOWOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. sporządzono, stosując dla wszystkich objętych nim jednostek jednakowe metody wyceny aktywów i pasywów oraz jednakowe zasady sporządzania sprawozdań finansowych, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości przyjętą przez jednostkę dominującą, z wyjątkiem zastrzeżeń, o których mowa niżej. Zwracamy uwagę, iż sprawozdanie finansowe za 2005 rok jednostki zależnej JLR Polska Sp. z o.o. nie podlegało obligatoryjnemu badaniu przez biegłego rewidenta. W związku z powyższym sporządzono dla celów konsolidacji rachunek przepływów pieniężnych oraz zestawienie zmian w kapitale JLR Polska Sp. z o.o. za rok 2005. Nie zaistniała konieczność dokonywania przekształceń, o których mowa w § 3 ust. 3 Rozporządzenia:

a) zwracamy uwagę, iż w roku 2005 nastąpiła zmiana polityki rachunkowości jednostki dominującej Marvipol Sp. z o.o. – spółka ustala rezerwy na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe, podczas gdy pozostałe jednostki powiązane uznają koszty wynagrodzeń w momencie wypłaty. W związku z tym dostosowano sprawozdania finansowe jednostek zależnych, co skutkowało utworzeniem rezerwy na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe w wysokości 96.059,43 zł, z czego kwotę 79.525,98 zł zaliczono w koszty wynagrodzeń, a kwotę 16.533,45 zł jako koszty świadczeń na rzecz pracowników – wg poniższego zestawienia:

Spółka zależna	Koszty wynagrodzeń	Koszty świadczeń na rzecz pracowników	Razem
JLR Polska Sp. z o.o.	32 255,48	6 705,91	**38 961,39**
Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.	47 270,50	9 827,54	**57 098,04**
Razem	**79 525,98**	**16 533,45**	**96 059,43**

b) kolejna zmiana dostosowująca sprawozdanie finansowe jednostkowe spółki zależnej Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. do polityki obowiązującej w jednostce dominującej polega na reklasyfikacji krótkoterminowych zobowiązań finansowych do długoterminowych zobowiązań finansowych – dotyczy kwoty 137.944,80 zł. Polityka rachunkowości Marvipol Sp. z o.o. oraz JLR Polska Sp. z o.o. nakazuje zobowiązania z tytułu leasingu ujmować jako zobowiązania długoterminowe, jeśli na dzień bilansowy umowa leasingu ma trwać powyżej 12 miesięcy. Z kolej zasady rachunkowości Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. przewidują podział tych zobowiązań na część płatną do 12 miesięcy od dnia bilansowego jako krótkoterminowe oraz część płatną po roku od dnia bilansowego jako długoterminowe zobowiązania finansowe.

G) PODATEK ODROCZONY

Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. dokonuje ustaleń aktywów oraz rezerw na odroczony podatek dochodowy zgodnie z ustawą o rachunkowości, a także zgodnie z krajowym standardem rachunkowości nr 2 „Podatek dochodowy".

Rezerwę na podatek dochodowy odroczony oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wylicza się w oparciu o przejściowe różnice między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości.

Powyższe różnice spowodowane są odmiennością momentu uznania przychodu za osiągnięty lub kosztu za poniesiony w myśl ustawy o rachunkowości i przepisów podatkowych i stanowią podstawę obliczeń rezerwy na podatek dochodowy odroczony oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem różnic przejściowych, które w przyszłości spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego są księgowane wówczas, gdy istnieje pewność ich rozliczenia w przyszłości w wysokości kwoty podatku dochodowego przewidzianej do odliczenia w przyszłości, w związku z występowaniem różnic przejściowych, które w przyszłości spowodują zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia.

Przejściowymi różnicami są m.in.:

– naliczone, a nie zapłacone odsetki od pożyczek oraz zobowiązań (z wyjątkiem zobowiązań publicznoprawnych),

– różnice kursowe wynikające z wyceny bilansowej należności i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych,

– odpisy aktualizujące wartość należności, jeśli nie spełniają warunków uznania ich za koszt uzyskania przychodów,

– odpisy z tytułu trwałej wartości środków trwałych oraz zapasów,

– poniesiona straty podatkowa, możliwa do odliczenia w przyszłych latach podatkowych.

Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące operacji wpływających na wynik finansowy odnosi się na wynik finansowy, natomiast rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.

Poza tym stosuje się następujące zasady:

– jeżeli różnice przejściowe powstają w różnych okresach i ulegają odwróceniu w różnych okresach, w których stawki podatkowe określone przez przepisy podatkowe są różne, do ustalenia aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego przyjmuje się i konsekwentnie stosuje metodę przyjmującą, że różnice powstające jako pierwsze ulegają odwróceniu jako pierwsze. Metodę tę stosuje się w stosunku do wszystkich różnic przejściowych. W przypadku braku możliwości wiarygodnego ustalenia zamierzeń jednostki co do sposobu wykorzystania aktywów lub rozliczenia zobowiązań, których sposób wykorzystania lub rozliczenia wpływa na konsekwencje podatkowe, stosuje się rozwiązanie, przy którym rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w najwyższej kwocie, a aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w najniższej kwocie,

– rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywane są w bilansie oddzielnie. Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. nie dokonuje kompensat rezerwy i aktywów, w przypadku posiadania tytułu uprawniającego do ich jednoczesnego uwzględnienia przy obliczaniu kwoty zobowiązania podatkowego.

W Grupie Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. obowiązują następujące zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych:

Metody wyceny aktywów i pasywów

Aktywa i pasywa wycenia się nie niż na dzień bilansowy w sposób następujący:

(1) Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny pomniejszonych o umorzenie, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Rzeczowy majątek trwały amortyzowany jest metodą liniową przez określony z góry okres użytkowania, zgodnie z planem amortyzacji przyjętym przez jednostkę zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości.

Środki trwałe są amortyzowane zgodnie ze stawkami amortyzacyjnymi ustalonymi w oparciu o przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych uwzględniającymi:

– liczbę zmian, na których pracuje środek trwały,

– tempo postępu techniczno-ekonomicznego,

– prawne lub inne ograniczenia czasu używania środka trwałego,

– przewidywaną przy likwidacji cenę sprzedaży netto istotnej pozostałości środka trwałego.

Dla celów podatkowych przyjmowane są stawki amortyzacyjne, wynikające z ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych z późniejszymi zmianami. W stosunku do środków trwałych nabytych i wprowadzonych do ewidencji przed dniem 1 stycznia 2000 roku stosowane są stawki wynikające z rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 17 stycznia 1997 roku w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Przyjęte stawki umorzeniowe określają wartość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów w świetle wyżej wymienionej ustawy.

Składniki majątkowe o wartości początkowej poniżej 3,5 tysiąca złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania ich do użytkowania.

Grunty nie są amortyzowane.

Składniki majątkowe o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania ich do użytkowania.

Składniki majątkowe, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz zostały nabyte w celu osiągania korzyści ekonomicznych, są zaliczone do inwestycji.

(2) Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie wyceniane są w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

(3) Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się oraz dokonuje umorzeń (amortyzacji) w podobny sposób jak środki trwałe, stosując w sposób odpowiedni postanowienia art. 31, ust. 2 oraz art. 32, ust. 1 do 4 i ust. 6 ustawy o rachunkowości.

(4) Rzeczowe składniki aktywów obrotowych

(a) Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Poszczególne grupy rzeczowych składników aktywów obrotowych wyceniane są na dzień bilansowy w następujący sposób:

Półprodukty i produkty w toku	– w wysokości bezpośrednich kosztów wytworzenia
Produkty gotowe	– w wysokości bezpośrednich kosztów wytworzenia
Towary	– w cenach zakupu, nie wyższych jednak od cen sprzedaży netto

(b) Spółki należące do Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. przyjęły zasadę ustalania wartości rozchodu zapasów metodą „pierwsze przyszło – pierwsze wyszło".

(c) W przypadku, gdy zapasy utraciły swoją wartość użytkową, przekraczają potrzeby Spółki, podlegają wahaniom kursów giełdowych lub obniżce cen spowodowanej konkurencją, a także gdy zalegają dłużej niż jeden rok na skutek braku zbytu, ceny nabycia lub koszt wytworzenia są obniżane do ceny sprzedaży netto.

Cena sprzedaży netto oparta jest na możliwej do uzyskania cenie sprzedaży pomniejszonej o koszty związane z przystosowaniem składnika majątku do sprzedaży i doprowadzenia jej do skutku.

(5) Należności

Należności są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Odpisy aktualizujące wartość należności tworzone są w oparciu o analizę ściągalności należności od poszczególnych dłużników lub w następstwie likwidacji lub ogłoszenia upadłości dłużników.

(6) Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny rynkowej, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek, w inny sposób określonej wartości godziwej.

(7) Aktywa finansowe

Aktywa finansowe wycenia się na dzień bilansowy według zasad określonych dla poszczególnych grup:

(a) Pożyczki udzielone i należności własne, z wyjątkiem zaliczonych jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień bilansowy wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia, oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej, niezależnie od tego, czy jednostka zamierza utrzymać je do terminu wymagalności, czy też nie.

Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej, przypisanej tej należności – wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, nie różni się istotnie od kwoty wymaganej zapłaty.

Skutki naliczonych odsetek, bez względu na termin spłaty pożyczki, ujmowane są jako przychody finansowe okresu.

Zgodnie z zasadą ostrożności udzielone pożyczki i należności własne aktualizuje się o odpisy wyrażające trwałą utratę ich wartości. Skutki tej aktualizacji zaliczane są do kosztów finansowych okresu. Udzielone pożyczki i zależności własne mogą być przekwalifikowane do aktywów finansowych przeznaczonych do sprzedaży.

(b) Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Wycenia się na dzień bilansowy w wysokości skorygowanej ceny nabycia, oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej, o ile nie nastąpiła trwała utrata ich wartości. W przypadku stwierdzenia trwałej utraty wartości danego aktywa dokonuje się odpowiedniego odpisu aktualizującego wartość.

Skutki wyceny bilansowej (w tym naliczone odsetki) ujmuje się w bieżącym wyniku finansowym jednostki jako przychód lub koszt finansowy.

(c) Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Na dzień bilansowy wyceniane są w wartości godziwej.

Skutki wyceny krótkoterminowych aktywów finansowych, dostępnych do sprzedaży, ujmowane są w bieżącym wyniku finansowym.

Skutki wyceny długoterminowych aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, dla których wartość godziwa jest niższa od ceny nabycia, ujmowane są w bieżącym wyniku finansowym, natomiast gdy ich wartość godziwa jest wyższa od ceny nabycia – ujmowane są w kapitale z aktualizacji wyceny.

(8) Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy wykazany jest według wartości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału.

(9) Zobowiązania

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty, to jest łącznie z odsetkami przypadającymi do zapłaty na dzień bilansowy. Odsetki te księgowane są w ciężar kosztów finansowych.

(10) Rezerwy

Rezerwy są wykazywane w sprawozdaniu finansowym w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

(11) Udziały

Udziały są wyceniane według cen nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

(12) Koszty urlopów pracowniczych

Pracownikom Spółek należących do Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. przysługuje prawo do urlopów na warunkach określonych w przepisach kodeksu pracy. W roku obrotowym 2004 jednostki uznawały koszty wynagrodzeń z tego tytułu w momencie wypłaty. W roku 2005 Marvipol Sp. z o.o. zmienił swoje zasady rachunkowości, wyliczając rezerwy na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe. Pozostałe jednostki powiązane w roku obrotowym 2005 nie tworzyły tych rezerw. Rezerwy na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe są tworzone na poziomie Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o.

(13) Rachunek zysków i strat

Jednostki sporządzają rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

(14) Rachunek przepływów pieniężnych

Jednostki sporządzają rachunek przepływów pieniężnych w wersji pośredniej.

12. Omówienie dokonanych ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmian zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

W roku 2005 dokonano następujących zmian zasad rachunkowości:

– tworzenie rezerw na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe w miejsce uznawania kosztów wynagrodzeń w miesiącu wypłaty. Gdyby w roku 2004 utworzono taką rezerwę, to koszty wyniosłyby ok. 95.000,00 zł. Zwracamy uwagę, iż gdyby w roku 2004 utworzono z tego tytułu rezerwę, to w roku 2005 koszty byłyby mniejsze o kwotę ok. 35.000,00 zł,

– w roku 2005 dokonano zmiany zasad uznawania przychodów z tytułu wytworzonych produktów i półproduktów (dotyczy działalności deweloperskiej). W poprzednich latach obrotowych przychody uznawano w momencie sporządzania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości. W ocenie Zarządu – mając na uwadze konieczność przedstawiania transakcji gospodarczych zgodnie z ich sensem ekonomicznym – zasadne jest uznawanie przychodów w momencie wydania mieszkań klientowi, potwierdzonego odpowiednim protokołem. Znaczne ryzyko oraz korzyści związane z wydanym towarem przechodzą wtedy na nabywcę. W roku 2005 z tego tytułu uznano przychody w kwocie 25 423 350,93 PLN, przyporządkowując im koszty wytworzenia tych mieszkań w kwocie 18 969 067,28 PLN. Jednocześnie z tego tytułu utworzono aktywa odroczonego podatku dochodowego na kwotę 3 604 122,78 PLN oraz utworzono rezerwę na odroczony podatek dochodowy na kwotę 4 830 436,68 PLN.

13. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek powiązanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy trwający od 01.01.2005 do 31.12.2005, nie dokonano żadnego wyłączenia. Spółka stosuje wyłączenia wskazane w ustawie o rachunkowości – art. 57 oraz art. 58, z uwzględnieniem przepisów wykonawczych do ustawy (rozdział 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń sprawozdania finansowego jednostek powiązanych).

31.05.2006

.....	.....	.....
/podpis kierownika jednostki/	/data/	/podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO BILANSU

1. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej, z wyodrębnieniem akcji (udziałów) posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki powiązane oraz o liczbie i wartości nominalnej udziałów (akcji), w tym uprzywilejowanych

Na dzień 31 grudnia 2004 roku skład udziałowców Marvipol Sp. z o.o. wyglądał w sposób następujący:

Udziałowiec	Ilość posiadanych udziałów	Ilość głosów	Udział w kapitale podstawowym	% posiadanych głosów
Pan Mariusz Wojciech Książek	80	80	100,00%	100,00%
Razem	**80**	**80**	**100,00%**	**100,00%**

W dniu 20 października 2005 roku Pan Mariusz Wojciech Książek zbył jeden udział na rzecz Pana Andrzeja Nizio. W dniu 20 października 2005 roku Pan Andrzej Nizio ustanowił prawo użytkowania swojego jednego udziału w Marvipol Sp. z o.o. przez czas nieoznaczony na rzecz Pana Mariusza Książka, ograniczając je do prawa pobierania dywidendy.

Na dzień 31 grudnia 2005 roku skład udziałowców Marvipol Sp. z o.o. wyglądał w sposób następujący:

Udziałowiec	Ilość posiadanych udziałów	Ilość głosów	Udział w kapitale podstawowym	% posiadanych głosów
Pan Mariusz Wojciech Książek	79	79	98,75%	98,75%
Pan Andrzej Nizio	1	1	1,25%	1,25%
Razem	**80**	**80**	**100,00%**	**100,00%**

Na dzień 31 grudnia 2004 oraz na dzień 31 grudnia 2005 roku kapitał podstawowy wynosił 6.000.000,00 zł i składał się z 80 udziałów o wartości 75.000,00 zł każdy.

2. Wartość firmy lub ujemna wartość firmy dla każdej jednostki objętej konsolidacją osobno, ze wskazaniem sposobu ich ustalenia oraz wysokości dotychczas dokonanych odpisów amortyzacyjnych

Wartość firmy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym została zdefiniowana w ustawie o rachunkowości jako różnica pomiędzy wartością posiadanych udziałów w cenie nabycia a aktywami netto jednostki zależnej wycenionych w wartościach godziwych w tej części, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej. Jeżeli cena nabycia udziałów jest mniejsza od wartości godziwej aktywów netto spółki zależnej, powstaje ujemna wartość firmy.

a) Wyliczenie wartości firmy JLR Polska Sp. z o.o. na dzień objęcia kontroli, tj. 31 października 2003 roku:

Ilość nabytych udziałów	Łączna ilość udziałów	Procentowy udział w kapitale zakładowym nabytych udziałów	Wartość godziwa aktywów netto	Wartość godziwa aktywów netto w części odpowiadającej udziałowi spółki dominującej	Wartość nabytych udziałów w cenie nabycia	Wartość firmy
106	206	51,46%	101.195,06	52.071,24	53.000,00	928,76

Do amortyzacji wartości firmy przyjęto założenie, że okres, w którym jednostka uzyska korzyści ekonomiczne, wynosi 5 lat. Amortyzacji dokonuje się metodą liniową. Dokonano odpisów amortyzacyjnych w ciężar „Odpisów wartości firmy jednostek zależnych" zgodnie z poniższą tabelką:

W roku 2005 odpisy wyniosły 185,75 zł.

Roczna stawka amortyzacji	Roczna kwota amortyzacji	Miesięczna amortyzacja	Odpisy w 2003	Odpisy w 2004	Odpisy w 2005	Łączne odpisy
20,00%	185,75	15,48	30,96	185,75	185,75	402,46

b) Wyliczenie wartości firmy JLR Polska Sp. z o.o. na dzień 25 października 2005 roku:

Ilość nabytych udziałów	Łączna ilość udziałów	Procentowy udział w kapitale zakładowym nabytych udziałów	Wartość godziwa aktywów netto	Wartość godziwa aktywów netto w części odpowiadającej udziałowi spółki dominującej	Wartość nabytych udziałów w cenie nabycia	Wartość firmy
100	206	48,54%	2.092.699,94	1.105.873,76	1.772.570,20	756.696,44

Dokonano odpisów amortyzacyjnych w ciężar „Odpisów wartości firmy jednostek zależnych" zgodnie z poniższą tabelką:

Roczna stawka amortyzacji	Roczna kwota amortyzacji	Miesięczna amortyzacja	Odpisy w 2004	Odpisy w 2005	Łączne odpisy
20,00%	151.339,29	12.611,61	0,00	25.223,21	25.223,21

b) Wyliczenie wartości firmy Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. na dzień 25 października 2005 roku:

Ilość nabytych udziałów	Łączna ilość udziałów	Procentowy udział w kapitale zakładowym nabytych udziałów	Wartość godziwa aktywów netto	Wartość godziwa aktywów netto w części odpowiadającej udziałowi spółki dominującej	Wartość nabytych udziałów w cenie nabycia	Wartość firmy
3	2060	0,15%	1.307.056,70	1.903,48	1.968,66	65,18

Dokonano odpisów amortyzacyjnych w ciężar „Odpisów wartości firmy jednostek zależnych" zgodnie z poniższą tabelką:

Roczna stawka amortyzacji	Roczna kwota amortyzacji	Miesięczna amortyzacja	Odpisy w 2004	Odpisy w 2005	Łączne odpisy
20,00%	13,04	1,09	0,00	2,17	2,17

Do rozliczania ujemnej wartości firmy zastosowano następujące ustępy art. 44b ustawy o rachunkowości:

Ust. 11. Z zastrzeżeniem ust. 12, nadwyżkę wartości godziwej aktywów netto spółki przejętej nad ceną przejęcia, czyli ujemną wartość firmy, do wysokości nieprzekraczającej wartości godziwej nabytych aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, jednostka zalicza do rozliczeń międzyokresowych przychodów przez okres będący średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów. Ujemna wartość firmy w wysokości przekraczającej wartość godziwą aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, zaliczana jest do przychodów na dzień połączenia.

Ust. 12. Ujemną wartość firmy odpisuje się w pozostałe przychody operacyjne do wysokości, w jakiej dotyczy oszacowanych w sposób wiarygodny przyszłych strat i kosztów, ustalonych przez spółkę przejmującą na dzień połączenia, niestanowiących jednak zobowiązania, o którym mowa w ust. 2. Odpis ten następuje w tym okresie sprawozdawczym, w którym straty i koszty wpływają na wynik finansowy. Jeżeli straty i koszty te nie zostały poniesione w uprzednio przewidywanych okresach sprawozdawczych, to dotyczącą ich ujemną wartość firmy odpisuje się w sposób określony w ust. 11.

a) Wyliczenie ujemnej wartości firmy Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. na dzień objęcia kontroli tj. na 30 czerwca 2004 roku:

Ilość nabytych udziałów	Łączna ilość udziałów	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Wartość godziwa aktywów netto	Wartość godziwa aktywów netto w części odpowiadającej udziałowi spółki dominującej	Wartość nabytych udziałów w cenie nabycia	Ujemna wartość firmy
1082	2060	52,52%	1.093.652,75	574.433,14	541.000,00	33.433,14

Oto jak kształtowała się wartość godziwa poszczególnych składników bilansu:

Składniki majątku	Wartość godziwa (zł)	Wartość godziwa aktywów netto w części odpowiadającej udziałowi jednostki dominującej
Wartości niematerialne i prawne	12.482,07	
Środki trwałe	3.916.224,75	
Zapasy	5.697.863,27	
Należności krótkoterminowe	828.267,93	
Inwestycje krótkoterminowe	261.103,56	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	174.722,01	
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	(-) 9.797.010,84	
Razem:	***1.093.652,75***	**574.433,14**

Ujemną wartość firmy w kwocie 33.433,14 zł, jako nieprzekraczającą wartości godziwej (3.928.706,82 zł) nabytych aktywów trwałych, jednostka zaliczyła do rozliczeń międzyokresowych przychodów przez okres będący średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów.

Obliczenia średniej ważonej ekonomicznej użyteczności

Średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności ustala się na podstawie danych o okresie ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów trwałych i ich wartości godziwej na dzień nabycia:

Aktywa trwałe podlegające amortyzacji	Wartość godziwa (zł)	Okres ekonomicznej użyteczności (w latach)	Wartość ważona 2 x 3 (zł)
1	**2**	**3**	**4**
Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	2.781.666,59	20	55.633.331,80
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	957.632,06	9,3	8.905.978,16
Urządzenia techniczne i maszyny	121.248,84	3	363.746,52
Środki transportu	42.718,44	5	213.592,20
Inne środki trwałe	6.298,22	7	44.091,74
Inne wartości niematerialne i prawne	12.482,07	2	24.964,14
Razem:	**3.922.046,82**	-	**65.185.704,56**

Średnia ważona okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów trwałych wynosi:

65.185.704,56 zł : 3.922.046,74 zł = 16,5 roku (zaokrąglenie do równej połowy roku)

Jest to okres, przez który dokonywany będzie odpis ujemnej wartości firmy.

Zatem roczny odpis ujemnej wartości firmy wynosić będzie 33.433,14 zł : 16,5 lat = 2.026,25 zł

Miesięczny odpis ujemnej wartości firmy wynosić będzie: 2.026,25 zł : 12 = 168,856 zł

Odpis ujemnej wartości firmy za rok 2004: 168,856 zł * 6 miesięcy = 1.013,13 zł

Odpis ujemnej wartości firmy za rok 2005 wynosi 2.026,25 zł

b) wyliczenie ujemnej wartości firmy Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. na dzień 25 października 2005 roku:

Ilość nabytych udziałów	Łączna ilość udziałów	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Wartość godziwa aktywów netto	Wartość godziwa aktywów netto w części odpowiadającej udziałowi spółki dominującej	Wartość nabytych udziałów w cenie nabycia	Ujemna wartość firmy
975	2060	47,33%	1.498.362,58	709.176,45	655.252,70	53.923,76

Poniżej prezentujemy składniki przejętego majątku, ich wartość godziwa, a także wartość godziwa aktywów netto w części odpowiadającej udziałowi jednostki dominującej Marvipol Sp. z o.o.

Składniki majątku	Wartość godziwa (zł)	Wartość godziwa aktywów netto w części odpowiadającej udziałowi jednostki dominującej
Wartości niematerialne i prawne	17.812,80	
Środki trwałe	3.635.040,63	
Środki trwałe w budowie	311.656,10	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku doch.	60.356,93	
Zapasy	3.835.794,94	
Należności krótkoterminowe	842.318,71	
Inwestycje krótkoterminowe	121.622,47	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	93.750,63	
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	(-) 7.419.990,63	
Razem:	**1.498.362,58**	**709.176,45**

Ujemną wartość firmy w kwocie 53.923,76 zł, jako nieprzekraczającą wartości godziwej (1.498.362,58 zł) nabytych aktywów trwałych, Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. zaliczy do rozliczeń międzyokresowych przychodów przez okres będący średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów.

Obliczenia średniej ważonej ekonomicznej użyteczności

Średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności ustala się na podstawie danych o okresie ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów trwałych i ich wartości godziwej na dzień nabycia: (uwaga: poniższa tabelka zawiera tylko aktywa trwałe podlegające amortyzacji; nie zawiera więc gruntów, a także aktywów trwałych traktowanych jako inwestycja długoterminowa, a także środków trwałych w budowie, zaliczek na środki trwałe w budowie, zaliczek na wartości niematerialne i prawne).

Aktywa trwałe podlegające amortyzacji	Wartość godziwa (zł)	Okres ekonomicznej użyteczności (w latach)	Wartość ważona 2 x 3 (zł)
1	2	3	4
Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	2 620 189,43	20	52 403 788,60
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	854 008,35	9,4	8 027 678,49
Urządzenia techniczne i maszyny	123 216,08	3,8	468 221,10
Środki transportu	26 138,76	5	130 693,80
Inne środki trwałe	11 488,04	7	80 416,28
Inne wartości niematerialne i prawne	17 812,80	2	35 625,60
Razem:	**3 652 853,46**	-	**61 146 423,87**

Średnia ważona okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów trwałych wynosi:

61.146.423,87 zł : 3.652.853,82 zł = 16,5 roku (zaokrąglenie do pełnej połowy jedności)

Jest to okres, przez który dokonywany będzie odpis ujemnej wartości firmy.

Zatem roczny odpis ujemnej wartości firmy wynosić będzie 53.923,76 zł : 16,50 lat = 3.268,11 zł

Miesięczny odpis ujemnej wartości firmy wynosić będzie: 3.268,11 zł : 12 = 272,34 zł

Odpis za rok 2005: 168,85 zł * 5 miesięcy = 1.361,70 zł

3. Informacje liczbowe, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

W roku 2005 dokonano następujących zmian zasad rachunkowości ::

– tworzenie rezerw na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe w miejsce uznawania kosztów wynagrodzeń w miesiącu wypłaty. Gdyby w roku 2004 utworzono taką rezerwę, to koszty wyniosłyby ok. 95.000,00 zł. Zwracamy uwagę, iż gdyby w roku 2004 utworzono z tego tytułu rezerwę, to w roku 2005 koszty byłyby mniejsze o kwotę ok. 35.000,00 zł,

– w roku 2005 dokonano zmiany zasad uznawania przychodów z tytułu wytworzonych produktów i półproduktów (dotyczy działalności deweloperskiej). W poprzednich latach obrotowych przychody uznawano w momencie sporządzania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości. W ocenie Zarządu – mając na uwadze konieczność przedstawiania transakcji gospodarczych zgodnie z ich sensem ekonomicznym – zasadne jest uznawanie przychodów w momencie wydania mieszkań klientowi, potwierdzonego odpowiednim protokołem. Znaczne ryzyko oraz korzyści związane z wydanym towarem przechodzą wtedy na nabywcę. W roku 2005 z tego tytułu uznano przychody w kwocie 25.423.350,93 PLN, przyporządkowując im koszty wytworzenia tych mieszkań w kwocie 18 969 067,28 PLN. Jednocześnie z tego tytułu utworzono aktywa odroczonego podatku dochodowego na kwotę 3.604.122,78 PLN oraz utworzono rezerwę na odroczony podatek dochodowy na kwotę 4.830.436,68 PLN.

4. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan na koniec roku obrotowego

Tytuły	**31.12.2004**	**31.12.2005**
Nieruchomości		
Wartości niematerialne i prawne		
Długoterminowe aktywa finansowe		303.000,00
Inne inwestycje długoterminowe		
Razem	**0,00**	**303.000,00**

W dniu 15 czerwca 2005 roku Marvipol Sp. z o.o. nabyła 67 udziałów w Przedsiębiorstwie Handlowo-Usługowym „Mokotów" Sp. z o.o. od Actual Weavers Poland Sp. z o.o.

Na cenę nabycia składają się:

– cena zapłacona zbywcy 300.000,00 zł,

– podatek od czynności cywilnoprawnych 3.000,00 zł.

Wysokość kapitału podstawowego Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego „Mokotów" Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2004 roku i 31 grudnia 2005 roku wynosiła 456.700,00 zł. Na dzień 31 grudnia 2005 roku udział Marvipol Sp. z o.o. w kapitale podstawowym wynosił 1,47% (Marvipol Sp. z o.o. posiadał 67 udziałów z 4567 udziałów, składających się na kapitał podstawowy). Udział w całkowitej liczbie głosów: 1,47%. Wynik finansowy za lata obrotowe 2004 i 2003 wyniósł odpowiednio 928.474,54 zł i 1.106.935,46 zł.

W trakcie roku obrotowego nie było innych zmian wartości inwestycji długoterminowych.

5. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych wartości niematerialnych i prawnych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan na koniec roku obrotowego, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Nabyta wartość firmy	Nabyte koncesje, patenty, licencje	Oprogramowanie komputerów	Prosimy podać inna istotną grupę	Pozostałe wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na 01.01.2005				70.286,24				70.286,24
Zwiększenia z tytułu:				17.649,20				17.649,20
- nabycia				17.649,20				17.649,20
- wejścia w skład Grupy								
- przeniesienia wewnętrznego								
Zmniejszenia z tytułu:				5.525.52				5.525.52
- reklasyfikacji do usług obcych*				5.217.61				5.217.61
- likwidacji				307,91				307,91
Wartość brutto na 31.12.2005				**82.409,92**				**82.409,92**
Umorzenie na 01.01.2005				25.885,31				25.885,31
Zwiększenia z tytułu:				33.970,84				33.970,84
- odpisów planowych				33.970,84				33.970,84
- trwałej utraty wartości								
- wejścia w skład Grupy								
Zmniejszenia z tytułu:				2.047,11				2.047,11
- reklasyfikacji do usług obcych*				1.739,20				1.739,20
- likwidacji				307,91				307,91
Stan na 31.12.2005				**57.809,04**				**57.809,04**
Wartość netto								
Stan na 31.12.2004				**44.400,93**				**44.400,93**
Stan na 31.12.2005				**24.600,88**				**24.600,88**

**Dotyczy wartości niematerialnej i prawnej pomiędzy spółkami powiązanymi; nabywca zaklasyfikował ją jako koszt usługi obcej.*

6. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan na koniec roku obrotowego, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia

	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
	zł	zł	**zł**	zł	**zł**	**zł**	**zł**	**zł**
Wartość brutto na 01.01.2005	**6.345.216.01**	**8.833.697,67**	**2.523.581,63**	**1.585.610,48**	**601.082,91**	**783.749,00**		**20.672.937,70**
Zwiększenia z tytułu:		663.807,97	125.649,04	1.152.867,33	8.467,98	1.550.640,78	107.629,00	**3.609.062,10**
- nabycia		376.351,63	125.649,04	959.378,03	8.467,98	1.546.485,71	107.629,00	**3.123.961,39**
- przeniesienia wewnętrznego		287.456,34						**287.456,34**
- wejścia w skład Grupy				193.489,30		4.155,07		
- inne (przyjęcie z towarów)								**197.644,37**
Zmniejszenia z tytułu:				339.334,93		288.956,34		**628.291,27**
- sprzedaży				339.334,93				**339.334,93**
- inne						1.500,00		**1.500,00**
- przeniesienia wewnętrznego						287.456,34		**287.456,34**
Stan na 31.12.2005	**6.345.216.01**	**9.497.505,64**	**2.649.230,67**	**2.399.142,88**	**609.550,89**	**2.045.433,44**	**107.629,00**	**23.653.708,53**
Umorzenie na 01.01.2005	**480.938,72**	**1.414.222,09**	**2.154.588,85**	**455.065,51**	**238.211,98**			**4.743.027,15**
Zwiększenia z tytułu:	226.959,72	413.907,54	115.610,32	417.879,85	85.280,31			**1.259.637,74**
- amortyzacji planowej	226.959,72	413.907,54	115.610,32	417.879,85	85.280,31			**1.259.637,74**
- wejścia w skład Grupy								
Zmniejszenia z tytułu:				120.918,72				**120.918,72**
- sprzedaży				114.000,80				**114.000,80**
- likwidacji				6.917,92				**6.917,92**
Stan na 31.12.2005	**707.898,44**	**1.828.129,63**	**2.270.199,17**	**752.026,64**	**323.492,29**			**5.881.746,17**
Wartość netto								
Stan na 31.12.2004	**5.864.277,29**	**7.419.475,58**	**368.992,78**	**1.130.544,97**	**362.870,93**	**783.749,00**		**15.929.910,55**
Stan na 31.12.2005	**5.637.317,57**	**7.669.376,01**	**379.031,50**	**1.647.116,24**	**286.058,60**	**2.045.433,44**	**107.629,00**	**17.771.962,36**

7. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu

Nie wystąpiły.

8. Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły.

9. Wartość gruntów użytkowanych wieczyście przez jednostki powiązane

Na dzień 31 grudnia 2005 roku Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. posiadała w użytkowaniu wieczystym następujące grunty:

al. Wilanowska 208	2.257.385,18 zł
ul. Kazimierzowska 43	3.452.294,02 zł
ul. Przy Agorze 28	6.400.000,00 zł
ul. Wiatraczna	2.436.702,29 zł
ul. Prosta	4.624.200,00 zł
ul. Wyścigowa	900.000,00 zł
al. Waszyngtona 50	2.981.115,83 zł
ul. Stawki 3A	229.286,20 zł
al. Jana Pawła II	135.408,00 zł
ul. Koszykowa 59	24.824,72 zł
Razem	23.441.216,24 zł

Wszystkie grunty znajdują się w Warszawie. Podano wartości gruntów w cenie nabycia. Pierwsze sześć lokalizacji dotyczą realizowanych inwestycji deweloperskich i w skonsolidowanym bilansie zostały zaprezentowane jako produkty w toku – nie podlegają one amortyzacji. Pozostałe prawa wieczystego użytkowania gruntów podlegają amortyzacji i zostały zaprezentowane w skonsolidowanym bilansie jako środki trwałe. Grunt przy ul. Stawki 3A został przeznaczony na siedzibę Grupy Kapitałowej (jest siedzibą Marvipol Sp. z o.o. oraz JLR Polska Sp. z o.o.), a także w nieznacznej części jest wynajmowany podmiotom trzecim. Grunt przy al. Waszyngtona został przeznaczony na prowadzenie działalności motoryzacyjnej (salon samochodowy, serwis oraz dział części zamiennych). Dwie ostatnie lokalizacje (al. Jana Pawła II i ul. Koszykowa 59) zostały przeznaczone pod wynajem.

Podlegające amortyzacji prawa wieczyste użytkowania gruntów to:

Lp.	Grunt	Data nabycia	Cena nabycia	Data rozp. amortyzacji	Umorzenie na 31.12.2005
1.	Koszykowa	13.12.2001	24.824,72	01.01.2002	19.859,76
2.	Jana Pawła II	10.10.1999	135.408,00	01.01.2002	108.326,40
3.	Stawki 3 A	31.07.2002	229.286,20	01.08.2002	156.678,63
4.	Waszyngtona 50	01.01.2003	2.981.115,83	01.02.2003	423.033,00
		Razem	**3.370.634,75**	**Razem**	**707.897,79**

Z kolei na dzień 31 grudnia 2004 roku Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. posiadała w użytkowaniu wieczystym następujące grunty:

al. Wilanowska 208	2.257.385,18 zł
ul. Kazimierzowska 43	3.452.294,02 zł
ul. Przy Agorze 28	6.400.000,00 zł
al. Waszyngtona 50	2.981.115,83 zł
ul. Stawki 3A	229.286,20 zł
al. Jana Pawła II	135.408,00 zł
ul. Koszykowa 59	24.824,72 zł
Razem	15.480.313,95 zł

Przeznaczenie gruntów w roku 2004 było takie samo jak w roku 2005.

10. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu

Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. wykorzystuje na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów o podobnym charakterze następujące grunty pod prowadzenie działalności w zakresie czyszczenia pojazdów samochodowych: ul. Słomińskiego 4, ul. Czarnomorska 18, a także grunt przy ul. Międzynarodowej z przeznaczeniem pod wykonanie zadaszenia i witryn wystawowych dla salonu samochodowego, a także parking wykorzystywany dla celów prezentacji toawrów. Wymienione grunty są położone w Warszawie.

Poza tym Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. wynajmuje następujące lokale:

– lokal biurowy wraz z magazynem przy ul. Marywilskiej 22 (działalność motoryzacyjna),

– archiwum przy ul. Rydygiera 12,

– lokal użytkowy przy ul. Krakowskie Przedmieście 67, oddany pod wynajem,

– lokal przy ul. Witosa 31 (Centrum Handlowe Panorama) jako salon sprzedaży aut marki Land Rover oraz Jaguar.

Wszystkie używane na podstawie umów najmu lub dzierżawy środki trwałe znajdują się w Warszawie.

W ocenie Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. wartość rynkowa na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz na dzień 31 grudnia 2004 roku wynosi odpowiednio:

– grunt przy ul. Słomińskiego	ok. 15,00 mln zł	ok. 14,00 mln zł,
– grunt przy ul. Czarnomorskiej	ok. 1,70 mln zł	ok. 1,50 mln zł,
– grunt przy ul. Międzynarodowej	ok. 2,80 mln zł	ok. 2,50 mln zł,
– lokale przy ul. Marywilskiej	ok. 2,80 mln zł	ok. 2,50 mln zł,
– archiwum przy ul. Rydygiera	ok. 0,20 mln zł	ok. 0,15 mln zł,
– lokal przy ul. Krakowskie Przedmieście	ok. 1,80 mln zł	ok. 1,60 mln zł,
– lokal przy ul. Witosa 31	ok. 1,60 mln zł	
Razem	ok. 25,90 mln zł	ok. 22,25 mln zł

Oprócz powyższych od 01 lipca 2004 roku Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. na podstawie umowy leasingu operacyjnego (dla celów podatkowych jest to leasing operacyjny, dla celów bilansowych również) wykorzystuje następujące urządzenia o wartości rynkowej na 31 grudnia 2005 roku i 31 grudnia 2004 roku odpowiednio:

– rama naprawcza Celette z końcówkami	ok. 72.000,00 zł	ok. 80.500,00 zł
– automat spawalniczy TPS2700 Alu	ok. 15.000,00 zł	ok. 19.600,00 zł
– podgrzewacz indukcyjny	ok. 8.700,00 zł	ok. 11.200,00 zł
– nitownica elektrohydrauliczna	ok. 13.000,00 zł	ok. 17.500,00 zł
– nitownica hydropneumatyczna Genesis G4	ok. 2.500,00 zł	ok. 3.500,00 zł
Razem	ok. 111.200,00 zł	ok. 132.300,00 zł

Wskazane urządzenia zostały przeznaczone na wynajem.

Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. wynajmuje również kilka urządzeń wielofunkcyjnych (ksero, skaner) o wartości rynkowej ok. 4.000,00 zł – 5 000,00 zł każda.

11. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Nie wystąpiły.

12. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

Stan na 01.01.2005	**208.286,53**
Zwiększenia	377.399,30
Wykorzystanie	0,00
Rozwiązanie	192.873,75
Stan na 31.12.2005	**392.812,08**

Na stan odpisów aktualizujących należności na 31 grudnia 2005 roku składają się należności powstałe w poszczególnych spółkach powiązanych:

– Marvipol Sp. z o.o.	173.012,00 zł,
– Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.	215.028,48 zł,
– JLR Polska Sp. z o.o.	4.771,60 zł.

Wszystkie utworzone odpisy aktualizujące dotyczą należności krótkoterminowych.

Zwracamy uwagę, iż kwotę 102.094,19 zł ujęto jako pomniejszenie rozliczeń międzyokresowych (w przypadku, gdy początkowo należności np. z tytułu naliczonych odsetek nie ujęto w przychody, to rezerwy nie tworzono w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych).

W porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2004 roku wartość odpisów wzrosła o 88,59%.

Z kolei w roku 2004 dane o odpisach aktualizujących wartość należności w Grupie Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. przedstawiają się w sposób następujący:

Stan na 01.01.2004	**176.561,13**
Zwiększenia	135.655,32
– nabyte na dzień wstąpienia Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. do Grupy Kapitałowej	66.296,76
– powstałe w czasie przynależności do Grupy Kapitałowej	69.358,56
Wykorzystanie	0,00
Rozwiązanie	103.929,92
Stan na 31.12.2004	**208.286,53**

Odpisy aktualizujące wartość należności nabyte na dzień wstąpienia Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. do Grupy oznaczają odpisy, które istniały w Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. (wtedy Jaguar Poland Sp. z o.o.) na ten dzień. Zostały więc utworzone przed dniem wstąpienia do Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o.

13. Kapitały mniejszości

Na stan kapitału mniejszości na dzień 31 grudnia 2005 roku składa się:

– kapitał mniejszości dotyczący JLR Polska Sp. z o.o.	0,00 zł
– kapitał mniejszości dotyczący Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.	0,00 zł
Razem	0,00 zł

Wynika to z faktu, iż na dzień 31 grudnia 2005 roku jedynym wspólnikiem spółek zależnych jest Marvipol Sp. z o.o.

Dla porównania na stan kapitału mniejszości na dzień 31 grudnia 2004 roku składały się:

– kapitał mniejszości dotyczący JLR Polska Sp. z o.o.	0,00 zł
– kapitał mniejszości dotyczący Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.	898.457,37 zł
Razem	898.457,37 zł

Na dzień 31 grudnia 2004 roku aktywa netto JLR Polska Sp. z o.o. wynosiły – 301.265,28 zł. Udział mniejszości wynosił 48,54%. Jednakże strata JLR Polska Sp. z o.o. przypadająca na kapitały mniejszości przekraczała kwotę gwarantującą jej pokrycie i w związku z tym – zgodnie z art. 60 ust. 9 ustawy o rachunkowości – nadwyżka została rozliczona z kapitałem własnym Grupy Kapitałowej. Kapitał mniejszości JLR Polska Sp. z o.o. na 31 grudnia 2004 roku wynosił 0,00 zł.

14. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

Jako pozostałe rezerwy zaprezentowano koszty (lub koszty zwiększające wartość inwestycji deweloperskich, np. roboty budowlane wykonane przez generalnych wykonawców, usługi nadzoru inwestorskiego, które w skonsolidowanym bilansie zostały zaprezentowane jako półprodukty) z faktur wystawionych w przyszłych okresach sprawozdawczych (głównie styczeń kolejnego roku obrotowego) dotyczące bieżącego okresu. Na saldo rezerw na dzień 31 grudnia 2004 roku i 31 grudnia 2005 roku składają się rezerwy z poszczególnych jednostek powiązanych:

Tytuł	31.12.2004	31.12.2005
Marvipol Sp. z o.o.	17.599,32	2.030.942,89
JLR Polska Sp. z o.o.	58.186,55	34.807,95
Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.	136.995,20	174.654,10
Dodatkowa rezerwa		10.000,00
Eliminacja rozrachunków w ramach Grupy Kapitałowej		-3.462,19
Razem	**212.781,07**	**2.246.942,75**

Dodatkowa rezerwa w kwocie 10.000,00 zł wynika z podpisania aneksu do umowy o badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i podwyższenia ceny. Aneks został podpisany po sporządzeniu sprawozdania finansowego Marvipol Sp. z o.o. i koszty wynikającego z tego tytułu można ująć tylko na poziomie Grupy Kapitałowej.

Pozycja „Eliminacja rozrachunków" w kwocie 3.462,19 zł oznacza kwotę kosztów wynikających z faktur zaksięgowanych przez spółkę, będącą nabywcą, w styczniu 2006 roku, ale koszty ujęto w grudniu 2005 roku i zaprezentowano w bilansie jako rezerwy na zobowiązania. Na dzień 31 grudnia 2005 roku istniała więc różnica w rozrachunkach, którą należało wyeliminować poprzez eliminację. Różnicę pomiędzy wartością brutto a netto ujęto jako należności publicznoprawne (podatek od towarów i usług do odliczenia w przyszłych okresach).

Zwracamy uwagę, iż główną pozycją składającą się na pozostałe rezerwy są koszty robót budowlanych inwestycji mieszkaniowej przy al. Wilanowskiej (wykonanych w roku 2005, za które kontrahent wystawił faktury w styczniu 2006 roku (kwota 1.861.732,18 zł), wykazane w skonsolidowanym bilansie jako półprodukty.

Odnośnie rezerw na świadczenia emerytalne i podobne to Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. tworzy rezerwy na niewykorzystane urlopy pracownicze. Pracownikom Spółki przysługuje prawo do urlopów na warunkach określonych w przepisach kodeksu pracy. Zobowiązanie z tytułu urlopów pracowniczych ustalane jest w oparciu o różnicę pomiędzy faktycznym stanem wykorzystania urlopów przez pracowników a stanem, jaki wynikałby z wykorzystania proporcjonalnego do upływu czasu. Koszty wynagrodzeń są powiększone o składki ZUS w części pokrywanej przez pracodawcę. Rok 2005 był pierwszym rokiem, w którym taką rezerwę utworzono:

Marvipol Sp. z o.o.	32.715,55 zł
JLR Polska Sp. z o.o.	38.961,39 zł
Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.	57.098,04 zł
Razem	128.774,98 zł

Kwota rezerwy została zaprezentowana w rachunku zysków i strat jako koszty wynagrodzeń (106.775,31 zł) oraz koszty świadczeń na rzecz pracowników (21.999,67 zł).

15. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty:

a) do 1 roku,

b) powyżej 1 roku do 3 lat,

c) powyżej 3 lat do 5 lat,

d) powyżej 5 lat

Na stan zobowiązań długoterminowych na 31 grudnia 2005 roku składają się następujące pozycje:

– kredyty bankowe	6.606.851,21 zł
– zobowiązania z tytułu leasingu	630.834,99 zł
– pobrane kaucje gwarancyjne	2.190.042,77 zł

Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów bankowych:

– kredyt bankowy w BISE S.A	470.588,23 zł

Zgodnie z umową kredytową, spłata kredytu następuje w 17 miesięcznych ratach, płatnych w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca, przy czym pierwsza rata jest płatna dnia 30 września 2005 roku, a ostatnia dnia 2 stycznia 2007 roku. Jako zobowiązanie długoterminowe wykazano ostatnią ratę, której termin płatności przypada na rok 2007. Pozostała do spłaty część kredytu, tj. kwota 5.647.058,85 zł, przypada do spłaty na rok 2006. Z tego kredytu Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. spłaca zobowiązania wobec generalnego wykonawcy inwestycji mieszkaniowej – Warbud S.A.

– kredyt bankowy w BISE S.A. 5.222.762,98 zł

Pierwsza rata kredytu będzie spłacana w styczniu 2007 roku, więc całość zaciągniętego kredytu wykazano jako zobowiązania długoterminowe. Kredyt jest przeznaczony na spłatę zobowiązań wobec generalnego wykonawcy inwestycji deweloperskiej, tj. Mostostal Polimex S.A.

– kredyt bankowy w BPH PBK S.A. 913.500,00 zł

Zgodnie z umową kredytową spłata kredytu następuje w 66 ratach płatnych na koniec każdego miesiąca, przy czym ostatnia płatność przypada na 30 września 2008 roku. Kwotę przypadającą do spłaty na rok 2006, tj. 522.000,00 zł, zaprezentowano jako zobowiązania krótkoterminowe.

Termin wymagalności powyższych zobowiązań wynosi od 1 roku do 3 lat, z wyjątkiem części zobowiązań z tytułu leasingu finansowego (kwota 334.668,36 zł przypada do spłaty na rok 2006).

Zwracamy uwagę, iż dokonano zmian w prezentacji danych w stosunku do roku obrotowego 2004. W roku 2004 całość zobowiązań z tytułu kredytów bankowych wykazywano jako zobowiązania długoterminowe oraz zamieszczono dodatkową informację, jaka ich część przypada do spłaty w ciągu 12 miesięcy od końca roku obrotowego, a jaka w późniejszym okresie. Prezentując dane za rok 2005, w zobowiązaniach długoterminowych wykazano tylko tę część zobowiązań z tytułu kredytów bankowych, których termin płatności przypada po roku, licząc od końca roku obrotowego. Pozostałą część zobowiązań z tytułu kredytów bankowych zaprezentowano bezpośrednio w pasywach skonsolidowanego bilansu jako zobowiązania krótkoterminowe z tytułu pożyczek i kredytów.

Poniżej dane odnośnie roku 2004:

Na stan zobowiązań długoterminowych Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. na 31 grudnia 2004 roku składały się następujące pozycje:

– kredyty bankowe 4.226.723,96 zł

– zatrzymane kaucje gwarancyjne 561.743,30 zł

Razem 4.788.467,26 zł

Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów bankowych:

– kredyt bankowy w BISE S.A. 2.269.223,96 zł

(do wykorzystania pozostało jeszcze 5.730.776,04 zł). Zgodnie z umową kredytową, spłata kredytu następuje w 17 miesięcznych ratach, płatnych w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca, przy czym pierwsza rata jest płatna dnia 30 września 2005 roku, a ostatnia dnia 2 stycznia 2007 roku

– kredyt bankowy w BPH PBK S.A. 1.957.500,00 zł

Zgodnie z umową kredytową spłata kredytu następuje w 66 ratach płatnych na koniec każdego miesiąca, przy czym ostatnia płatność przypada na 30 września 2008 roku.

Termin wymagalności powyższych zobowiązań wygląda w sposób następujący:

– do jednego roku 2.428.352,94 zł

– od roku do trzech lat 2.360.114,32 zł

16. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych (ze wskazaniem jego rodzaju)

Na dzień 31 grudnia 2005 roku zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostek powiązanych wynosiły 16.635.710,06 zł, na co składały się następujące pozycje:

– kredyty bankowe w BISE S.A. (na dzień 31 grudnia 2005 roku zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów wynosiły 11.340.410,06 zł) wg poniższego zestawienia:

Kredytodawca	Przyznana kwota kredytu	Rzeczywiste wykorzystanie kredytu na 31.12.2005	Termin spłaty
Bank BISE S.A. III/O Warszawa	8.000.000,00 PLN	8.000.000,00 PLN	02.01.2007
Bank BISE S.A. III/O Warszawa	5.500.000,00 PLN	5.222.762,98 PLN	31.01.2008
Razem	**13.500.000,00 PLN**	**13.222.762,98 PLN**	

Uwaga: w przypadku pierwszego kredytu dokonano do dnia 31 grudnia 2005 roku spłaty w kwocie 1.882.352,92 PLN.

– zobowiązania z tytułu dostaw towarów przez Land Rover Exports Ltd (zabezpieczone do kwoty 1.000.000,00 EUR – wg kursu średniego NBP z dnia 31 grudnia 2005 roku, tj. 3,8598, jest to kwota 3.859.800,00 zł)

Zobowiązania zabezpieczone to zobowiązania wobec Land Rover Exports Ltd. Na dzień 31 grudnia 2005 roku wynoszą one: 2.851.138,00 EUR oraz 58.895,52 GBP (razem 11.336.127,42 zł),

– kredyt bankowy w BPH PBK S.A. (na dzień 31 grudnia 2005 roku zadłużenie z tytułu zaciągniętego kredytu wynosiło 1.435.500,00 zł):

Kredytodawca	Przyznana kwota kredytu	Rzeczywiste wykorzystanie kredytu na 31.12.2005	Termin spłaty
BPH PBK S.A.	3.000.000,00 PLN	3.000.000,00 PLN	30.09.2008
Razem	**3.000.000,00 PLN**	**3.000.000,00 PLN**	

Uwaga: dokonano do dnia 31 grudnia 2005 roku spłaty w kwocie 1.564.500,00 PLN.

Majątek będący zabezpieczeniem wyżej wskazanych zobowiązań scharakteryzowano w punkcie 18.

Dla porównania na dzień 31 grudnia 2004 roku zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostek powiązanych wynosiły 8.305.723,96 zł, na co składały się następujące pozycje:

– kredyt bankowy w BISE S.A. (na dzień 31 grudnia 2004 roku zobowiązania z tytułu zaciągniętego kredytu wynosiły 2.269.223,96 zł),

– zobowiązania z tytułu dostaw towarów przez Land Rover Exports Ltd (zabezpieczone do kwoty 1.000.000,00 EUR – wg kursu średniego NBP z dnia 31 grudnia 2004 roku jest to kwota 4.079.000,00 zł),

– kredyt bankowy w BPH PBK S.A. (na dzień 31 grudnia 2004 roku zadłużenie z tytułu zaciągniętego kredytu wynosiło 1.957.500,00 zł).

17. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane gwarancje i poręczenia, także wekslowe

Marvipol Sp. z o.o. zawarła w dniu 28 czerwca 2004 roku z Bankiem Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A. umowę kredytu obrotowego z terminarzem spłat (kwota 8.000.000,00 zł). Zabezpieczenie spłat kredytu stanowią:

– weksel własny in blanco Marvipol Sp. z o.o.,

– hipoteka zwykła w wysokości 2.500.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Stawki 3A, tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 375.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Stawki 3A, tytułem zabezpieczenia odsetek od kredytu,

– hipoteka zwykła w wysokości 800.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Koszykowej 59, tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 120.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Koszykowej 59, tytułem zabezpieczenia odsetek od kredytu,

– hipoteka zwykła w wysokości 1.000.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Wysockiego 15, tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 150.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Wysockiego 15, tytułem zabezpieczenia odsetek od kredytu,

– hipoteka zwykła w wysokości 1.000.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Modlińskiej 148, tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 150.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Modlińskiej 148, tytułem zabezpieczenia odsetek od kredytu,

– hipoteka zwykła w wysokości 400.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy al. Krakowskiej 287, tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 60.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy al. Krakowskiej 287, tytułem zabezpieczenia odsetek od kredytu,

– hipoteka zwykła w wysokości 400.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy al. Krakowskiej 289, tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 60.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy al. Krakowskiej 289, tytułem zabezpieczenia odsetek od kredytu,

– hipoteka zwykła w wysokości 400.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Mikołajkach, tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 60.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Mikołajkach, tytułem zabezpieczenia odsetek od kredytu,

– hipoteka zwykła w wysokości 1.500.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w obrębie Tałty, gmina Mikołajki, tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 225.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w obrębie Tałty, gmina Mikołajki, tytułem zabezpieczenia odsetek od kredytu,

– cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i zdarzeń losowych ww. nieruchomości,

– nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym Marvipol Sp. z o.o. prowadzonym w III Oddziale BISE w Warszawie.

Powyższe zabezpieczenia zostały ustanowione aneksem do umowy kredytowej zawartym w dniu 20 lipca 2004 roku.

Marvipol Sp. z o.o. zawarła w dniu 28 czerwca 2004 roku z Bankiem Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A. umowę krótkoterminowego kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym w kwocie 2.000.000 zł. Zabezpieczenie spłat kredytu stanowią:

– weksel własny in blanco Marvipol Sp. z o.o.,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 2.500.00,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Stawki 3A,

– cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i zdarzeń losowych ww. nieruchomości,

– nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym Marvipol Sp. z o.o. prowadzonym w III Oddziale BISE w Warszawie.

Podpisując aneks nr 1 do umowy kredytowej zawartej w dniu 23 czerwca 2005 roku, Marvipol Sp. z o.o. oświadczył, iż w przy-padku niewywiązania się ze spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytowej poddaje się rygorowi egzekucji, w trybie określonym w art. 97 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Prawo bankowe, oraz wyraża zgodę na wystawienie przez BISE S.A. bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty 4.000.000,00 zł i wystąpienie przez BISE S.A. o nadanie temu tytułowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 lipca 2007 roku. Aneksem nr 3 do umowy kredytowej zawartym w dniu 31 sierpnia 2005 roku wskazany wyżej termin został przedłużony do dnia 31 stycznia 2010 roku, a aneksem nr 4 zawartym w dniu 9 czerwca 2006 roku kwota bankowego tytułu egzekucyjnego, jaki może ewentualnie wystawić BISE S.A., wzrosła do 10.600.000,00 zł. Aneksem nr 4 do umowy kredytowej zawartym w dniu 9 czerwca 2006 roku zmieniono zabezpieczenie kredytu odnośnie hipoteki. Nowymi zabezpieczeniami hipotecznymi stały się:

– hipoteka kaucyjna do kwoty 4.000.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Stawki 3A,

– hipoteka łączna kaucyjna do wysokości 2.500.000,00 zł ustanowiona na nieruchomościach położonych w Mikołajkach przy ul. Leśnej oraz we wsi Dybowo, obręb Tałty, gm. Mikołajki,

– cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i zdarzeń losowych wyżej wymienionych nieruchomości zabudowanych,

– weksel in blanco na kwotę 3.300.000,00 zł.

Pozostałe zabezpieczenia pozostały bez zmian. Zmiany zabezpieczeń wynikały ze zmiany kwoty kredytu z 2.000.000,00 zł na 5.300.000,00 zł. Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. nie korzystała z powyższego kredytu według stanu na 31 grudnia 2005 roku.

W dniu 2 września 2005 roku Marvipol Sp. z o.o. zawarła umowę nr 1015053545 kredytu inwestycyjnego z Bankiem Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A. BISE S.A. udzielił kredytu w kwocie 5.500.000,00 zł na okres od dnia 2 września 2005 roku do dnia 31 stycznia 2008 roku. Zabezpieczeniem spłaty kredytu na rzecz BISE S.A. są:

– weksel własny in blanco z wystawienia Marvipol Sp. z o.o.,

– hipoteka łączna umowna zwykła, tytułem zabezpieczenia kapitału kredytu, w wysokości 5.500.000,00 zł ustanowiona na następujących nieruchomościach:

a) nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Stawki 3A,

b) nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Koszykowej 59,

c) nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wysockiego 15,

d) nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Modlińskiej 148,

e) nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Krakowskiej 287,

f) nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Krakowskiej 289,

g) nieruchomościach położonych w Mikołajkach,

h) nieruchomości położonej w obrębie Tałty, gmina Mikołajki,

i) nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Jana Pawła II nr 52/54,

j) nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Waszyngtona 50, należącej do Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.,

– hipoteka łączna kaucyjna, tytułem zabezpieczenia odsetek od kredytu, w wysokości 900.000,00 zł ustanowiona na następujących nieruchomościach:

a) nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Stawki 3A,

b) nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Koszykowej 59,

c) nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wysockiego 15,

d) nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Modlińskiej 148,

e) nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Krakowskiej 287,

f) nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Krakowskiej 289,

g) nieruchomościach położonych w Mikołajkach,

h) nieruchomości położonej w obrębie Tałty, gmina Mikołajki,

i) nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Jana Pawła II nr 52/54,

j) nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Waszyngtona 50, należącej do Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.

W dniu 18 października 2005 roku JLR Polska Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych umowę o udzielenie gwarancji bankowej z terminem ważności do 17 kwietnia 2006 roku, która została regwarantowana przez Royal Bank of Scotland, za zobowiązania JLR Polska Sp. z o.o. wobec beneficjenta gwarancji, tj. Land Rover Exports Limited, Bandury Road, Gaydon, Warwickshire, do kwoty nie wyższej niż 1.000.000,00 EUR dla zabezpieczenia zapłaty za dostarczone samochody i części samochodowe.

Zabezpieczenie zwrotu przez JLR Polska Sp. z o.o. kwot wypłaconych beneficjentowi z tytułu udzielonej przez BISE S.A. gwarancji stanowią:

– weksel in blanco JLR Polska Sp. z o.o.,

– poręczenie wekslowe Marvipol Sp. z o.o. do kwoty gwarancji,

– hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 1.100.000,00 EUR na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Prostej 32, stanowiącej własność Marvipol Sp. z o.o.,

– pełnomocnictwo do rachunku bieżącego w BISE S.A.

Poza tym w umowie JLR Polska Sp. z o.o. oświadczyła, iż w przypadku niewywiązania się ze spłaty zobowiązań wynikających z umowy gwarancji poddaje się rygorowi egzekucji, w trybie określonym w art. 97 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Prawo bankowe, oraz wyraża zgodę na wystawienie przez BISE S.A. bankowego tytułu egzekucyjnego do kwoty 2.000.000,00 EUR i wystąpienie przez BISE S.A. o nadanie temu tytułowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 17 kwietnia 2009 roku. W przypadku, gdyby zabezpieczenia wskazane wyżej stały się bezskuteczne lub znacznie obniżyłaby się ich wartość, JLR Polska Sp. z o.o. zobowiązana była do przedstawienia innego zabezpieczenia odpowiadającego wartości zabezpieczenia, które utraciło wartość.

Wyżej wymieniona umowa wygasła 17 kwietnia 2006 roku i z tego tytułu JLR Polska Sp. z o.o. nie ma żadnych zobowiązań wobec banku.

Wcześniej w dniu 4 października 2004 roku JLR Polska Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A. umowę o udzielenie gwarancji bankowej do kwoty nie wyższej niż 1.000.000,00 EUR tytułem zabezpieczenia zapłaty za samochody

i części samochodowe dostarczane przez brytyjskiego dostawcę. Wskazana gwarancja była ważna do 3 października 2005 roku. Zabezpieczenie zwrotu kwot wypłaconych beneficjentowi z tytułu udzielonej przez bank gwarancji stanowią:

– weksel własny in blanco wystawiony przez JLR Polska Sp. z o.o.,

– poręczenie wekslowe Marvipol Sp. z o.o. do wysokości udzielonej gwarancji,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 550.000,00 zł na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Wysockiego 15, stanowiącej własność Marvipol Sp. z o.o., wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 190.000,00 zł na nieruchomości położonej w Warszawie, przy al. Krakowskiej 289, stanowiącej własność Marvipol Sp. z o.o.,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 380.000,00 zł na nieruchomości położonej w obrębie Tałty, stanowiącej własność spółki Marvipol Sp. z o. o.,

– pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym JLR Polska Sp. z o.o. prowadzonym w III Oddziale BISE S.A. w Warszawie.

W dniu 29 października 2002 roku Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Przemysłowo-Handlowym PBK S.A. umowę o udzielenie kredytu inwestycyjnego do kwoty 3.000.000,00 zł na sfinansowanie zakupu nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Waszyngtona 50 oraz na sfinansowanie innych nakładów inwestycyjnych związanych z remontem, rozbudową i wyposażeniem tej nieruchomości. Kredyt będzie spłacany do 30 września 2008 roku. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu wraz z odsetkami stanowią:

– hipoteka umowna na kwotę 3.000.00,00 zł na nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Waszyngtona 50 wraz z cesją prawa z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości,

– przewłaszczenie zbioru rzeczy ruchomych – samochodów marki Jaguar oraz części zamiennych do tych samochodów o ogólnej wartości 1.500.00,00 zł, wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej,

– pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym w BPH PBK S.A.

W dniu 10 lipca 2003 roku Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. zawarła z Raiffeisen-Leasing Polska S.A. umowę leasingu następujących urządzeń:

– rama naprawcza Celette z końcówkami,

– automat spawalniczy TPS2700 Alu,

– podgrzewacz indukcyjny,

– nitownica elektrohydrauliczna,

– nitownica hydropneumatyczna Genesis G4.

Wartość umowy to 66.870,79 CHF. Zabezpieczeniem jest weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową.

Jednostki należące do Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. w roku 2005 zawarły następujące umowy leasingu, będące w mocy na dzień 31 grudnia 2005 roku:

Marvipol Sp. z o.o.:

Lp.	Data zawarcia umowy	Okres, na jaki jest zawarta	Przedmiot umowy	Wartość netto przedmiotu leasingu
1.	11.08.2005	24 miesiące	Land Rover Freelander 2.0	78.511,91
2.	06.09.2005	24 miesiące	Land Rover Freelander 2.0	72.963,06
			Razem	**151.474,97**

JLR Polska Sp. z o.o.:

Lp.	Data zawarcia umowy	Okres, na jaki jest zawarta	Przedmiot umowy	Wartość netto przedmiotu leasingu
1.	25.07.2005	24 miesiące	Jaguar 2.0 D Hihg X-Type	110.655,74
2.	26.07.2005	24 miesiące	Land Rover Freelander 2.0	93.218,76
3.	09.09.2005	9 miesięcy	Land Rover Range Rover 4.2	422.612,70

Lp.	Data zawarcia umowy	Okres, na jaki jest zawarta	Przedmiot umowy	Wartość netto przedmiotu leasingu
4.	16.09.2005	9 miesięcy	Land Rover Discovery 3	245.706,18
5.	16.09.2006	9 miesięcy	Land Rover Range Rover 4.2	355.903,06
6.	08.10.2005	9 miesięcy	Jaguar 2.2 D Sport X-Type	153.018,80
7.	17.11.2005	24 miesiące	Land Rover Freelander 2.0	97.228,28
			Razem	**1.478.343,52**

Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.:

Lp.	Data zawarcia umowy	Okres, na jaki jest zawarta	Przedmiot umowy	Wartość netto przedmiotu leasingu
1.	08.09.2005	24 miesiące	Land Rover Freelander 2.0	165.566,56
2.	29.11.2005	24 miesiące	Land Rover Freelander 2.0	84.046,89
			Razem	249.613,45

Wszystkie umowy leasingu środków transportu (w tym niektórych zaklasyfikowanych przez Grupę Kapitałową jako towary) zostały zawarte z Raiffeisen-Leasing Polska S.A. z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II nr 78.

Zabezpieczeniem wszystkich wymienionych wyżej umów leasingowych są weksle in blanco wraz z deklaracją wekslową. Leasingodawca jest upoważniony wypełnić do kwoty stanowiącej równowartość wszystkich wymagalnych, lecz niezapłaconych należności przysługujących finansującemu (a w szczególności z tytułu opłat leasingowych, odszkodowań, kar umownych lub zwrotu kosztów) z tytułu zawartych umów, łącznie z należnymi odsetkami za zwłokę w płatnościach.

18. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Czynne rozliczenia międzyokresowe:

Tytuły	31.12.2004	31.12.2005
Opłacone ubezpieczenia	86.629,80	186.825,72
Opłacone czynsze	0,00	0,00
Opłacone prenumeraty	5.251,62	13.881,23
Inne czynne rozliczenia międzyokresowe	146.801,43	282.759,26
Razem	**238.682,85**	**483.466,21**

Różnica między sumą pozycji ze sprawozdań jednostkowych spółek należących do Grupy Kapitałowej a danymi zaprezentowanymi przez Grupę Kapitałową wynosi 69.611,74 zł i wynika z faktu, iż w księgach rachunkowych JLR Polska Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2005 roku były ujęte jako czynne rozliczenia międzyokresowe – usługi napraw gwarancyjnych wykonane przez Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o., które jako rozrachunki w ramach Grupy Kapitałowej zostały wyeliminowane korektą konsolidacyjną.

Do ważniejszych pozycji składających się na dzień 31 grudnia 2005 roku na inne czynne rozliczenia międzyokresowe należą:

– usługi napraw gwarancyjnych aut marki Land Rover i Jaguar 116.515,95 zł

– koszty biletów lotniczych dotyczących przelotów na rok 2006 57.248,44 zł

– dostęp do bazy danych 57.864,15 zł

– emisja spotów reklamowych (dotyczące stycznia 2006 roku) 15.372,40 zł

Bierne rozliczenia międzyokresowe:

Tytuły	31.12.2004	31.12.2005
Zaliczki klientów na poczet mieszkań i garaży	15.070.567,46	48.014.637,48
Zaliczki klientów na poczet aut i części zamiennych	1.116.302,16	869.328,96
Zaliczki na poczet usług napraw gwarancyjnych	25.445,40	0,00
Pozostałe	57.066,61	34.607,82
Razem	**16.269.381,63**	**48.918.574,26**

Wskazane rozliczenia międzyokresowe stanowią przychody przyszłych okresów. Wszystkie pozycje stanowią rozliczenia międzyokresowe, z wyjątkiem części otrzymanych przez Marvipol Sp. z o.o. zaliczek na poczet mieszkań i garaży, tj. kwoty 108.437,50 zł (dotyczy ona inwestycji deweloperskiej przy ul. Drogomilskiej w Warszawie, której termin zakończenia przewiduje się na rok 2007). Pozostała kwota zaliczek wpłaconych przez klientów na poczet mieszkań i garaży, tj. 47.906.199,82 zł dotyczy inwestycji mieszkaniowych przy ul. Przy Agorze, ul. Kazimierzowskiej oraz al. Wilanowskiej (lokale mieszkalne oraz użytkowe zostaną wydane klientom w roku 2006, a powyższa kwota zostanie w roku 2006 zaliczona do przychodów ze sprzedaży produktów).

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły	**31.12.2004**	**31.12.2005**
Różnice kursowe z wyceny bilansowej należności i zobowiązań wyrażonych w walucie obcej	35.375,96	7.863,59
Odpisy aktualizujące wartość należności	39.574,45	55.236,39
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych	11,11	187,58
Składki ZUS dotyczące grudnia 2005, zapłacone w styczniu 2005		17.568,17
Rezerwa na przeprowadzenie badania jednostkowego sprawozdania finansowego		5.320,00
Koszt sprzedanych mieszkań inwestycji Przy Agorze (mieszkania wydane, niepodpisane akty notarialne)		3.604.122,78
Rezerwa na przeprowadzenie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego		5.320,00
Rezerwa na niewykorzystane urlopy wypoczynkowe		24.467,24
Strata podatkowa do rozliczenia w roku 2006		38.425,13
Niezrealizowany zysk ze sprzedaży aut w ramach Grupy – sprzedaż z JLR Polska Sp. z o.o. do Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. w kwocie 600.592,49 zł		114.112,57
Niezrealizowany zysk ze sprzedaży części zamiennych do aut w ramach Grupy – sprzedaż z JLR Polska Sp. z o.o. do Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. w kwocie 211.595,20 zł		40.203,07
Niezrealizowany zysk ze sprzedaży usług napraw gwarancyjnych w ramach Grupy – sprzedaż z Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. do JLR Polska Sp. z o.o. w kwocie 47.741,45 zł		9.070,88
Niezrealizowany zysk ze sprzedaży części zamiennych do aut w ramach Grupy – sprzedaż z Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. do JLR Polska Sp. z o.o. w kwocie 14.274,10 zł		2.712,08
Odpisy aktualizujące wartość zapasów		45.322,50
Pozostałe	8.808,66	7.883,50
Razem	**83.770,18**	**3.977.815,48**

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy:

Tytuły	**31.12.2004**	**31.12.2005**
Niezrealizowane różnice kursowe od należności i zobowiązań wyrażonych w walucie obcej	85. 910,54	41.991,62
Niezrealizowane różnice kursowe od środków pieniężnych	0,05	5.388,16
Naliczone odsetki od należności, niezapłacone	35,57	858,42
Niezrealizowana strata z transakcji w Grupie	2.177,00	2.177,00
Rozliczenie leasingu		3.657,22
Przychody z tytułu wydanych mieszkań inwestycji mieszkaniowej Przy Agorze, niepodpisane akty notarialne		4.830.436,68
Naliczone odsetki od pożyczek, niezapłacone		9.299,07
Sprzedaż środka trwałego w ramach Grupy Kapitałowej w 2005 roku – niezrealizowana strata oraz amortyzacja		506,33
Razem	**88.123,16**	**4.894.314,50**

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Podział wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów jednostek powiązanych według dziedzin działalności oraz rynków geograficznych

W roku 2005 Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. zrealizowała następujące przychody ze sprzedaży:

– sprzedaż mieszkań	26.020.372,64 zł
– sprzedaż aut marki Jaguar i Land Rover	60.782.313,61 zł
– usługi myjni samochodowych	5.781.797,95 zł
– sprzedaż części zamiennych do aut	6.335.053,72 zł
– naprawy serwisowe aut	3.529.328,94 zł
– naprawy gwarancyjne	1.211.282,92 zł
– zarządzanie nieruchomościami	84.111,11 zł
– sprzedaż pozostała	604.076,58 zł
– czynsze	302.198,16 zł
Razem	104.650.535.63 zł

Sprzedaż mieszkań, usługi myjni samochodowych, a także najem to rynek warszawski. Z kolei sprzedaż pojazdów samochodowych oraz usługi posprzedażne dotyczą rynku ogólnopolskiego, a naprawy gwarancyjne dotyczą podmiotów mających siedzibę w Wielkiej Brytanii.

Dla porównania w roku 2004 Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. uzyskała następujące przychody:

– sprzedaż mieszkań	45.301.581,00 zł
– sprzedaż aut marki Jaguar	9.390.329,57 zł
– sprzedaż aut marki Land Rover	8.775.865,11 zł
– usługi myjni samochodowych	5.710.102,35 zł
– sprzedaż części do aut Jaguar	1.140.319,71 zł
– sprzedaż części do aut Land Rover	1. 676.765,95 zł
– naprawy serwisowe aut Jaguar	1.680.504,94 zł
– naprawy gwarancyjne	727.235,79 zł
– sprzedaż pozostała	795.743,09 zł
– czynsze	318.445,44 zł
Razem	75.516.892,95 zł

Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych nie wystąpiły. W przypadku żadnego ze środków trwałych nie stwierdzono trwałej utraty wartości.

2. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

Odpisy aktualizujące wartość zapasów nie wystąpiły w Marvipol Sp. z o.o. oraz Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. Nie stwierdzono, aby możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto towarów w tych jednostkach była niższa od wartości w cenie nabycia. Odpisy aktualizujące wartość zapasów utworzono w JLR Polska Sp. z o.o. – kwota 238.539,46 zł. Spółka nabyła drogą leasingu zwrotnego 5 aut, które są przeznaczone do dalszej odsprzedaży w stanie nieprzetworzonym, używane także do celów demonstracyjnych (np. do jazd próbnych). Ponieważ takie samochody tracą na skutek ich używania na wartości, tzn. maleje ich wartość jako towaru handlowego, konieczne jest dokonywanie odpisów aktualizujących – w wysokości przewidywanej utraty ich wartości.

Odpisy aktualizujące wartość zapasów były także podstawą do ustalenia aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 45.322,50 zł (19% * 238.539,46 zł).

3. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

Żadna z działalności nie była zaniechana w roku obrotowym ani nie jest przewidziana do zaniechania w roku następnym.

4. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto

W roku 2005 spółki należące do Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. odnotowały następujące wyniki podatkowe:

Jednostka powiązana	Przychody podatkowe	Koszty podatkowe	Dochód
Marvipol Sp. z o.o.	8.062.801,88	7.980.436,22	82.365,66
JLR Polska Sp. z o.o.	65.770.433,74	61.257.333,93	4.513.099,81
Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.	23.331.576,52	23.202.558,52	129.018,00
Razem	**97.164.812,14**	**92.440.328,67**	**4.724.483,47**

Wynik finansowy brutto Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. za 2005 rok wynosi 8.646.172,82 zł. Różnica między wynikiem finansowym brutto a wynikiem podatkowym brutto wynosi 3.921.689,35 zł. Na powyższą różnicę składają się cztery grupy:

1) koszty bilansowe niestanowiące kosztów podatkowych, w tym. m.in.:

– niewypłacone wynagrodzenia i nieopłacone składki ZUS	102.975,76 zł
– rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	28.000,00 zł
– rezerwa na badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	28.000,00 zł
– koszty wydanych mieszkań (bez podpisania aktów notarialnych)	18.969.067,28 zł
– sprzedaż środka trwałego będącego przedmiotem umowy leasingu	76.097,01 zł
– rezerwa na niewykorzystane urlopy pracownicze	32.715,55 zł
– składki płacone na rzecz PFRON	79.518,80 zł
– ujemne różnice kursowe niebędące kosztem podatkowym	782,08 zł
– ujemne różnice kursowe z wyceny bilansowej	732.139,61 zł
– ujemne różnice kursowe od kompensat	603,82 zł
– ujemne różnice kursowe od umów przekazu	12.105,53 zł
– ubezpieczenia samochodów osobowych (powyżej 20.000 EUR)	12.207,62 zł
– rezerwy na spory sądowe	51.542,00 zł
– odpisy aktualizujące wartość należności	272.548,00 zł
– odsetki od zaległości podatkowych	58.149,86 zł
– reklama i reprezentacja niepubliczna ponad ustawowy limit	25.505,61 zł
– amortyzacja od samochodów osobowych (powyżej 20.000 EUR oraz środków trwałych uznawanych tylko bilansowo)	454.248,77 zł
– darowizna na rzecz przedszkola	250,00 zł
– odpisy aktualizujące wartość zapasów	238.539,46 zł
– składki na rzecz organizacji, do których przynależność nie jest obowiązkowa	11.648,36 zł
– niedobory inwentaryzacyjne	14.750,67 zł
– nieznane braki w dostawach	1.472,63 zł
– koszty refakturowanych usług telekomunikacyjnych	1.744,16 zł
– odpis wartości firmy	25.441,17 zł

2) koszty niebilansowe pomniejszające podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym, np.

– opłaty leasingowe z tytułu leasingu ujmowanego jako leasing finansowy dla celów bilansowych oraz jako leasing operacyjny dla celów podatkowych	7.748,85 zł
– koszt własny sprzedanych towarów z transakcji w ramach Grupy	13.263.497,17 zł

3) przychody niebilansowe powiększające podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym, np.

– odsetki naliczone w roku 2004, a otrzymane faktycznie w roku 2005	187,21 zł
– przychody ze sprzedaży produktów z tytułu transakcji w ramach Grupy	704.247,37 zł
– przychody ze sprzedaży towarów z tytułu transakcji w ramach Grupy	14.065.757,17 zł

4) przychody bilansowe, nieuznawane przez przepisy podatkowe jako przychód podlegający opodatkowaniu, np.

– przychody dotyczące wydanych mieszkań (bez zawarcia aktów notarialnych)	25.423.35093 zł
– dodatnie różnice kursowe z wyceny bilansowej	235.844,51 zł
– inne dodatnie różnice nie uznawane podatkowo jako przychód	6.705,60 zł
– dodatnie różnice kursowe od kompensat i umów przekazu	142.692,88 zł
– refakturowane usługi telekomunikacyjne	1.744,16 zł
– naliczone odsetki od udzielonych pożyczek (brak zapłaty)	48.942,46 zł
– rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość należności	231.617,29 zł
– rozchód środka trwałego będącego przedmiotem leasingu	74.737,43 zł
– odpis ujemnej wartości firmy	3.397,80 zł

Dla porównania w roku 2004 rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego prezentowało się w sposób następujący:

Przychody opodatkowane JLR Polska Sp. z o.o. za 2004	11.615.893,15 zł
Przychody opodatkowane Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. za 01.07-31.12.2004	13.638.160,00 zł
Przychody opodatkowane Marvipol Sp. z o.o.	52.997.140,21 zł
Razem	78.251.193,36 zł
Przychody bilansowe Grupy Kapitałowej za 2004 rok	77.539.400,51 zł
Różnica	711.792,85 zł

Na powyższą różnicę za rok obrotowy 2004 składały się m.in.:

1. Przychody nie będące przychodami podlegającymi opodatkowaniu:

– rozwiązane odpisy aktualizujące wartość należności	99.400,01 zł
– niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	981.506,92 zł
– odpis ujemnej wartości firmy	1.013,13 zł

2. Przychody nie będące przychodami bilansowymi, zwiększające podstawę opodatkowania:

– przychody ze sprzedaży zrealizowane w ramach Grupy Kapitałowej	968.683,43 zł

Koszty uzyskania przychodów JLR Polska Sp. z o.o. za 2004	12.000.792,40 zł
Koszty uzyskania przychodów Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. za 01.07-31.12.2004	12.732.379,27 zł
Koszty uzyskania przychodów Marvipol Sp. z o.o.	37.321.122,19 zł
Razem	62.054.293,86 zł
Koszty bilansowe Grupy Kapitałowej za 2004 rok	61.641.825,68 zł
Różnica	412.468,18 zł

Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów to m.in.:

– składki na PFRON	61.323,40 zł
– utracony zadatek	400.000,00 zł
– amortyzacja powyżej limitu podatkowego	327.452,68 zł
– ubezpieczenie aut powyżej limitu ustawowego	10.556,43 zł
– niezrealizowane różnice kursowe	362.109,94 zł
– odpisy aktualizujące wartość należności	69.358,56 zł
– składka do organizacji powyżej limitu	14.474,98 zł
– pozostałe	116.231,32 zł
– odsetki podatkowe	8.869,46 zł
– odpisy na ZFŚS	19.012,93 zł
– amortyzacja wartości firmy	185,75 zł

Koszty nie będące kosztami bilansowymi, zmniejszające podstawę opodatkowania to m.in.:

– koszt sprzedaży między jednostkami w Grupie Kapitałowej	930.475,61 zł
– amortyzacja	3.305,58 zł

5. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby

Koszty usług świadczonych w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. pomiędzy jednostkami należącymi do Grupy w 2005 roku wyniósł 704.247,37 zł.

Z kolei w roku 2004 koszty te wyniosły 89.862,91 zł.

6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby

Koszty wyniosły:

w 2005 roku: 1.546.485,71 zł,

w 2004 roku: 273.067,62 zł.

7. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady poniesione w ostatnim roku –	3.141.610,59 zł
Planowane nakłady na następny rok –	ok. 4.200.000,00 zł

Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. w szczególności planuje ukończenie budowy myjni przy al. Krakowskiej w Warszawie oraz pozyskanie kolejnej lokalizacji pod budowę kolejnej myjni pojazdów samochodowych. W roku obrotowym 2006 również zakończona będzie rozbudowa serwisu pojazdów samochodowych w Warszawie przy al. Waszyngtona 50 oraz planowana jest znacząca rozbudowa salonu samochodowego.

Jako dane porównawcze prezentujemy dane ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2004:

Nakłady poniesione w ostatnim roku –	1.466.558,72 zł
Planowane nakłady na następny rok –	ok. 4.500.000,00 zł

8. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe

Zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły.

9. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

Nie wystąpił.

POZOSTAŁE DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Na dzień 31 grudnia 2005 roku salda rozrachunków z tytułu dostaw towarów i usług między spółkami wyglądały w sposób następujący:

– księgi rachunkowe Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. wykazywały należności od JLR Polska Sp. z o.o. w wysokości 301.023,11 zł oraz od Marvipol Sp. z o.o. w kwocie 334,59 zł, a także zobowiązania wobec JLR Polska Sp. z o.o. w kwocie 6.361.950,72 zł i wobec Marvipol Sp. z o.o. w kwocie 1.261,82 zł,

– księgi rachunkowe JLR Polska Sp. z o.o. prezentowały należności od Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. w kwocie 6.392.479,79 zł oraz od Marvipol Sp. z o.o. w kwocie 1.318,92 zł, a także zobowiązania wobec Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. w kwocie 297.774,95 zł oraz wobec Marvipol Sp. z o.o. w kwocie 324.819,34 zł,

– księgi rachunkowe Marvipol Sp. z o.o. wykazywały należności od Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. w kwocie 2.236,94 zł oraz od JLR Polska Sp. z o.o. w kwocie 324.819,34 zł, a także zobowiązania wobec Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. na kwotę 122,00 zł.

Różnice w saldach rozrachunków mają takie uzasadnienie:

– należności JLR Polska Sp. z o.o. są większe od zobowiązań w Marvipol Sp. z o.o. o kwotę 1.318,92 zł, co wynika z faktu, iż w księgach rachunkowych Marvipol Sp. z o.o. fakturę VAT nr FV/1316/2005 zaksięgowano w roku następnym,

– należności Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. są większe od odpowiadających im zobowiązań o kwotę 212,59 zł, co wynika z faktu, że w księgach rachunkowych Marvipol Sp. z o.o. dwie faktury składające się na tę różnicę (FS/0899/2005 i FS/L/0176/2005) zaksięgowano w roku 2006,

– należności Marvipol Sp. z o.o. są większe od odpowiadających im zobowiązań w Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. o kwotę 975,12 zł, co wynika z faktu, iż w księgach Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. jedna z faktur za usługi mycia aut została zaksięgowana w styczniu 2006 roku (FV nr 352/BIURO/05),

– rozrachunki między JLR Polska Sp. z o.o. a Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. są niezgodne ze względu na różne daty księgowania kilku faktur VAT na kwotę 33.777,24 zł.

Dla porównania na dzień 31 grudnia 2004 roku salda rozrachunków z tytułu dostaw towarów i usług między spółkami wyglądały w sposób następujący:

– saldo rozrachunków pomiędzy Marvipol Sp. z o.o. a JLR Polska Sp. z o.o. wynosiło 0,00 zł,

– saldo rozrachunków pomiędzy Marvipol Sp. z o.o. a Jaguar land Rover Warszawa Sp. z o.o. wynosiło 0,00 zł,

– saldo rozrachunków pomiędzy JLR Polska Sp. z o.o. a Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. wynosiło 112.615,26 zł na dobro Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o., na co składały się należności JLR Polska Sp. z o.o. na kwotę 8.540,11 zł oraz należności Jaguar Warszawa Sp. z o.o. na kwotę 121.155,37 zł.

Na dzień 31 grudnia 2005 roku salda rozrachunków z tytułu udzielonych pożyczek pomiędzy spółkami powiązanymi wyglądały następujący (są to pożyczki, gdzie pożyczkodawcą jest Marvipol Sp. z o.o.):

Pożyczkobiorca	Kapitał	Odsetki	Razem
JLR Polska Sp. z o.o.	6.790.474,20	1.237.235,10	8.027.709,30
Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.	2.300.000,00	318.345,20	2.618.345,20

Z tytułu udzielonych podmiotom powiązanym pożyczek Marvipol Sp. z o.o. odnotował przychody w kwocie 1.109.147,24 zł (odsetki od JLR Polska Sp. z o.o. w kwocie 833.903,41 zł oraz od Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. w kwocie 275.243,83 zł). Z kolei JLR Polska SP. z o.o. odnotowała przychody finansowe w kwocie 56.613,70 zł (pożyczka udzielona Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.).

Dla porównania na dzień 31 grudnia 2004 roku salda rozrachunków z tytułu udzielonych pożyczek pomiędzy spółkami wyglądały w sposób następujący:

– należności Marvipol Sp. z o.o. od JLR Polska Sp. z o.o. na kwotę 5.193.005,89 zł (w tym naliczone odsetki 403.331,69 zł),

– należności Marvipol Sp. z o.o. od Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. na kwotę 2.343.101,37 zł (w tym naliczone odsetki 43.101,37 zł),

– należności JLR Polska Sp. z o.o. od Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. na kwotę 507.561,64 zł (w tym naliczone odsetki na kwotę 7.561,64 zł).

W roku 2005 Marvipol Sp. z o.o. z tytułu sprzedaży do jednostek powiązanych zrealizowała następujące przychody:

– JLR Polska Sp. z o.o. w kwocie 394.866,53 zł, w tym z tytułu poręczenia gwarancji bankowej w kwocie 280.146,77 zł, najmu biura przy ul. Stawki 3A w kwocie 85.050,00 zł, usług mycia pojazdów samochodowych w kwocie 16.756,00 zł, usług informatycznych w kwocie 11.010,00 zł, pozostałej sprzedaży w kwocie 1.903,76 zł,

– Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. w kwocie 83.906.70 zł, w tym czynsz 74.700,00 zł, mycie pojazdów samochodowych 3.280,11 zł, ogłoszenia prasowe 5.270,41 zł, inne 656,18 zł.

Z kolei w 2004 roku Marvipol Sp. z o.o. z tytułu sprzedaży do jednostek powiązanych zrealizowała następujące przychody:

– JLR Polska Sp. z o.o. w kwocie 19.203,66 zł, głównie z tytułu umowy najmu powierzchni biurowej,

– Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. w kwocie 40.512,62 zł, głównie z tytułu umowy najmu powierzchni biurowej oraz usługi konsultingowej.

W roku 2005 JLR Polska Sp. z o.o. zrealizowała następujące przychody od jednostek powiązanych:

– Marvipol Sp. z o.o. w kwocie 1.879,19 zł, w tym refaktura biletu lotniczego w kwocie 798,11 zł oraz sprzedaż opon w kwocie 1.081,08 zł,

– Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. w kwocie 11.399.269,89 zł, w tym sprzedaż samochodów w kwocie 9.272.766,79 zł, sprzedaż części zamiennych do samochodów oraz materiałów reklamowych w kwocie 2.083.292,68 zł, sprzedaż usług w kwocie 41.161,24 zł, a także sprzedaż środka trwałego za 2.049,18 zł (na tej operacji odnotowano stratę ze sprzedaży środka trwałego w kwocie 1.207,92 zł).

Z kolei w 2004 roku JLR Polska Sp. z o.o. zrealizowała następujące przychody:

– Marvipol Sp. z o.o. w kwocie 0,00 zł,

– Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. w kwocie 7.745,00 zł, w tym usługi 4.310,00 zł oraz towary 407.385,82 zł (w tym samochody: 403.950,82 zł oraz części zamienne: 3.435,00 zł).

W 2005 roku Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. zrealizowała następujące przychody od pozostałych jednostek powiązanych:

– Marvipol Sp. z o.o. w kwocie 17.695,06 zł, w tym sprzedaż produktów w kwocie 6.294,97 zł (np. naprawa samochodu, przegląd samochodu) i sprzedaż towarów w kwocie 11.400,09 zł,

– JLR Polska Sp. z o.o. w kwocie 2.879.653,96 zł, w tym sprzedaż samochodów w kwocie 2.250.191,23 zł, sprzedaż usług napraw gwarancyjnych w kwocie 459.898,29 zł (w tym: sprzedaż produktów to kwota 76.619,06 zł, sprzedaż towarów to kwota: 383.279,23 zł), sprzedaż innych usług w kwocie 100.600,76 zł, a także sprzedaż części zamiennych w kwocie 63.746,07 zł oraz sprzedaż wartości niematerialnej i prawnej w kwocie 5.217,61 zł wykazaną w jednostkowym rachunku wyników i strat jako zysk ze sprzedaży w kwocie 1.739,20 zł).

Z kolei dla porównania w 2004 roku Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o. zrealizowała następujące przychody:

– Marvipol Sp. z o.o.: usługi w kwocie 721,47 zł oraz sprzedaż towarów: 234.757,52 zł (w tym auto marki Jaguar o wartości netto: 226.101,52 zł),

– JLR Polska Sp. z o.o.: usługi w kwocie 25.115,16 zł oraz sprzedaż towarów 236.677,18 zł (w tym: części zamienne o wartości 138.316,52 zł, a także auto o wartości 98.360,66 zł).

W 2005 roku łączne przychody ze sprzedaży (z uwzględnieniem sprzedaży aktywów trwałych) wewnątrz Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. wyniosły:

Marvipol Sp. z o.o.	478.773,23 zł
JLR Polska Sp. z o.o.	11.401.149,08 zł
Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.	2.897.349,02 zł
Razem	14.777.271,33 zł

Na kwotę przychodów ze sprzedaży zrealizowanych wewnątrz Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. składają się:

– przychody ze sprzedaży produktów	704.247,37 zł
– przychody ze sprzedaży towarów	14.065.757,17 zł
– sprzedaż środków trwałych oraz wnip	7.266,79 zł
Razem	1 4.777.271,33 zł

2. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności jednostki powiązanej, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, jak również wskazanie, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane, informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę dominującą, znaczącego inwestora lub jednostki podporządkowane działań mających na celu eliminację niepewności

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd nie stwierdza niepewności co do możliwości kontynuowania działalności przez którąkolwiek z jednostek powiązanych.

3. Inne niż wymienione wyżej informacje, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych, należy ujawnić te informacje

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie ma wiedzy na temat takich informacji.

4. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Tytuł	**31.12.2004**	**31.12.2005**
Środki pieniężne w kasie	562.331,90	51.638,44
Środki pieniężne w banku	2.072.704,91	13.461.040,14
Inne środki pieniężne	3.433.160,46	14.084,18
Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Razem	**6.068.197,47**	**13.526.762,76**

Jako inne środki pieniężne zaprezentowano bankową lokatę terminową założoną w roku 2005, rozwiązaną w roku 2006.

Na dzień 31 grudnia 2005 roku Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. posiadała rachunki bankowe w następujących bankach:

– Bank Inicjatyw Ekonomiczno-Społecznych S.A.,

– Bank Przemysłowo-Handlowy S.A.,

– Raiffeisen Bank Polska S.A.

5. Informacje o stanie zatrudnienia na koniec roku obrotowego, z podziałem na grupy zawodowe

Stan zatrudnienia na dzień 31 grudnia 2004 roku i na dzień 31 grudnia 2005 w poszczególnych grupach zawodowych Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. prezentował się następująco:

Grupy zawodowe	**31.12.2004 Liczba osób**	**31.12.2005 Liczba osób**
Pracownicy bezpośrednio produkcyjni	0	0
Pracownicy pośrednio produkcyjni	89	101
Pozostali	13	0
Stanowiska nierobotnicze	57	76
Stan zatrudnienia	**159**	**177**

W roku 2004 średnioroczne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej wyniosło 155,5 osoby. Z kolei w roku 2005 wyniosło ono 170,9 osoby.

Od końca roku 2003 do końca roku 2005 zatrudnienie w Grupie Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. wzrosło ze 122 osób do 177 osób, czyli o 45%.

6. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno)

Łączne wynagrodzenie brutto członków Zarządu wyniosło 38.400,00 zł. Wynagrodzenie było wypłacane (lub należne) w spółce dominującej oraz w JLR Polska Sp. z o.o.

7. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty

W dniu 31 grudnia 2004 roku została udzielona pożyczka członkowi Zarządu spółki dominującej. Oto główne warunki umowy pożyczki z dnia 31 grudnia 2004 roku:

– kwota pożyczki to 1.800.000,00 zł,

– oprocentowanie wynosi 12% w skali roku,

– zwrot pożyczki powinien nastąpić w terminie 3 dni od dnia otrzymania przez pożyczkobiorcę żądania zwrotu, ale nie później niż do dnia 31 marca 2005 roku.

We wskazanym terminie pożyczka wraz z odsetkami została zwrócona.

W dniu 7 października 2005 roku jeden z członków Zarządu otrzymał od Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. pożyczkę w kwocie 2.700.000,00 PLN (z tego w roku 2005 spłacono 200.000,00 PLN zadłużenia – drogą potrącenia należności z tytułu zwrotu dopłaty do kapitału). Oto podstawowe warunki umowy pożyczki zawartej dnia 7 października 2005 roku:

– wartość oprocentowania wynosi 8% w skali roku,

– termin spłaty: w ciągu 3 lat od otrzymania przez pożyczkobiorcę żądania zwrotu, ale nie później niż do 07.10.2009 roku.

Na dzień 31 grudnia 2005 roku należności z tytułu pożyczki wynosiły:

– kapitał	2.500.000,00 zł
– odsetki	48.942,46 zł
Razem	2.548.942,46 zł

31.05.2006

.....	.....	.....
/podpis kierownika jednostki/	/data/	/podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL SP. Z O.O. ZA 2004 r.

Alicja Hofman KRDeX

02-273 Warszawa
ul. Muszkieterów 24

Tel. 22 878 - 18 - 18
Fax: 22 846 - 26 - 31

Odpis

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Zgromadzenia Wspólników
MARVIPOL SP. Z O.O.
00-193 WARSZAWA, UL. STAWKI 3A

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania skonsolidowanego grupy kapitałowej, w której dominującą jednostką jest spółka Marvipol spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Warszawie, ul. Stawki 3a, na które składa się:

1. wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
2. skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2004 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 72.289.346,31zł;
3. skonsolidowany rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2004 roku do 31.12.2004 roku wykazujący zysk netto w wysokości 12.453.358,71zł;
4. zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od 01.012004 roku do 31.12.2004 roku wykazujące wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 12.453.358,71zł;
5. skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2004 do 31.12.2004 wykazujący zmniejszenia stanu środków pieniężnych o kwotę 1.022.145,84zł;
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie zostało sporządzone metodą pełną.
Za sporządzenie tego sprawozdania skonsolidowanego odpowiada Zarząd jednostki dominującej.
Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania.

Badanie sprawozdania skonsolidowanego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:
1. rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694),
2. norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

BPH S.A.
Nr 75 1060 0076 0000 3260 0040 0537
NIP 522 - 172 - 20 - 88
Regon 015240801



pusta strona

Badanie sprawozdania skonsolidowanego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostki powiązane zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu skonsolidowanym, jak i całościową ocenę sprawozdania skonsolidowanego.
Przedmiotem badania nie było ustalenie prawidłowości stanów początkowych (bilansu otwarcia), dlatego opinia dotyczy wyłącznie roku obrotowego.
Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie skonsolidowane, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej grupy kapitałowej na dzień 31.12.2004 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2004 roku do 31.12.2004 roku,
b) sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie, a w szczególności w rozdziale 6, zasadami (polityką) rachunkowości oraz przepisami wydanego na jej podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania sprawozdania finansowego jednostek powiązanych (Dz.U. Nr 152, poz. 1729),
c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania skonsolidowanego przepisami prawa obowiązującymi grupę kapitałową.

Sprawozdanie Zarządu z działalności grupy kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje finansowe, pochodzące ze zbadanego sprawozdania skonsolidowanego, są z nim zgodne.

ALICJA HOFMAN „K.R.D.EX"
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych numer ewidencyjny 6402
02-273 Warszawa
ul. Muszkieterów 24

Ewa Piechota
Biegły Rewident
nr ewidencyjny 10353/3070
przeprowadzający badanie

Alicja Hofman
Biegły Rewident
Nr. ewidencyjny 6402/6786
reprezentujący podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.

Warszawa, dnia 31 sierpnia 2006 roku



Pusta strona



Kancelaria Notarialna
Jolanta Monika Niedziela
Magdalena Karczewska-Woźnica
Notariusze Spółka Cywilna
00-679 Warszawa, ul. Wilcza 56 lok. 5
nip 526-288-92-82, regon 140289704
tel, faks (22) 621 18 20, 621 91 31, 621 84 99

Repertorium A nr 7666 / 2007

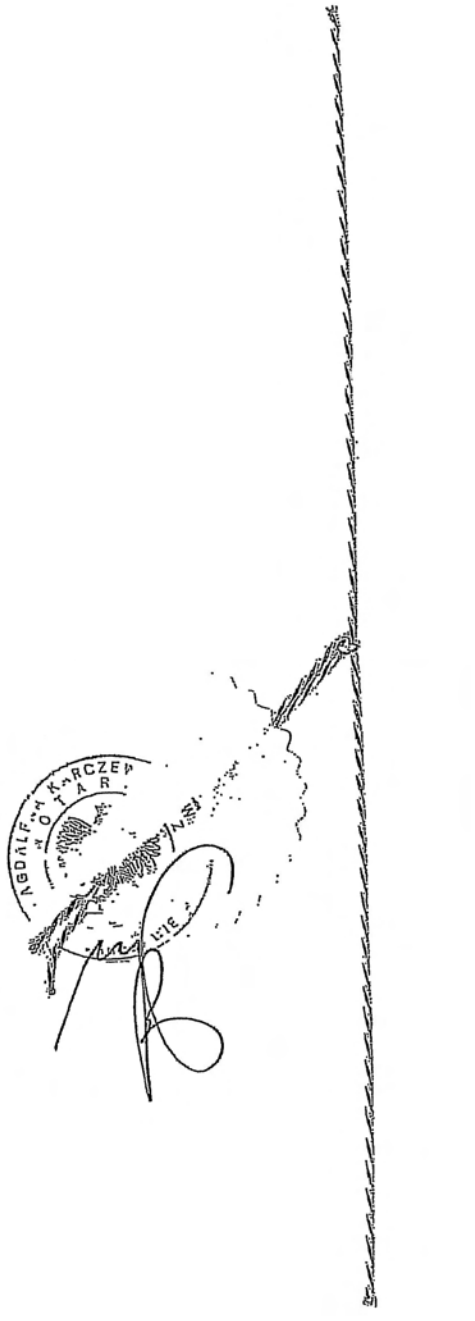
Dnia dwudziestego piątego października roku dwa tysiące siódmego. ———

POŚWIADCZAM zgodność niniejszego odpisu z okazanym mi oryginałem dokumentu. ———

Pobrano z tytułu taksy notarialnej złotych 12,- według §13 rozporządzenia z dnia 28 czerwca 2004 roku /Dz.U. nr 148 poz.1564 ze zm./ oraz z tytułu podatku od towarów i usług 22% złotych 2,64 według art. 41 ust.1 ustawy z dnia z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług /Dz.U. nr 54 poz. 535 ze zm./. ———



Magdalena Karczewska-Woźnica
Notariusz



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL SP. Z O.O. ZA 2004 r.

AKTYWA	**31.12.2003**	**31.12.2004**
A. Aktywa trwałe	**12 377 308,39**	**16 058 793,71**
I. Wartości niematerialne i prawne	**0,00**	**44 400,93**
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	44 400,93
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	**0,00**	**712,05**
1. Wartość firmy – jednostki zależne	0,00	712,05
2. Wartość firmy – jednostki współzależne	0,00	0,00
3. Wartość firmy – jednostki stowarzyszone	0,00	0,00
III. Rzeczowe aktywa trwałe	**12 324 308,39**	**15 929 910,55**
1. Środki trwałe	11 644 176,13	15 146 161,55
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 235 042,50	5 864 277,29
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	6 740 404,15	7 419 475,58
c) urządzenia techniczne i maszyny	549 647,18	368 992,78
d) środki transportu	742 489,22	1 130 544,97
e) inne środki trwałe	376 593,08	362 870,93
2. Środki trwałe w budowie	680 132,26	783 749,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
IV. Należności długoterminowe	**0,00**	**0,00**
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
V. Inwestycje długoterminowe	**53 000,00**	**0,00**
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	53 000,00	0,00
a) w jednostkach zależnych i niebędących spółkami handlowymi jednostkach współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub proporcjonalnej	0,00	0,00
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	53 000,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**0,00**	**83 770,18**
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	83 770,18
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	**46 040 227,77**	**56 230 552,60**
I. Zapasy	**37 173 876,65**	**37 635 274,79**
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	30 052 104,57	30 036 468,02
3. Produkty gotowe	0,00	171 192,07

AKTYWA	**31.12.2003**	**31.12.2004**
4. Towary	6 722,49	7 427 614,70
5. Zaliczki na dostawy	7 115 049,59	0,00
II. Należności krótkoterminowe	**428 259,25**	**10 462 562,50**
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek	428 259,25	10 462 562,50
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	193 412,25	10 176 728,53
- do 12 miesięcy	193 412,25	10 176 728,53
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	193 479,20	261 587,76
c) inne	41 367,80	24 246,21
III. Inwestycje krótkoterminowe	**8 409 293,06**	**7 894 032,46**
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	**8 409 293,06**	**7 894 032,46**
a) w jednostkach zależnych i niebędących spółkami handlowymi jednostkach współzależnych	0,00	0,00
b) w jednostkach stowarzyszonych i będących spółkami handlowymi jednostkach współzależnych	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	2 169 707,78	1 825 834,99
- udzielone pożyczki	2 169 707,78	1 825 834,99
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 239 585,28	6 068 197,47
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 522 803,56	2 635 037,01
- inne środki pieniężne	2 716 781,72	3 433 160,46
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	**0,00**	**0,00**
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**28 798,81**	**238 682,85**
Aktywa razem	**58 417 536,16**	**72 289 346,31**

PASYWA	**31.12.2003**	**31.12.2004**
A. Kapitał (fundusz) własny	**18 829 409,38**	**31 273 546,59**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	6 000 000,00	6 000 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	7 967 965,06	12 829 409,38
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VII. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	-9 221,50
IX. Zysk (strata) netto	4 861 444,32	12 453 358,71
X. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Kapitał mniejszości	**0,00**	**898 457,37**
C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	**0,00**	**32 420,01**
I. Ujemna wartość firmy – jednostki zależne	0,00	32 420,01
II. Ujemna wartość firmy – jednostki współzależne	0,00	0,00
III. Ujemna wartość firmy – jednostki stowarzyszone	0,00	0,00

PASYWA	31.12.2003	31.12.2004
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	**39 588 126,78**	**40 084 922,34**
I. Rezerwy na zobowiązania	**863 057,49**	**300 904,23**
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	**0,00**	**88 123,16**
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	**0,00**	**0,00**
3. Pozostałe rezerwy	**863 057,49**	**212 781,07**
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	863 057,49	212 781,07
II. Zobowiązania długoterminowe	**2 443 014,21**	**4 788 467,26**
1. Wobec jednostek powiązanych	**0,00**	**0,00**
2. Wobec pozostałych jednostek	**2 443 014,21**	**4 788 467,26**
a) kredyty i pożyczki	0,00	4 226 723,96
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) inne	2 443 014,21	561 743,30
III. Zobowiązania krótkoterminowe	**2 133 025,73**	**18 726 169,22**
1. Wobec jednostek powiązanych	**0,00**	**0,00**
2. Wobec pozostałych jednostek	**1 984 170,62**	**18 557 160,22**
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	1 795 250,02	17 392 849,56
- do 12 miesięcy	1 795 250,02	17 392 849,56
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	155 623,64	1 162 810,54
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	543,00
i) inne	33 296,96	957,12
3. Fundusze specjalne	**148 855,11**	**169 009,00**
IV. Rozliczenia międzyokresowe	**34 149 029,35**	**16 269 381,63**
1. Ujemna wartość firmy	**0,00**	**0,00**
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	**34 149 029,35**	**16 269 381,63**
- długoterminowe	666 994,68	3 275 247,69
- krótkoterminowe	33 482 034,67	12 994 133,94
Pasywa razem	**58 417 536,16**	**72 289 346,31**

31.05.2005

....

/podpis kierownika jednostki/ /data/ /podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	**01.01.2003-31.12.2003**	**01.01.2004-31.12.2004**
(wariant porównawczy)		
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	**25 625 061,01**	**75 516 892,95**
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	25 625 061,01	52 663 220,07
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	22 853 672,88
B. Koszty działalności operacyjnej	**18 283 245,19**	**60 471 486,92**
I. Amortyzacja	1 231 242,02	1 300 661,67
II. Zużycie materiałów i energii	982 060,29	1 207 075,21
III. Usługi obce	13 310 417,52	31 548 502,34
IV. Podatki i opłaty, w tym	228 376,11	215 958,58
- podatek akcyzowy		0,00
V. Wynagrodzenia	1 054 721,91	1 830 312,40
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	197 754,56	354 178,70
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	978 352,69	1 325 733,46
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	300 320,09	22 689 064,56
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	**7 341 815,82**	**15 045 406,03**
D. Pozostałe przychody operacyjne	**40 591,32**	**867 254,22**
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	106 871,27
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	40 591,32	760 382,95
E. Pozostałe koszty operacyjne	**783 679,53**	**1 050 967,71**
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	30 856,80	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	752 822,73	1 050 967,71
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	**6 598 727,61**	**14 861 692,54**
G. Przychody finansowe	**237 673,66**	**1 155 253,34**
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym	235 742,48	172 742,92
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V. Inne	1 931,18	982 510,42
H. Koszty finansowe	**48,95**	**119 185,31**
I. Odsetki, w tym	48,95	119 185,31
- dla jednostek powiązanych		0,00
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	**0,00**	**0,00**
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H+/-1)	**6 836 352,32**	**15 897 760,57**

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	01.01.2003-31.12.2003	01.01.2004-31.12.2004
(wariant porównawczy)		
K. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (K.I-K.II)	**0,00**	**0,00**
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
L. Odpis wartości firmy	**0,00**	**185,75**
I. Odpis wartości firmy – jednostki zależne	0,00	185,75
II. Odpis wartości firmy – jednostki współzależne	0,00	0,00
III. Odpis wartości firmy – jednostki stowarzyszone	0,00	0,00
M. Odpis ujemnej wartości firmy	**0,00**	**1 013,13**
I. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki zależne	0,00	1 013,13
II. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki współzależne	0,00	0,00
III. Odpis ujemnej wartości firmy – jednostki stowarzyszone	0,00	0,00
N. Zysk (strata) brutto (J+/-K-L+M)	**6 836 352,32**	**15 898 587,95**
O. Podatek dochodowy	1 974 908,00	3 106 444,98
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Q. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
R. Zyski (straty) mniejszości	0,00	-338 784,26
S. Zysk (strata) netto (N-O-P+/-Q+/-R)	**4 861 444,32**	**12 453 358,71**

31.05.2005

.....	.....	.....
/podpis kierownika jednostki/	/data/	/podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	31.12.2003	31.12.2004
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	**15 967 965,05**	**18 820 187,88**
- korekty błędów podstawowych		
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów podstawowych	**15 967 965,06**	**18 820 187,88**
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	**6 000 000,00**	**6 000 000,00**
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	**6 000 000,00**	**6 000 000,00**
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	**0,00**	**0,00**
2.1. Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
2.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	**0,00**	**0,00**
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	**0,00**	**0,00**
a) zwiększenie		
b) zmniejszenie		
3. 1. Udziały (akcje) własne na koniec okresu	**0,00**	**0,00**
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	**3 681 659,09**	**7 967 965,06**
4. 1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	4 286 305,97	4 861 444,32
a) zwiększenie (z tytułu)	6 286 305,97	4 861 444,32
- podziału zysku (ustawowo)	6 286 305,97	4 861 444,32
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b) zmniejszenie (z tytułu)	2 000 000,00	0,00
- pokrycia straty		
- zwrot dopłaty	2 000 000,00	
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	**7 967 965,06**	**12 829 409,38**
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	**0,00**	**0,00**
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	**0,00**	**0,00**
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	**0,00**	**0,00**
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	**0,00**	**0,00**
7. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	**6 286 305,96**	**4 852 222,82**
8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	6 286 305,96	4 861 444,32
- korekty błędów podstawowych		
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	6 286 305,96	4 861 444,32
- zmniejszenia – przekazanie na kapitał zapasowy	6 286 305,96	4 861 444,32

ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	31.12.2003	31.12.2004
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	**0,00**	
8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	**0,00**	**9 221,50**
- korekty błędów podstawowych		
8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	9 221,50
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	**0,00**	**9 221,50**
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	**0,00**	**0,00**
9. Wynik netto	**4 852 222,82**	**12 443 100,49**
a) zysk netto	4 852 222,82	12 453 358,71
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	**18 820 187,88**	**31 273 546,59**
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	**18 820 187,88**	**31 273 546,59**

31.05.2005

....

/podpis kierownika jednostki/ /data/ /podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	**31.12.2003**	**31.12.2004**
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	**4 861 444,32**	**12 453 358,71**
II. Korekty razem	**-4 327 636,47**	**-12 118 842,25**
1. Zysk (strata) udziałowców mniejszościowych		338 784,27
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach stowarzyszonych i będących spółkami handlowymi jednostkach współzależnych		
3. Amortyzacja (w tym odpisy wartości firmy lub ujemnej wartości firmy)	1 231 242,02	1 299 834,30
4. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 931,18	-4 658,16
5. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-235 742,48	446 433,06
6. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-612 000,00	-67 204,35
7. Zmiana stanu rezerw	0,00	-545 804,74
8. Zmiana stanu zapasów	-19 683 892,46	5 900 145,13
9. Zmiana stanu należności	413 225,94	-8 758 387,08
10. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	995 346,61	7 677 201,78
11. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	13 566 115,08	-18 405 186,45
12. Inne korekty z działalności operacyjnej		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	**533 807,85**	**334 516,46**
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I. Wpływy	**74 000,00**	**438 713,11**
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	74 000,00	438 713,11
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:		
a) w jednostkach stowarzyszonych i będących spółkami handlowymi jednostkach współzależnych		
b) w pozostałych jednostkach		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
II. Wydatki	**-632 171,74**	**-1 930 466,70**
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-632 171,74	-1 389 466,70
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe		-541 000,00
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym		
5. Inne wydatki inwestycyjne		
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	**-558 171,74**	**-1 491 753,59**
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I. Wpływy	**0,00**	**2 269 223,96**
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki		2 269 223,96
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe		

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	31.12.2003	31.12.2004
II. Wydatki	**-235 742,48**	**-2 134 132,67**
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek		-2 110 560,27
5. Odsetki	-235 742,48	-23 572,40
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	**-235 742,48**	**135 091,29**
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	**-260 106,37**	**-1 022 145,84**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym		-1 022 145,84
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F. Środki pieniężne na początek okresu	6 499 691,65	7 090 343,31
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	**6 239 585,28**	**6 068 197,47**
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

31.05.2005

.....	.....	.....
/podpis kierownika jednostki/	/data/	/podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

,

WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Nazwa (firma) i siedziba, podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej lub znaczącego inwestora oraz wskazanie właściwego sądu prowadzącego rejestr

Na dzień 31 grudnia 2004 roku Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. (zwana dalej „Grupą Kapitałową" lub „Grupą") składała się z jednostki dominującej oraz z dwóch jednostek zależnych. Jednostką dominującą Grupy jest Marvipol Sp. z o.o. (zwana dalej „jednostką dominującą").

Jednostki Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. nie tworzą podatkowej grupy kapitałowej w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Nazwa spółki dominującej: Marvipol Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Spółka może używać w obrocie skrótu: Marvipol Sp. z o.o.

Spółka została powołana w dniu 17 maja 1996 roku w Warszawie (Akt notarialny Repertorium A Nr 2826/96 przed notariuszem Wiktorem Bołdakiem).

Siedziba Spółki mieści się w 00-193 Warszawa, przy ulicy Stawki 3A.

Spółka uzyskała w dniu 28 maja 1996 roku wpis do rejestru handlowego pod numerem RHB 47106. W dniu 15 marca 2002 roku została wpisana do KRS pod numerem 0000098833. Właściwym sądem prowadzącym rejestr wg stanu na dzień 31.12.2004 był Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Numery identyfikujące Spółkę:

NIP: 526-12-11-046

REGON: 011927062

Czas trwania Spółki nie jest ograniczony.

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- Obsługa nieruchomości (działalność deweloperska),
- Usługi mycia pojazdów mechanicznych i motocykli (spółka posiada sieć myjni samochodowych działających pod marką Robo Wash Center).

Na dzień 31 grudnia 2004 roku w skład Zarządu Spółki wchodzili:

1. Prezes Zarządu – Pan Mariusz Wojciech Książek (jedyny wspólnik Spółki),
2. Wiceprezes Zarządu – Pan Andrzej Nizio.

Pomiędzy dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objęte są dwie spółki zależne:

JLR POLSKA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Nazwa spółki: JLR Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka może w obrocie używać skrótu: JLR Polska Sp. z o.o.

Spółka została powołana w dniu 08 października 2003 roku w Warszawie. Siedziba Spółki mieści się przy ulicy Stawki 3A w Warszawie (00-193).

Spółka uzyskała w dniu 4 listopada 2003 roku wpis do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy KRS) pod numerem 0000176909.

Numery identyfikujące Spółkę:

NIP: 526-27-29-762

REGON: 015582418

Czas trwania Spółki nie jest ograniczony.

Przedmiotem działalności Spółki jest:

– sprzedaż hurtowa pojazdów mechanicznych (5010A).

– sprzedaż części zamiennych do pojazdów mechanicznych.

Na dzień 31 grudnia 2004 roku w skład Zarządu Spółki wchodził Pan Andrzej Nizio, który sprawował funkcję Prezesa Zarządu. Pomiędzy dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

Udział posiadany przez jednostkę dominującą Marvipol Sp. z o.o. w kapitale podstawowym na poszczególne daty przedstawia poniższa tabelka:

Data	**Udziałowcy**	**Ilość udziałów**	**Wartość jednego udziału**	**Kapitał podstawowy**
08.10.2003	Pan Ludwik Opiela	100	500	50 000,00
28.10.2003	Pan Ludwik Opiela	100	500	50 000,00
	Marvipol Sp. z o.o.	106	500	53 000,00
31.12.2004	Pan Ludwik Opiela	100	500	50 000,00
	Marvipol Sp. z o.o.	106	500	53 000,00

JAGUAR POLAND Sp. z o.o.

Nazwa spółki: Jaguar Poland Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Spółka może w obrocie używać skrótu Jaguar Poland Sp. z o.o.

Spółka została powołana w dniu 15 stycznia 1992 roku w Warszawie. Siedziba Spółki mieści się przy al. Waszyngtona 50, w (03-910) Warszawie.

Numery identyfikujące Spółkę:

NIP: 522-000-25-70

REGON: 0105558496

Spółka w dniu 3 lutego 1992 roku uzyskała wpis do rejestru handlowego pod numerem RHB 30734. W dniu 22 lutego 2002 roku została wpisana do KRS pod numerem 0000094317.

Przedmiotem działalności Spółki jest:

– sprzedaż detaliczna pojazdów mechanicznych (50.10.B),

– obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych (50.20.A).

Spółka prowadzi salon samochodów marki Jaguar, serwis tych aut oraz magazyn części zamiennych i akcesoriów do tych aut.

Na dzień 31 grudnia 2004 roku w skład Zarządu Spółki wchodził Pan Waldemar Łopat, który sprawował funkcję Prezesa Zarządu.

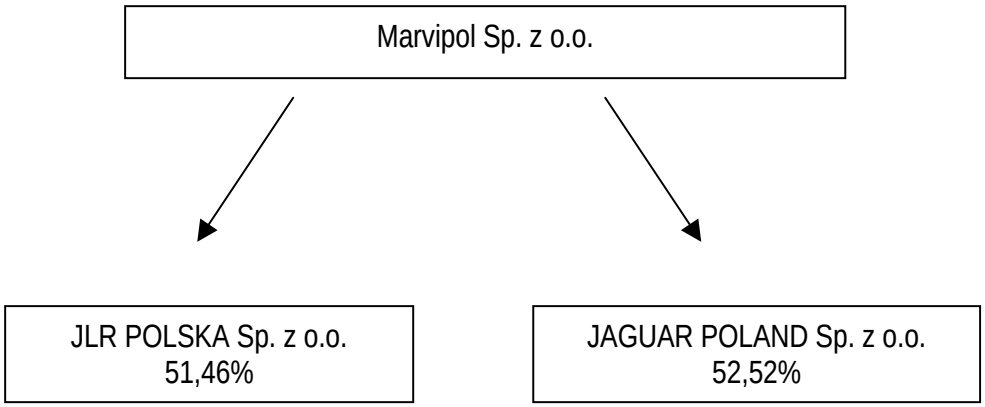
Pomiędzy dniem bilansowym a dniem sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

Udział posiadany przez jednostkę dominującą w kapitale podstawowym na poszczególne daty (za okres od 14 października 2003 roku) przedstawia poniższa tabelka:

Data	Udziałowcy	Ilość udziałów	Wartość jednego udziału	Kapitał podstawowy
14.10.2003	Pan Ludwik Opiela	978	500	489 000,00
	Pan Andrzej Szmagalski	747	500	373 500,00
	Pan Hubert Rembiszewski	335	500	167 500,00
24.11.2003	Pan Ludwik Opiela	978	500	489 000,00
	Pan Hubert Rembiszewski	1082	500	541 000,00
29.06.2004	Pan Ludwik Opiela	978	500	489 000,00
	Marvipol Sp. z o.o.	1082	500	541 000,00
29.06.2004	Pan Ludwik Opiela	978	500	489 000,00
	Marvipol Sp. z o.o.	1082	500	541 000,00

Kapitał żadnej jednostki należącej do Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. nie wchodzi w skład innej grupy kapitałowej.

3. Struktura Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2004 roku



4. Wykaz innych niż jednostki podporządkowane jednostek ze wskazaniem nazw (firm) i siedzib, w których jednostki powiązane posiadają mniej niż 20% udziałów (akcji) z podaniem: wysokości kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek, udziału w tym kapitale (funduszu) oraz udziału w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różna od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym, wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy

Nie dotyczy.

5. Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem podstawy prawnej

Nie dotyczy.

6. Wskazanie czasu trwania działalności jednostek powiązanych, jeżeli jest on ograniczony

Czas trwania działalności jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. jest nieokreślony.

7. Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz lat obrotowych i okresów objętych sprawozdaniami finansowymi jednostek powiązanych, jeżeli są one różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2004 roku do 31 grudnia 2004 roku. Działając na podstawie art. 56 ust. 2 pkt 2 ustawy o rachunkowości (w brzmieniu obowiązującym dla sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych za rok 2003), Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. nie sporządzała skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2003.

Latami obrotowymi poszczególnych spółek są lata kalendarzowe, przy czym JLR Polska Sp. z o.o. powstała aktem notarialnym w dniu 08.10.2003 i w myśl art. 3 ust. 1 pkt 9 ustawy o rachunkowości spółka połączyła księgi rachunkowe i sprawozdanie finansowe za rok 2003 z księgami rachunkowymi i sprawozdaniem finansowym za rok następny. W związku z powyższym zastosowano § 4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń społecznych sprawozdania finansowego jednostek powiązanych.

Jako dane porównawcze dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego za wskazany okres zaprezentowano dane jednostki dominującej za rok 2003 – zgodnie z § 8 ust. 3 wyżej wspomnianego rozporządzenia.

8. Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe

Nie dotyczy.

9. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz stanowiące podstawę jego sporządzenia jednostkowe sprawozdania finansowe spółek objętych konsolidacją zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki objęte konsolidacją w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Zarząd jednostki dominującej nie stwierdza również na dzień skonsolidowanego sprawozdania finansowego faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie dla możliwości kontynuacji działalności przez którąkolwiek jednostkę zależną objętą skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym w dającej się przewidzieć przyszłości, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

Zarząd jednostki dominującej zapewni spółkom zależnym finansowanie niezbędne do kontynuowania przez nie działalności przez okres co najmniej 12 miesięcy od daty podpisania niniejszego sprawozdania finansowego.

10. W przypadku sprawozdań finansowych sporządzonych za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że są to sprawozdania finansowe sporządzone po połączeniu spółek, oraz wskazanie zastosowanych metod rozliczenia połączeń (nabycie, łączenie udziałów)

Nie dotyczy.

11. Omówienie obowiązujących przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Ogólne zasady sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych regulują:

a) ustawa z 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. nr 121, poz. 591),

b) rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń sprawozdania finansowego jednostek powiązanych (Dz.U. nr 152, poz. 1729), zwane dalej „Rozporządzeniem".

W oparciu o wyżej wymienione akty prawne, a także w oparciu o wewnętrzną politykę sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych w kolejnych punktach przedstawiamy obowiązujące w Grupie Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. zasady sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Podstawą do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego przez spółkę dominującą Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. jest dokumentacja konsolidacyjna, na którą składają się:

a) sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, tj.
   - bilanse,
   - rachunki zysków i strat,
   - rachunki przepływów pieniężnych,
   - wprowadzenia do sprawozdań i informacje dodatkowe,
   - zestawienia zmian w kapitale własnym,
   - sprawozdania z działalności jednostek za rok obrotowy,

b) zestawienie korekt i wyłączeń konsolidacyjnych sprawozdań finansowych objętych konsolidacją,

c) obliczenie wartości firmy z konsolidacji lub ujemnej wartości firmy z konsolidacji oraz ich odpisów,

d) obliczenia wartości godziwej aktywów netto jednostek podporządkowanych,

e) obliczenia kapitałów mniejszości,

f) obliczenia różnic kursowych z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek podporządkowanych, w przypadku gdy sprawozdania te są sporządzane w walutach obcych,

g) inne uzgodnienia i wyliczenia.

Dokumentację konsolidacyjną sporządza, prowadzi i przechowuje spółka dominująca Grupy Kapitałowej, czyli Marvipol Sp. z o.o.

Poniżej prezentujemy główne zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

A) METODA KONSOLIDACJI

Jednostkowe sprawozdania finansowe jednostek powiązanych zostały sporządzone z zastosowaniem jednolitych zasad rachunkowości, w tym zasad wyceny aktywów i pasywów. Zasady te zostały opisane dalej. Zasady te są spójne w jednostkach powiązanych.

Jednostka dominująca Marvipol Sp. z o.o. włączyła do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdania finansowe spółek zależnych objętych konsolidacją przy zastosowaniu metody pełnej określonej w art. 60 ustawy o rachunkowości. Metoda ta polega na sumowaniu, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji sprawozdań finansowych jednostki dominującej i jednostek zależnych oraz dokonaniu odpowiednich korekt. Oto podstawowe założenia odnośnie metody pełnej konsolidacji:

1. Konsolidacja pełna w Grupie Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. obejmuje spółkę dominującą, która sporządza sprawozdanie skonsolidowane, oraz spółki zależne. Jednostki zależne podlegają konsolidacji pełnej w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania jednostki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą nabytej części tych aktywów i zobowiązań oraz ceną przejęcia powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy jednostek podporządkowanych, które są wykazywane w odrębnej pozycji skonsolidowanego bilansu.
2. Przy stosowaniu metody konsolidacji pełnej, w pierwszej kolejności sumuje się kwoty poszczególnych pozycji odpowiednich sprawozdań spółki dominującej i spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. (z wyłączeniem zestawień zmian w kapitale własnym, gdzie Grupa przyjęła inną metodologię), a więc:
   a) bilansów,
   b) rachunków zysków i strat,
   c) rachunków przepływów pieniężnych,

   bez względu na udział jednostki dominującej we własności jednostek zależnych.
3. Po dokonaniu sumowań, o których mowa wyżej, należy przeprowadzić korekty i wyłączenia konsolidacyjne, o których mówimy w kolejnych punktach.
4. Wyłączeniu w procesie konsolidacji podlega wyrażona w cenie nabycia wartość udziałów posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych z tą częścią, wycenionych według wartości godziwej aktywów netto jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej i innych jednostek grupy kapitałowej objętych konsolidacją w jednostkach zależnych, na dzień rozpoczęcia sprawowania nad nimi kontroli.

Jeżeli wartość posiadanych udziałów i odpowiadająca im część aktywów netto jednostek zależnych, wycenionych według ich wartości godziwych, różnią się, to:

a) nadwyżkę wartości udziałów nad odpowiadającą im częścią aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych – wartość firmy, wykazuje się w aktywach skonsolidowanego bilansu w odrębnej pozycji aktywów trwałych jako „Wartość firmy jednostek podporządkowanych",

b) nadwyżkę odpowiedniej części aktywów netto wycenionych według ich wartości godziwych nad wartością udziałów – ujemną wartość firmy, wykazuje się w pasywach skonsolidowanego bilansu w odrębnej pozycji jako „Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych".

Wyłączeniu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podlegają również w całości:

a) wzajemne należności i zobowiązania oraz inne rozrachunki o podobnym charakterze jednostek objętych konsolidacją,

b) przychody i koszty operacji gospodarczych dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją,

c) zyski lub straty powstałe w wyniku operacji gospodarczych dokonanych między jednostkami objętymi konsolidacją, zawarte w wartości aktywów podlegających konsolidacji,

d) dywidendy naliczone lub wypłacone przez jednostki zależne jednostce dominującej i innym jednostkom, objętym konsolidacją.

5. W skonsolidowanym rachunku zysków i strat odpisy wartości firmy lub ujemnej wartości firmy wykazuje się odpowiednio w pozycji „Odpis wartości firmy jednostek zależnych", dokonuje się w Grupie Kapitałowej przez okres 5 lat, począwszy od miesiąca, w którym objęto kontrolę nad jednostką zależną. Jeżeli składnik aktywów „wartość firmy" uległ trwałej utracie wartości, to dokonuje się odpisu tej wartości na skonsolidowany rachunek zysków i strat.

6. Jeżeli w ciągu roku obrotowego zbyto udziały w jednostce zależnej, to w skonsolidowanym rachunku zysków i strat wykazuje się:

a) wyniki działalności osiągnięte przez tę jednostkę zależną do dnia zbycia udziałów przez jednostkę dominującą lub inną jednostkę objętą konsolidacją,

b) wynik ze zbycia udziałów jednostki zależnej, ustalony jako różnica między przychodem ze zbycia udziałów a odpowiadającą im częścią aktywów netto jednostki zależnej, skorygowaną o nieodpisaną część wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, dotyczącą zbytych udziałów.

7. Udziały w kapitale własnym jednostek zależnych, należące do osób lub jednostek innych niż objęte konsolidacją, wykazuje się w odrębnej pozycji pasywów skonsolidowanego bilansu, po kapitałach własnych jako „Kapitały mniejszości". Wartość początkową tych kapitałów ustala się w wysokości odpowiadającej im wartości godziwej aktywów netto, ustalonej na dzień rozpoczęcia sprawowania kontroli. Wartość tę zwiększa się lub zmniejsza odpowiednio o zmiany w aktywach netto jednostek zależnych. Przypadające na inne osoby lub jednostki nieobjęte konsolidacją zyski lub straty wykazuje się w skonsolidowanym rachunku zysków i strat po pozycji „Wynik finansowy netto" jako „Zyski (straty) mniejszości", z uwzględnieniem korekty wyniku z tytułu dywidend naliczonych lub wypłaconych przez jednostki zależne jednostce dominującej. Jeżeli straty jednostek zależnych przypadające na kapitały mniejszości przekraczają kwoty gwarantujące ich pokrycie, to ich nadwyżka podlega rozliczeniu z kapitałem własnym Grupy Kapitałowej.

B) KONSOLIDACJA BILANSÓW

1. Sporządzenie skonsolidowanego bilansu Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. następuje przez:

a) dokonanie sumowania poszczególnych pozycji aktywów i pasywów spółki dominującej i spółek zależnych,

b) wprowadzenie korekt i wyłączeń, które przedstawiamy niżej, do odpowiednich pozycji aktywów i pasywów.

2. Na dzień objęcia kontroli przez jednostkę dominującą nad jednostką zależną ustala się wartość godziwą aktywów netto jednostki zależnej, rozliczając tę wartość proporcjonalnie do udziałów posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki grupy kapitałowej, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz udziałowców mniejszościowych. Wynik z przeszacowania odnosi się na kapitał z aktualizacji spółki zależnej, ujmując to w dokumentacji konsolidacyjnej.

3. Jeżeli skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objętych jest kilka jednostek zależnych, to dotyczącą tych jednostek wartość firmy lub ujemną wartość firmy wykazuje się w skonsolidowanym bilansie odrębnie, bez dokonywania kompensat.

4. Jeżeli jednostka dominująca nabywa w jednostce zależnej dodatkowe udziały lub na skutek nabycia dodatkowych udziałów jednostka stowarzyszona staje się jednostką zależną, to na dzień nabycia ustala się wartość firmy lub ujemną wartość firmy poprzez porównanie ceny nabycia dodatkowych udziałów i odpowiadającej im wartości aktywów netto wyrażonych w wartości godziwej. Taki sposób postępowania stosuje się do każdej istotnej transakcji nabycia udziałów, następującej w dłuższym odstępie czasu.

5. Jeśli na skutek nabycia przez spółkę dominującą dodatkowych udziałów spółka dotychczas stowarzyszona staje się spółką zależną lub zwiększa się udział spółki dominującej w kapitale spółki zależnej lub stowarzyszonej, wówczas ustala się wartość firmy z konsolidacji lub ujemną wartość firmy z konsolidacji z uwzględnieniem dodatkowych udziałów obliczonych na dzień ich nabycia. Jednocześnie należy dokonać odpowiedniej korekty dotychczasowych kwot pozycji „Wartość firmy" lub „Ujemna wartość firmy".
6. Kapitałem podstawowym grupy kapitałowej jest kapitał podstawowy jednostki dominującej.
7. Kapitał podstawowy jednostek zależnych, w części odpowiadającej udziałowi jednostki dominującej w kapitale podstawowym tych jednostek, jest kompensowany z wartością nabycia udziałów ujętych w bilansie jednostki dominującej na dzień objęcia kontroli; pozostałą część kapitału podstawowego jednostek zależnych zalicza się do kapitałów mniejszości.
8. Do poszczególnych składników kapitału własnego jednostki dominującej, z wyjątkiem jej kapitału podstawowego, dodaje się część odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, odpowiadającą udziałowi jednostki dominującej we własności jednostek zależnych według stanu na dzień bilansowy. Do kapitału własnego grupy zalicza się tylko te części odpowiednich składników kapitału własnego jednostek zależnych, które powstały od dnia objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą. W szczególności dotyczy to zmiany wysokości kapitału własnego spowodowanej osiągniętymi przez jednostki zależne wynikami finansowymi, aktualizacją wyceny oraz różnicami kursowymi z przeliczenia.
9. Jeżeli udział w objętej skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostce zależnej posiadają także inni udziałowcy niż jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, wówczas w odrębnych pozycjach, po uwzględnieniu udziału w wyniku finansowym udziałowców uprzywilejowanych, odpowiednio do udziału we własności jednostki zależnej, wykazuje się:
   a) w bilansie – kapitały mniejszości,
   b) w rachunku zysków i strat – zyski (straty) mniejszości.
10. Udziały w jednostce dominującej, posiadane przez inne jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, wykazuje się w pasywach skonsolidowanego bilansu jako udziały własne ze znakiem ujemnym.
11. Przy dokonywaniu wyłączeń z tytułu transakcji dokonywanych pomiędzy jednostkami powiązanymi stosuje się następujące zasady:
    a) środki pieniężne w drodze i dostawy w drodze, dotyczące jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, wykazuje się jako otrzymane przez jednostki będące ich odbiorcą,
    b) wzajemne należności i zobowiązania wymagające wyłączenia obejmują wszelkie uprzednio uzgodnione rozrachunki między jednostkami objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zarówno dotyczące dostaw i usług oraz z innych tytułów, w tym także spowodowanych niewniesieniem wkładów, należnościami wekslowymi, zaliczkami i pożyczkami,
    c) obroty z operacji dokonanych między jednostkami objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym z zastosowaniem metody konsolidacji pełnej wyłącza się, bez względu na to, czy zawarte są w nich zyski czy straty, przy czym zawarte w skonsolidowanych aktywach zyski lub straty niezrealizowane przez grupę kapitałową, powstałe na skutek dokonania między jednostkami objętymi skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym sprzedaży składników majątkowych, po innych cenach niż ich wartość księgowa netto, wykazana w księgach rachunkowych jednostki sprzedającej, wyłącza się ze skonsolidowanego bilansu, korygując odpowiednio dane rachunku zysków i strat jednostki sprzedającej; w przypadku gdy przedmiotem sprzedaży jest środek trwały lub tytuł wartości niematerialnych i prawnych, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dodatkowo koryguje się ich amortyzację w taki sposób, aby była ona obliczona od zaktualizowanej pierwotnej ceny nabycia (kosztu wytworzenia); jeżeli przedmiotem wyłączenia jest strata, można ją uwzględnić jedynie wtedy, gdy wyłączenie nie spowoduje wykazania aktywów trwałych powyżej ich wartości godziwej, zaś aktywów obrotowych – powyżej ich wartości rynkowej,
    d) dywidendy należne jednostce dominującej od jednostki zależnej:
       - za okres następujący od dnia objęcia kontroli – wyłącza się z jej przychodów finansowych spółki dominującej, a włącza do kapitału własnego jednostki wypłacającej dywidendę; korekta kapitału własnego jednostki zależnej nie wpływa na obliczenie wysokości kapitału mniejszości,
       - za okres przed dniem objęcia kontroli – zmniejszają cenę nabycia udziałów i są uwzględniane przy obliczaniu wartości firmy lub ujemnej wartości firmy.

C) KONSOLIDACJA RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Sporządzenie skonsolidowanego rachunku zysków i strat Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. następuje przez:
   a) dokonanie sumowania poszczególnych pozycji rachunków zysku i strat spółki dominującej i spółek zależnych,
   b) wprowadzenie korekt i wyłączeń, które przedstawiamy niżej, do wybranych pozycji rachunku zysków i strat.

2. Do skonsolidowanego rachunku zysków i strat włącza się w pełnej wysokości:
   a) poszczególne pozycje rachunku zysków i strat każdej jednostki zależnej za okres:
      - od początku roku obrotowego lub od dnia objęcia kontroli,
      - do końca roku obrotowego lub do dnia ustania kontroli

      – jeżeli dzień objęcia kontroli lub dzień ustania kontroli nastąpiły w ciągu roku obrotowego,
   b) zysk lub stratę na sprzedaży całości lub części jednostki.
3. Zysk lub stratę powstające dla Grupy Kapitałowej na sprzedaży jednostki zależnej stanowi dla Grupy Kapitałowej różnica między przychodem ze zbycia udziałów w tej jednostce a odpowiadającą im częścią aktywów netto jednostki zależnej ustaloną na dzień zbycia, skorygowana o nieodpisaną część wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, dotyczącą zbytych udziałów.
4. Zysk lub stratę, o których mowa w pkt 3, ustala się również przy każdorazowej, istotnej transakcji zbycia udziałów, następującej w dłuższym odstępie czasu, jeżeli jednostka pozostaje nadal jednostką zależną lub staje się jednostką stowarzyszoną. W takim przypadku, ustalając zysk lub stratę na sprzedaży, uwzględnia się tylko odpowiednią część wartości firmy lub ujemnej wartości firmy.
5. Zysk lub stratę na sprzedaży całości lub części udziałów jednostki zależnej wykazuje się w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w pozycji „Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostki zależnej".
6. Jeśli część objętych konsolidacją spółek zależnych stanowi własność innych udziałowców niż objęte konsolidacją spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej, wówczas część tę w skonsolidowanym rachunku zysków i strat należy wykazać jako zyski (straty) udziałowców mniejszościowych: pozycja rachunku zysków i strat – Zyski (straty) mniejszości.
7. W skonsolidowanym rachunku zysku i strat wyłącza się przychody i koszty dotyczące operacji między spółką dominującą a spółkami zależnymi oraz między spółkami zależnymi. Dotyczy to zwłaszcza następujących operacji:
   a) przychody ze sprzedaży:
      - produktów,
      - towarów i materiałów;
   b) koszty sprzedanych:
      - produktów wg danych analitycznych,
      - towarów i materiałów.

   Dane dotyczące operacji między spółkami objętymi konsolidacją wynikają z ewidencji księgowej poszczególnych spółek, w której wyodrębniono odpowiednie konta. Informacje o wzajemnych obrotach między spółkami Grupy Kapitałowej spółki zależne powinny przedstawić w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.
8. Operacje z tytułu sprzedaży składników majątku trwałego między spółkami Grupy Kapitałowej, mogą nie podlegać wyłączeniu z odpowiednich pozycji skonsolidowanego rachunku zysków i strat, chyba że kwota niezrealizowanego zysku na sprzedaży składników majątkowych przekroczy 1% skonsolidowanego zysku Grupy. Jeśli próg zostanie przekroczony, to wówczas należy dokonać odpowiednich korekt następujących pozycji skonsolidowanego rachunku zysków i strat.

D) KONSOLIDACJA SPRAWOZDAŃ Z PRZEPŁYWU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

1. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządza się poprzez sumowanie odpowiednich pozycji rachunków przepływów pieniężnych jednostek objętych metodą konsolidacji pełnej oraz dokonanie korekt konsolidacyjnych tych sum; korekty te polegają na wyłączeniu wszelkich przepływów pieniężnych pomiędzy objętymi konsolidacją jednostką dominującą a jednostkami od niej zależnymi oraz między poszczególnymi jednostkami zależnymi, w szczególności z tytułu:
   c) naliczonych lub wypłaconych dywidend,
   d) zapłaty za nabycie udziałów jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym,
   c) przekazania lub spłaty pożyczek.
2. Przy sporządzaniu skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych metodą pośrednią różnice kursowe powstałe z przeliczenia zmian stanów poszczególnych pozycji bilansowych z dnia bilansowego, poprzedniego i bieżącego roku obrotowego wykazuje się w pozycji „Inne korekty z działalności operacyjnej" skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

E) KONSOLIDACJA ZESTAWIEŃ ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

1. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym sporządza się na podstawie skonsolidowanego bilansu, zestawień zmian w kapitałach własnych oraz dodatkowych objaśnień i informacji (zgodnie z § 16 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia).

F) SPRAWOZDANIA FINANSOWE DOSTOSOWANE DO ZASAD RACHUNKOWOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. sporządzono, stosując dla wszystkich objętych nim jednostek jednakowe metody wyceny aktywów i pasywów oraz jednakowe zasady sporządzania sprawozdań finansowych, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości przyjętą przez jednostkę dominującą. Nie zaistniała konieczność dokonywania przekształceń, o których mowa w § 3 ust. 3 Rozporządzenia, ani odstępstw od sporządzania przekształceń, o których mowa w § 3 ust. 4 Rozporządzenia.

G) PODATEK ODROCZONY

Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. dokonuje ustaleń aktywów oraz rezerw na odroczony podatek dochodowy zgodnie z ustawą o rachunkowości, a także zgodnie z krajowym standardem rachunkowości nr 2 „Podatek dochodowy".

Rezerwę na podatek dochodowy odroczony oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wylicza się w oparciu o przejściowe różnice między wykazywaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości.

Powyższe różnice spowodowane są odmiennością momentu uznania przychodu za osiągnięty lub kosztu za poniesiony w myśl ustawy o rachunkowości i przepisów podatkowych i stanowią podstawę obliczeń rezerwy na podatek dochodowy odroczony oraz aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem różnic przejściowych, które w przyszłości spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego są księgowane wówczas, gdy istnieje pewność ich rozliczenia w przyszłości w wysokości kwoty podatku dochodowego przewidzianej do odliczenia w przyszłości, w związku z występowaniem różnic przejściowych, które w przyszłości spowodują zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia.

Przejściowymi różnicami są m.in.:

– naliczone, a nie zapłacone odsetki od pożyczek oraz zobowiązań (z wyjątkiem zobowiązań publicznoprawnych),

– różnice kursowe wynikające z wyceny bilansowej należności i zobowiązań wyrażonych w walutach obcych,

– odpisy aktualizujące wartość należności, jeśli nie spełniają warunków uznania ich za koszt uzyskania przychodów,

– odpisy z tytułu trwałej wartości środków trwałych oraz zapasów,

– poniesiona straty podatkowa, możliwa do odliczenia w przyszłych latach podatkowych.

Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące operacji wpływających na wynik finansowy odnosi się na wynik finansowy, natomiast rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.

Poza tym stosuje się następujące zasady:

– jeżeli różnice przejściowe powstają w różnych okresach i ulegają odwróceniu w różnych okresach, w których stawki podatkowe określone przez przepisy podatkowe są różne, do ustalenia aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego przyjmuje się i konsekwentnie stosuje metodę przyjmującą, że różnice powstające jako pierwsze ulegają odwróceniu jako pierwsze. Metodę tę stosuje się w stosunku do wszystkich różnic przejściowych. W przypadku braku możliwości wiarygodnego ustalenia zamierzeń jednostki co do sposobu wykorzystania aktywów lub rozliczenia zobowiązań, których sposób wykorzystania lub rozliczenia wpływa na konsekwencje podatkowe, stosuje się rozwiązanie, przy którym: rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w najwyższej kwocie, a aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w najniższej kwocie,

– rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazywane są w bilansie oddzielnie. Grupa Kapitałowa nie dokonuje kompensat rezerwy i aktywów, w przypadku posiadania tytułu uprawniającego do ich jednoczesnego uwzględnienia przy obliczaniu kwoty zobowiązania podatkowego.

W Grupie Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. obowiązują następujące zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych:

Metody wyceny aktywów i pasywów

Aktywa i pasywa wycenia się nie niż na dzień bilansowy w sposób następujący:

(1) Środki trwałe

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny pomniejszonych o umorzenie, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Rzeczowy majątek trwały amortyzowany jest metodą liniową przez określony z góry okres użytkowania, zgodnie z planem amortyzacji przyjętym przez Spółkę zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości.

Środki trwałe są amortyzowane zgodnie ze stawkami amortyzacyjnymi ustalonymi w oparciu o przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych uwzględniającymi:

– liczbę zmian, na których pracuje środek trwały,

– tempo postępu techniczno-ekonomicznego,

– prawne lub inne ograniczenia czasu używania środka trwałego,

– przewidywaną przy likwidacji cenę sprzedaży netto istotnej pozostałości środka trwałego.

Dla celów podatkowych przyjmowane są stawki amortyzacyjne, wynikające z ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych z późniejszymi zmianami. W stosunku do środków trwałych nabytych i wprowadzonych do ewidencji przed dniem 1 stycznia 2000 roku stosowane są stawki wynikające z rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 17 stycznia 1997 roku w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Przyjęte stawki umorzeniowe określają wartość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów w świetle wyżej wymienionej ustawy.

Składniki majątkowe o wartości początkowej poniżej 3,5 tysiąca złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania ich do użytkowania.

Grunty nie są amortyzowane.

Składniki majątkowe o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania ich do użytkowania.

Składniki majątkowe, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz zostały nabyte w celu osiągania korzyści ekonomicznych, są zaliczone do inwestycji.

(2) Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie wyceniane są w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

(3) Rzeczowe składniki aktywów obrotowych

(a) Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wyceniane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy.

Poszczególne grupy rzeczowych składników aktywów obrotowych wyceniane są na dzień bilansowy w następujący sposób:

Półprodukty i produkty w toku	w wysokości bezpośrednich kosztów wytworzenia
Produkty gotowe	w wysokości bezpośrednich kosztów wytworzenia
Towary	w cenach zakupu, nie wyższych jednak od cen sprzedaży netto

(b) Spółki należące do Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o. przyjęły zasadę ustalania wartości rozchodu zapasów metodą „pierwsze przyszło – pierwsze wyszło".

(c) W przypadku, gdy zapasy utraciły swoją wartość użytkową, przekraczają potrzeby Spółki, podlegają wahaniom kursów giełdowych lub obniżce cen spowodowanej konkurencją, a także gdy zalegają dłużej niż jeden rok na skutek braku zbytu, ceny nabycia lub koszt wytworzenia są obniżane do ceny sprzedaży netto.

Cena sprzedaży netto oparta jest na możliwej do uzyskania cenie sprzedaży pomniejszonej o koszty związane z przystosowaniem składnika majątku do sprzedaży i doprowadzenia jej do skutku.

(4) Należności

Należności są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty. Odpisy aktualizujące wartość należności tworzone są w oparciu o analizę ściągalności należności od poszczególnych dłużników lub w następstwie likwidacji lub ogłoszenia upadłości dłużników.

(5) Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny rynkowej, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek, w inny sposób określonej wartości godziwej.

(6) Aktywa finansowe

Aktywa finansowe wycenia się na dzień bilansowy według zasad określonych dla poszczególnych grup:

(a) Pożyczki udzielone i należności własne, z wyjątkiem zaliczonych jako przeznaczone do sprzedaży

Na dzień bilansowy wycenia się w wysokości skorygowanej ceny nabycia, oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej, niezależnie od tego, czy jednostka zamierza utrzymać je do terminu wymagalności, czy też nie.

Należności o krótkim terminie wymagalności, dla których nie określono stopy procentowej, wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, jeżeli ustalona za pomocą stopy procentowej, przypisanej tej należności – wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych oczekiwanych przez jednostkę, nie różni się istotnie od kwoty wymaganej zapłaty.

Skutki naliczonych odsetek, bez względu na termin spłaty pożyczki, ujmowane są jako przychody finansowe okresu.

Zgodnie z zasadą ostrożności udzielone pożyczki i należności własne aktualizuje się o odpisy wyrażające trwałą utratę ich wartości. Skutki tej aktualizacji zaliczane są do kosztów finansowych okresu. Udzielone pożyczki i zależności własne mogą być przekwalifikowane do aktywów finansowych przeznaczonych do sprzedaży.

(b) Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Wycenia się na dzień bilansowy w wysokości skorygowanej ceny nabycia, oszacowanej za pomocą efektywnej stopy procentowej, o ile nie nastąpiła trwała utrata ich wartości. W przypadku stwierdzenia trwałej utraty wartości danego aktywa dokonuje się odpowiedniego odpisu aktualizującego wartość.

Skutki wyceny bilansowej (w tym naliczone odsetki) ujmuje się w bieżącym wyniku finansowym jednostki jako przychód lub koszt finansowy.

(c) Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Na dzień bilansowy wyceniane są w wartości godziwej.

Skutki wyceny krótkoterminowych aktywów finansowych, dostępnych do sprzedaży, ujmowane są w bieżącym wyniku finansowym.

Skutki wyceny długoterminowych aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, dla których wartość godziwa jest niższa od ceny nabycia, ujmowane są w bieżącym wyniku finansowym, natomiast gdy ich wartość godziwa jest wyższa od ceny nabycia – ujmowane są w kapitale z aktualizacji wyceny.

(7) Kapitał podstawowy

Kapitał podstawowy wykazany jest według wartości określonej w umowie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się jako należne wkłady na poczet kapitału.

(8) Zobowiązania

Zobowiązania są wykazywane w kwocie wymagającej zapłaty, to jest łącznie z odsetkami przypadającymi do zapłaty na dzień bilansowy. Odsetki te księgowane są w ciężar kosztów finansowych.

(9) Rezerwy

Rezerwy są wykazywane w sprawozdaniu finansowym w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

(10) Udziały

Udziały są wyceniane według cen nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

(11) Koszty urlopów pracowniczych

Pracownikom Spółek należących do Grupy Kapitałowej przysługuje prawo do urlopów na warunkach określonych w przepisach kodeksu pracy. Spółka uznaje koszty wynagrodzeń z tego tytułu w momencie wypłaty.

(12) Rachunek zysków i strat

Jednostki sporządzają rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

(13) Rachunek przepływów pieniężnych

Jednostki sporządzają rachunek przepływów pieniężnych w wersji pośredniej.

12. Omówienie dokonanych ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmian zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Nie dotyczy. Rok obrotowy 2004 jest pierwszym rokiem obrotowym, za który Grupa Kapitałowa sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Za rok 2003 Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. nie miała obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

13. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek powiązanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy trwający od 01.01.2004 do 31.12.2004, nie dokonano żadnego wyłączenia. Spółka stosuje wyłączenia wskazane w ustawie o rachunkowości – art. 57 oraz art. 58, z uwzględnieniem przepisów wykonawczych do ustawy (rozdział 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń sprawozdania finansowego jednostek powiązanych).

	31.05.2005	
.....	.....	.....
/podpis kierownika jednostki/	/data/	/podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO BILANSU

1. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego jednostki dominującej, z wyodrębnieniem akcji (udziałów) posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki powiązane oraz o liczbie i wartości nominalnej udziałów (akcji), w tym uprzywilejowanych

Na dzień 31 grudnia 2004 roku jedynym udziałowcem Marvipol Sp. z o.o. był Pan Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu Spółki.

Udziałowiec	Ilość posiadanych udziałów	Ilość głosów	Udział w kapitale podstawowym	% posiadanych głosów
Pan Mariusz Wojciech Książek	**80**	**80**	**100,00%**	**100,00%**
Razem	**80**	**80**	**1,00**	**1,00**

Na dzień 31.12.2004 kapitał podstawowy wynosił 6.000.000,00 zł i składał się z 80 udziałów o wartości 75.000,00 zł każdy.

2. Wartość firmy lub ujemna wartość firmy dla każdej jednostki objętej konsolidacją osobno, ze wskazaniem sposobu ich ustalenia oraz wysokości dotychczas dokonanych odpisów amortyzacyjnych

Wartość firmy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym została zdefiniowana w ustawie o rachunkowości jako różnica pomiędzy wartością posiadanych udziałów w cenie nabycia a aktywami netto jednostki zależnej wycenionych w wartościach godziwych w tej części, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej. Jeżeli cena nabycia udziałów jest mniejsza od wartości godziwej aktywów netto spółki zależnej, powstaje ujemna wartość firmy.

Wyliczenie wartości firmy JLR Polska Sp. z o.o. na dzień objęcia kontroli, tj. 31.10.2003:

Ilość nabytych udziałów	Łączna ilość udziałów	Procentowy udział w kapitale zakładowym nabytych udziałów	Wartość godziwa aktywów netto	Wartość godziwa aktywów netto w części odpowiadającej udziałowi spółki dominującej	Wartość nabytych udziałów w cenie nabycia	Wartość firmy
106	206	51,46%	101 195,06	52 071,24	53 000,00	928,76

Do amortyzacji wartości firmy przyjęto założenie, że okres, w którym jednostka uzyska korzyści ekonomiczne, wynosi 5 lat. Amortyzacji dokonuje się metodą liniową. Dokonano odpisów amortyzacyjnych w ciężar „Odpisów wartości firmy jednostek zależnych" zgodnie z poniższą tabelką:

Roczna stawka amortyzacji	Roczna kwota amortyzacji	Miesięczna amortyzacja	Odpisy w 2003	Odpisy w 2004	Łączne odpisy
20,00%	185,75	15,48	30,96	185,75	216,71

Wyliczenie ujemnej wartości firmy Jaguar Poland Sp. z o.o. na dzień objęcia kontroli, tj. na 30.06.2004:

Ilość nabytych udziałów	Łączna ilość udziałów	Procentowy udział w kapitale zakładowym	Wartość godziwa aktywów netto	Wartość godziwa aktywów netto w części odpowiadającej udziałowi spółki dominującej	Wartość nabytych udziałów w cenie nabycia	Ujemna wartość firmy
1082	2060	52,52%	1 093 652,75	574 433,14	541 000,00	33 433,14

Do rozliczania ujemnej wartości firmy zastosowano następujące ustępy art. 44b ustawy o rachunkowości:

Ust. 11. Z zastrzeżeniem ust. 12, nadwyżkę wartości godziwej aktywów netto spółki przejętej nad ceną przejęcia, czyli ujemną wartość firmy, do wysokości nieprzekraczającej wartości godziwej nabytych aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, jednostka zalicza do rozliczeń międzyokresowych przychodów przez okres będący średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów. Ujemna wartość firmy w wysokości przekraczającej wartość godziwą aktywów trwałych, z wyłączeniem długoterminowych aktywów finansowych notowanych na regulowanych rynkach, zaliczana jest do przychodów na dzień połączenia.

Ust. 12. Ujemną wartość firmy odpisuje się w pozostałe przychody operacyjne do wysokości, w jakiej dotyczy oszacowanych w sposób wiarygodny przyszłych strat i kosztów, ustalonych przez spółkę przejmującą na dzień połączenia, niestanowiących jednak zobowiązania, o którym mowa w ust. 2. Odpis ten następuje w tym okresie sprawozdawczym, w którym straty i koszty wpływają na wynik finansowy. Jeżeli straty i koszty te nie zostały poniesione w uprzednio przewidywanych okresach sprawozdawczych, to dotyczącą ich ujemną wartość firmy odpisuje się w sposób określony w ust. 11.

Oto jak kształtowała się wartość godziwa poszczególnych składników bilansu:

Składniki majątku	**Wartość godziwa (zł)**	**Cena nabycia (zł)**
Wartości niematerialne i prawne	12.482,07	
Środki trwałe	3.916.224,75	
Zapasy	5.697.863,27	
Należności krótkoterminowe	828.267,93	
Inwestycje krótkoterminowe	261.103,56	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	174.722,01	
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	(-) 9.797.010,84	
Razem:	***1.093.652,75***	**574.433,14**

Ujemną wartość firmy w kwocie 33 433,14 zł, jako nieprzekraczającą wartości godziwej (3.928.706,82 zł) nabytych aktywów trwałych, jednostka zaliczyła do rozliczeń międzyokresowych przychodów przez okres będący średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów.

Obliczenia średniej ważonej ekonomicznej użyteczności

Średnią ważoną okresu ekonomicznej użyteczności ustala się na podstawie danych o okresie ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów trwałych i ich wartości godziwej na dzień nabycia:

Aktywa trwałe podlegające amortyzacji	**Wartość godziwa (zł)**	**Okres ekonomicznej użyteczności (w latach)**	**Wartość ważona 2 x 3 (zł)**
1	**2**	**3**	**4**
Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	2.781.666,59	20	55.633.331,80
Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	957.632,06	9,3	8.905.978,16
Urządzenia techniczne i maszyny	121.248,84	3	363.746,52
Środki transportu	42.718,44	5	213.592,20
Inne środki trwałe	6.298,22	7	44.087,54
Inne wartości niematerialne i prawne	12.482,07	2	24.964,14
Razem:	**3.916.224,74**	-	**65.185.691,36**

Średnia ważona okresu ekonomicznej użyteczności nabytych i podlegających amortyzacji aktywów trwałych wynosi:

65.185.691,36 zł : 3.916.224,74 zł = 16,5 roku (zaokrąglenie do połowy roku)

Jest to okres, przez który dokonywany będzie odpis ujemnej wartości firmy.

Zatem roczny odpis ujemnej wartości firmy wynosić będzie 33.433,14 zł : 16,5 lat = 2.026,25 zł

Miesięczny odpis ujemnej wartości firmy wynosić będzie: 2.026,25 zł : 12 = 168,856 zł

Odpis ujemnej wartości firmy za rok 2004: 168,856 zł * 6 miesięcy = 1.013,13 zł

3. Informacje liczbowe, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy

Jako dane porównawcze zaprezentowano – zgodnie z § 8 ust. 3 z Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki i zakłady ubezpieczeń sprawozdania finansowego jednostek powiązanych – dane jednostki dominującej, tj. Marvipol Sp. z o.o. za rok 2003.

4. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych wartości niematerialnych i prawnych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan na koniec roku obrotowego, a dla majątku amortyzowanego podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Nabyta wartość firmy	Nabyte koncesje, patenty, licencje	Oprogramowanie komputerów	Prosimy podać inna istotną grupę	Pozostałe wartości niematerialne i prawne	Zaliczki na poczet wartości niematerialnych i prawnych	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na 01.01.2004				0,00				0,00
Zwiększenia z tytułu:				70.286,24				70.286,24
- nabycia				44.049.60				44.049.60
- wejścia w skład Grupy				26.236,64				26.236,64
- przeniesienia wewnętrznego								
Zmniejszenia z tytułu:				0,00				0,00
- sprzedaży								
- likwidacji								
Wartość brutto na 31.12.2004				**70.286,24**				**70.286,24**
Umorzenie na 01.01.2004				0,00				0,00
Zwiększenia z tytułu:				25.885,31				25.885,31
- odpisów planowych				12.130,74				12.130,74
- trwałej utraty wartości								
- wejścia w skład Grupy				13.754,57				13.754,57
Zmniejszenia z tytułu:				0,00				0,00
- sprzedaży								
- likwidacji								
Stan na 31.12.2004				25.885,31				25.885,31
Wartość netto								
Stan na 31.12.2003				**0,00**				**0,00**
Stan na 31.12.2004				**44.400,93**				**44.400,93**

5. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan na koniec roku obrotowego, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia

	Grunty własne	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe w budowie	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na 01.01.2004	3.364.100,18	7.663.571,61	2.072.484,83	1.178.401,65	522.985,80	680.132,26		**15.481.676,33**
Zwiększenia z tytułu:	2.981.115,83	1.170.126,06	552.718,54	1.109.799,16	94.097,11	283.716,74		**6.191.573,44**
- nabycia			102.844,43	865.937,46	65.911,55	273.067,62		**1.307.761,06**
- przeniesienia wewnętrznego	2.981.115,83	66.300,00	449.874,11	107.000,00	4.800,00			**178.100,00**
- wejścia w skład Grupy		1.103.826,06		136.861,70	23.385,56	6.660,00		**4.701.723,25**
- inne						3.989,12		**3.989,12**
Zmniejszenia z tytułu:	0,00	0,00	101.621,74	702.590,33	16.000,00	180.100,00		**1.000.312,07**
- sprzedaży			2.990,00	557.549,31	16.000,00			**576.539,31**
- likwidacji			98.631,74	145.041,02		2.000,00		**245.672,76**
- przeniesienia wewnętrznego						178.100,00		**178.100,00**
Stan na 31.12.2004	**6.345.216.01**	**8.833.697,67**	**2.523.581,63**	**1.585.610,48**	**601.082,91**	**783.749,00**		**20.672.937,70**
Umorzenie na 01.01.2004	129.057,68	923.167,46	1.522.837,65	435.912,43	146.392,72			**3.157.367,94**
Zwiększenia z tytułu:	351.881,04	491.054,63	731.974,82	396.099,73	103.019,22			**2.074.029,44**
- amortyzacji planowej	152 431,80	344.860,63	403.349,55	301.956,47	85.932,48			**1.288.530,91**
- wejścia w skład Grupy	199.449,24	146.194,00	328.625,27	94.143,26	17.086,74			**785.498,51**
Zmniejszenia z tytułu:	0,00		100.223,62	376.946,65	11.199,96			**488.370,23**
- sprzedaży			2.685,95	345.521,10	11.199,96			**359.407,01**
- likwidacji			97.537,67	31.425,55				**128.963,22**
Stan na 31.12.2004	**480.938,72**	**1.414.222,09**	**2.154.588,85**	**455.065,51**	**238.211,98**			**4.743.027,15**
Wartość netto								
Stan na 31.12.2003	3.235.042,50	6.740.404,15	549.647,18	742.489,22	376.593,08	680.132,26		**12.324.308,39**
Stan na 31.12.2004	5.864.277,29	7.419.475,58	368.992,78	1.130.544,97	362.870,93	783.749,00		**15.929.910,55**

6. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan na koniec roku obrotowego

Nie wystąpiły.

7. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a nie są uwzględnione w tym sprawozdaniu

Nie wystąpiły.

8. Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych, ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Nie wystąpiły.

9. Wartość gruntów użytkowanych wieczyście przez jednostki powiązane

Na dzień 31 grudnia 2004 roku Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. posiadała w użytkowaniu wieczystym następujące grunty:

Al. Wilanowska 208	2.257.385,18 zł
Ul. Kazimierzowska 43	3.452.294,02 zł
Ul. Przy Agorze 28	6.400.000,00 zł
Al. Waszyngtona 50	2.995.279,45 zł
Ul. Stawki 3A	229.286,20 zł
Al. Jana Pawła II	135.408,00 zł
Ul. Koszykowa 59	24.824,72 zł
Razem	15.494.477,57 zł

Wszystkie grunty znajdują się w Warszawie. Podano wartości gruntów w cenie nabycia. Pierwsze trzy lokalizacje dotyczą realizowanych inwestycji deweloperskich i w skonsolidowanym bilansie zostały zaprezentowane jako produkty w toku – nie podlegają one amortyzacji. Pozostałe prawa wieczystego użytkowania gruntów podlegają amortyzacji i zostały zaprezentowane w skonsolidowanym bilansie jako środki trwałe. Grunt przy ul. Stawki 3A został przeznaczony na siedzibę Grupy Kapitałowej (jest siedzibą Marvipol Sp. z o.o. oraz JLR Polska Sp. z o.o.), a także w nieznacznej części jest wynajmowany podmiotom trzecim. Grunt przy al. Waszyngtona został przeznaczony na prowadzenie działalności motoryzacyjnej (salon samochodowy, serwis oraz dział części zamiennych). Dwie ostatnie lokalizacje zostały przeznaczone pod wynajem.

Jako dane porównawcze prezentujemy dane spółki dominującej Marvipol Sp. z o.o. według stanu na 31 grudnia 2003 roku:

Al. Wilanowska 208	2.171.375,18 zł
Ul. Przy Agorze 28	3.360.000,00 zł
Ul. Stawki 3A	229.286,20 zł
Al. Jana Pawła II	135.408,00 zł
Ul. Koszykowa 59	24.824,72 zł
Razem	5.920.894,10 zł

10. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostki powiązane środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu

Grupa kapitałowa wykorzystuje na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów o podobnym charakterze następujące grunty pod prowadzenie działalności w zakresie czyszczenia pojazdów samochodowych: ul. Słomińskiego 4, ul. Czarnomorska 18 oraz grunt przy ul. Międzynarodowej z przeznaczeniem pod wykonanie zadaszenia i witryn wystawowych dla salonu samochodowego. Wymienione grunty są położone w Warszawie.

Poza tym Grupa Kapitałowa wynajmuje następujące lokale:

– lokal biurowy wraz z magazynem przy ul. Marywilskiej 22 (działalność motoryzacyjna),

– archiwum przy ul. Rydygiera 12,

– lokal użytkowy przy ul. Krakowskie Przedmieście 67, oddany pod wynajem.

Wszystkie używane na podstawie umów najmu lub dzierżawy środki trwałe znajdują się w Warszawie.

W ocenie Spółki wartość rynkowa na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz na dzień 31 grudnia 2003 roku wynosi odpowiednio:

– grunt przy ul. Słomińskiego	ok. 14,0 mln zł,	ok. 6,80 mln zł
– grunt przy ul. Czarnomorskiej	ok. 1,50 mln zł,	ok. 0,70 mln zł
– grunt przy ul. Międzynarodowej	ok. 2,50 mln zł,	ok. 0,90 mln zł
- lokale przy ul. Marywilskiej	ok. 2,50 mln zł,	ok. 1,40 mln zł
– archiwum przy ul. Rydygiera	ok. 0,15 mln zł,	ok. 0,08 mln zł
– lokal przy ul. Krakowskie Przedmieście	ok. 1,60 mln zł,	ok. 1,00 mln zł
Razem	ok. 22,25 mln zł	ok. 10,88 mln zł

Zwracamy jednak uwagę, iż grunt przy ul. Międzynarodowej jest wykorzystywany przez Grupę Kapitałową dopiero od początku lipca 2004 roku (od czasu, kiedy do Grupy dołączyła Jaguar Poland Sp. z o.o.).

Oprócz powyższych od 01 lipca 2004 roku Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. na podstawie umowy leasingu zwrotnego wykorzystuje następujące urządzenia o wartości rynkowej na 31 grudnia 2004 roku:

– rama naprawcza Celette z końcówkami	ok. 80.500,00 zł
– automat spawalniczy TPS2700 Alu	ok. 19.600,00 zł
– podgrzewacz indukcyjny	ok. 11.200,00 zł
– nitownica elektrohydrauliczna	ok. 17.500,00 zł
– nitownica hydropneumatyczna Genesis G4	ok. 3.500,00 zł
Razem	

Na dzień 31 grudnia 2003 roku nie były użytkowane. Grupa Kapitałowa Marvipol Sp. z o.o. nabyła powyższe urządzenia, gdy Jaguar Poland Sp. z o.o. wstąpiła do Grupy.

Grupa Kapitałowa wynajmuje również kilka urządzeń wielofunkcyjnych (ksero, skaner) o wartości rynkowej ok. 5 000,00 zł każda.

11. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Nie wystąpiły.

12. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

Stan na 01.01.2004	**176.561,13**
Zwiększenia	135.655,32
- nabyte na dzień wstąpienia Jaguar Poland Sp. z o.o. do Grupy Kapitałowej	66.296,76
- powstałe w czasie przynależności do Grupy Kapitałowej	69.358,56
Wykorzystanie	0,00
Rozwiązanie	103.929,92
Stan na 31.12.2004	**208.286,53**

Odpisy aktualizujące wartość należności nabyte na dzień wstąpienia Jaguar Poland Sp. z o.o. do Grupy oznaczają odpisy, które istniały w Jaguar Poland Sp. z o.o. na ten dzień. Zostały więc utworzone przed dniem wstąpienia do Grupy.

13. Kapitały mniejszości

Na stan kapitału mniejszości na dzień 31 grudnia 2004 roku składa się:

– kapitał mniejszości dotyczący JLR Polska Sp. z o.o.	0,00 zł
– kapitał mniejszości dotyczący Jaguar Poland Sp. z o.o.	898.457,37 zł
Razem	898.457,37 zł

Aktywa netto Jaguar Poland Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2004 były wartościowo równe kapitałowi własnemu i wynosiły 1.914.063,50 zł. Udział mniejszości wynosił 47,58%.

Na dzień 31 grudnia 2004 roku aktywa netto JLR Polska Sp. z o.o. wynosiły – 301.265,28 zł. Udział mniejszości wynosił 48,54 zł. Jednakże strata JLR Polska Sp. z o.o. przypadająca na kapitały mniejszości przekraczała kwotę gwarantującą jej pokrycie i w związku z tym – zgodnie z art. 60 ust. 9 ustawy o rachunkowości – nadwyżka została rozliczona z kapitałem własnym Grupy Kapitałowej. Kapitał mniejszości JLR Polska Sp. z o.o. na 31 grudnia 2004 roku wynosi 0,00 zł.

14. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

Jako rezerwy zaprezentowano koszty (lub koszty zwiększające wartość inwestycji deweloperskich, które w skonsolidowanym bilansie zostały zaprezentowane jako półprodukty) z faktur wystawionych w przyszłych okresach sprawozdawczych (głównie styczeń kolejnego roku obrotowego) dotyczące bieżącego okresu. Na dzień 31.12.2003 saldo wynosiło 863.057,49 zł (głównie koszty robót budowlanych wykonanych w roku 2003, a potwierdzonych fakturą z datą wystawienia w roku 2004). Na saldo rezerw na dzień 31 grudnia 2004 roku składają się rezerwy z poszczególnych jednostek powiązanych:

– Marvipol Sp. z o.o.	17.599,32 zł
– JLR Polska Sp. z o.o.	58.186,55 zł
– Jaguar Poland Sp. z o.o.	136.995,20 zł
Razem	212.781,07 zł

Poniższa tabelka przestawia szczegółowy wykaz pozycji składających się na saldo rezerw według stanu na 31 grudnia 2003 roku oraz 31 grudnia 2004 roku:

Tytuł	31.12.2003	Zmniejszenia	Zwiększenia	31.12.2004
usługi pocztowe	28,70	28,70	328,45	328,45
energia elektryczna	14 427,74	14 427,74	6 787,97	6 787,97
usługi telekomunikacyjne	6 647,41	6 647,41	15 949,33	15 949,33
obsługa prawna	9 500,00	9 500,00	9 410,70	9 410,70
roboty budowlane	814 000,00	814 000,00		
woda, ścieki	1 229,52	1 229,52	-2 664,31	-2 664,31
prasa	20,64	20,64	-2 123,32	-2 123,32
gaz	16 879,53	16 879,53		
artykuły spożywcze	323,95	323,95	449,59	449,59
czynsz			10 532,55	10 532,55
paliwo, olej			3 260,16	3 260,16
taśma maskująca			102,50	102,50
decyzja urzędowa			2 000,00	2 000,00
pieczątka			30,00	30,00
korekta zaliczki			-2 000,00	-2 000,00
usługi kserograficzne			6,39	6,39
nadzór nad inwestycją			3 500,00	3 500,00
wywóz nieczystości			720,00	720,00
środki do mycia aut			-13,88	-13,88
odzież robocza			115,50	115,50
koszty dotyczące inwestycji			400,00	400,00
materiały reklamowe			26 113,00	26 113,00
bilety lotnicze			1 459,28	1 459,28
regulacja geometrii auta			3 126,00	3 126,00
konserwacja podnośnika			220,00	220,00

Tytuł	31.12.2003	Zmniejszenia	Zwiększenia	31.12.2004
prowizja za obsługę kart			1 291,67	1 291,67
usługi kurierskie			1 274,25	1 274,25
opieka medyczna			311,00	311,00
usługi ochroniarskie			9 250,00	9 250,00
sprzątanie			3 350,00	3 350,00
tłumaczenie tekstu			108,00	108,00
usługi transportowe			5 787,86	5 787,86
usługa składowania			2 293,31	2 293,31
naprawy gwarancyjne			46 789,00	46 789,00
korekty faktur sprzedaży części			17 091,61	17 091,61
korekty faktur sprzedaży aut			46 870,66	46 870,66
karta pojazdu			53,80	53,80
usługi informatyczne			600,00	600,00
RAZEM	**863 057,49**	**863 057,49**	**212 781,07**	**212 781,07**

15. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym okresie spłaty:

a) do 1 roku,

b) powyżej 1 roku do 3 lat,

c) powyżej 3 lat do 5 lat,

d) powyżej 5 lat

Na stan zobowiązań długoterminowych na 31.12.2004 składają się następujące pozycje:

– kredyty bankowe 4.226.723,96 zł

– zatrzymane kaucje gwarancyjne 561.743,30 zł

Razem 4.788.467,26 zł

Na zobowiązania długoterminowe składają się zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów bankowych:

– kredyt bankowy w BISE S.A. 2.269.223,96 zł

(do wykorzystania pozostało jeszcze 5.730.776,04 zł). Zgodnie z umową kredytową, spłata kredytu następuje w 17 miesięcznych ratach, płatnych w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca, przy czym pierwsza rata jest płatna dnia 30 września 2005 roku, a ostatnia dnia 2 stycznia 2007 roku

– kredyt bankowy w BPH PBK S.A. 1.957.500,00 zł

Zgodnie z umową kredytową spłata kredytu następuje w 66 ratach płatnych na koniec każdego miesiąca, przy czym ostatnia płatność przypada na 30 września 2008 roku.

Termin wymagalności powyższych zobowiązań wygląda w sposób następujący:

– do jednego roku 2.428.352,94 zł

– od roku do trzech lat 2.360.114,32 zł

Według stanu na dzień 31 grudnia 2003 roku stan zobowiązań długoterminowych wynosił 2.443.014,21 zł z terminem płatności od 1 roku do 3 lat (kaucje gwarancyjne pobrane przez Marvipol Sp. z o.o. od wykonawców robót budowlanych jako zabezpieczenie pokrycia ewentualnych przyszłych kosztów związanych z wadliwym wykonaniem prac).

16. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek powiązanych (ze wskazaniem jego rodzaju)

Na dzień 31 grudnia 2004 roku zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostek powiązanych wynosiły 8.305.723,96 zł, na co składały się następujące pozycje:

– kredyt bankowy w BISE S.A. (na dzień 31 grudnia 2004 roku zobowiązania z tytułu zaciągniętego kredytu wynosiły 2.269.223,96 zł),

– zobowiązania z tytułu dostaw towarów przez Land Rover Exports Ltd (zabezpieczone do kwoty 1.000.000,00 EUR – wg kursu średniego NBP z dnia 31 grudnia 2004 roku jest to kwota 4.079.000,00 zł),

– kredyt bankowy w BPH PBK S.A. (na dzień 31 grudnia 2004 roku zadłużenie z tytułu zaciągniętego kredytu wynosiło 1.957.500,00 zł).

Majątek będący zabezpieczeniem scharakteryzowano w punkcie 16.

Na dzień 31 grudnia 2003 roku nie występowały zobowiązania zabezpieczone na majątku spółki.

17. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostki powiązane gwarancje i poręczenia, także wekslowe

Marvipol Sp. z o.o. zawarła w dniu 28 czerwca 2004 roku z Bankiem Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A. umowę kredytu obrotowego z terminarzem spłat (kwota 8.000.000,00 zł). Zabezpieczenie spłat kredytu stanowią:

– weksel własny in blanco Marvipol Sp. z o.o.,

– hipoteka zwykła w wysokości 2.500.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Stawki 3A, tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 375.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Stawki 3A, tytułem zabezpieczenia odsetek od kredytu,

– hipoteka zwykła w wysokości 800.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Koszykowej 59, tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 120.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Koszykowej 59, tytułem zabezpieczenia odsetek od kredytu,

– hipoteka zwykła w wysokości 1.000.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Wysockiego 15, tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 150.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Wysockiego 15, tytułem zabezpieczenia odsetek od kredytu,

– hipoteka zwykła w wysokości 1.000.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Modlińskiej 148, tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 150.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Modlińskiej 148, tytułem zabezpieczenia odsetek od kredytu,

– hipoteka zwykła w wysokości 400.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy al. Krakowskiej 287, tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 60.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy al. Krakowskiej 287, tytułem zabezpieczenia odsetek od kredytu,

– hipoteka zwykła w wysokości 400.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy al. Krakowskiej 289, tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 60.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy al. Krakowskiej 289, tytułem zabezpieczenia odsetek od kredytu,

– hipoteka zwykła w wysokości 400.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Mikołajkach, tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 60.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Mikołajkach, tytułem zabezpieczenia odsetek od kredytu,

– hipoteka zwykła w wysokości 1.500.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w obrębie Tałty, gmina Mikołajki, tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 225.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w obrębie Tałty, gmina Mikołajki, tytułem zabezpieczenia odsetek od kredytu,

– cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i zdarzeń losowych ww. nieruchomości,

– nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym Marvipol Sp. z o.o. prowadzonym w III Oddziale BISE w Warszawie.

Marvipol Sp. z o.o. zawarła w dniu 28 czerwca 2004 roku z Bankiem Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A. umowę krótkoterminowego kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym w kwocie 2.000.000 zł. Zabezpieczenie spłat kredytu stanowi:

– weksel własny in blanco Marvipol Sp. z o.o.,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 2.500.00,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Stawki 3A,

– cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od ognia i zdarzeń losowych ww. nieruchomości,

– nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym Marvipol Sp. z o.o. prowadzonym w III Oddziale BISE w Warszawie.

W dniu 4 października 2004 roku JLR Polska Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych S.A. umowę o udzielenie gwarancji bankowej do kwoty nie wyższej niż 1.000.000,00 EUR tytułem zabezpieczenia zapłaty za samochody i części samochodowe dostarczane przez brytyjskiego dostawcę. Wskazana gwarancja jest ważna do 3 października 2005 roku. Zabezpieczeniem zwrotu kwot wypłaconych beneficjentowi z tytułu udzielonej przez bank gwarancji stanowią:

– weksel własny in blanco wystawiony przez JLR Polska Sp. z o.o.,

– poręczenie wekslowe Marvipol Sp. z o.o. do wysokości udzielonej gwarancji,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 550.000,00 zł na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Wysockiego 15, stanowiącej własność Marvipol Sp. z o.o., wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 190.000,00 zł na nieruchomości położonej w Warszawie, przy al. Krakowskiej 289, stanowiącej własność Marvipol Sp. z o.o.,

– hipoteka kaucyjna do kwoty 380.000,00 zł na nieruchomości położonej w obrębie Tałty, stanowiącej własność spółki Marvipol Sp. z o. o.,

– pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym JLR Polska Sp. z o.o. prowadzonym w III Oddziale BISE S.A. w Warszawie.

W dniu 29 października 2002 roku Jaguar Poland Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Przemysłowo-Handlowym PBK S.A. umowę o udzielenie kredytu inwestycyjnego do kwoty 3.000.000,00 zł na sfinansowanie zakupu nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Waszyngtona 50 oraz na sfinansowanie innych nakładów inwestycyjnych związanych z remontem, rozbudową i wyposażeniem tej nieruchomości. Kredyt będzie spłacany do 30 września 2008 roku. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu wraz z odsetkami stanowią:

– hipoteka umowna na kwotę 3.000.00,00 zł na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Waszyngtona 50 wraz z cesją prawa z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości,

– przewłaszczenie zbioru rzeczy ruchomych – samochodów marki Jaguar oraz części zamiennych do tych samochodów o ogólnej wartości 1.500.00,00 zł, wraz z cesją praw z polisy ubezpieczeniowej,

– pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku bankowym w BPH PBK S.A.

W dniu 10 lipca 2003 roku Jaguar Poland Sp. z o.o. zawarła z Raiffeisen-Leasing Polska S.A. umowę leasingu następujących urządzeń (leasing zwrotny):

– rama naprawcza Celette z końcówkami,

– automat spawalniczy TPS2700 Alu,

– podgrzewacz indukcyjny,

– nitownica elektrohydrauliczna,

– nitownica hydropneumatyczna Genesis G4.

Wartość umowy to 66.870,79 CHF. Zabezpieczeniem jest weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową.

18. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Czynne rozliczenia międzyokresowe:

Tytuły	**31.12.2003**	**31.12.2004**
Opłacone ubezpieczenia	11.157,66	86.629,80
Opłacone czynsze	0,00	0,00
Opłacone prenumeraty	10.041,11	5.251,62
Inne czynne rozliczenia międzyokresowe	7.600,04	146.801,43
Razem	**28.798,81**	**238.682,85**

Bierne rozliczenia międzyokresowe:

Tytuły	**31.12.2003**	**31.12.2004**
Zaliczki klientów na poczet mieszkań	34.149.029,35	15.070.567,46
Zaliczki klientów na poczet aut i części zamiennych	0,00	1.116.302,16
Zaliczki na poczet usług napraw gwarancyjnych	0,00	25.445,40
Pozostałe	0,00	57.066,61
Razem	**34.149.029,35**	**16.269.381,63**

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Tytuły	**31.12.2003**	**31.12.2004**
Różnice kursowe z wyceny bilansowej należności		35.375,96
Odpisy aktualizujące wartość należności		39.574,45
Niezrealizowany zysk z transakcji wewnątrz Grupy		8.808,66
Różnice kursowe z wyceny bilansowej środków pieniężnych		11,11
Razem	**0,00**	**83.770,18**

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy:

Tytuły	**31.12.2003**	**31.12.2004**
Niezrealizowane różnice kursowe od należności		85. 910,54
Niezrealizowane różnice kursowe od środków pieniężnych		0,05
Naliczone odsetki od należności		35,57
Niezrealizowana strata z transakcji w Grupie		2.177,00
Razem	**0,00**	**88.123,16**

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Podział wykazanych w skonsolidowanym rachunku zysków i strat przychodów netto ze sprzedaży produktów, towa-rów i materiałów jednostek powiązanych według dziedzin działalności oraz rynków geograficznych

W roku 2004 Grupa Kapitałowa uzyskała następujące przychody:

– sprzedaż mieszkań	45.301.581,00 zł
– sprzedaż aut marki Jaguar	9.390.329,57 zł
– sprzedaż aut marki Land Rover	8.775.865,11 zł
– usługi myjni samochodowych	5.710.102,35 zł
– sprzedaż części do aut Jaguar	1.140.319,71 zł
– sprzedaż części do aut Land Rover	1.676.765,95 zł
– naprawy serwisowe aut Jaguar	1.680.504,94 zł
– naprawy gwarancyjne	727.235,79 zł
– sprzedaż pozostała	795.743,09 zł
– czynsze	318.445,44 zł
Razem	75.516.892,95 zł

Sprzedaż mieszkań, usługi myjni samochodowych, a także najem to rynek warszawski. Z kolei sprzedaż pojazdów samochodowych oraz usługi posprzedażne dotyczą rynku ogólnopolskiego, a naprawy gwarancyjne dotyczą podmiotów mających siedzibę w Wielkiej Brytanii.

W roku 2003 przychody dotyczyły rynku warszawskiego, a struktura przychodów wyglądała następująco:

– sprzedaż mieszkań	19.077.247,63 zł
– usługi myjni samochodowych	5.288.669,43 zł
– zarządzanie nieruchomościami	852.655,23 zł
– czynsze	289.586,14 zł
– sprzedaż pozostała	116.902,58 zł
Razem	25.625.061,01 zł

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych nie wystąpiły. W przypadku żadnego ze środków trwałych nie stwierdzono trwałej utraty wartości.

3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

Odpisy aktualizujące wartość zapasów nie wystąpiły. Nie stwierdzono, aby możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto była niższa od wartości w cenie nabycia.

4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

Żadna z działalności nie była zaniechana w roku obrotowym ani nie jest przewidziana do zaniechania w roku następnym.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto

Przychody opodatkowane JLR Polska Sp. z o.o. za 2004	11.615.893,15 zł
Przychody opodatkowane Jaguar Poland Sp. z o.o. za 01.07-31.12.2004	13.638.160,00 zł
Przychody opodatkowane Marvipol Sp. z o.o.	52.997.140,21 zł
Razem	78.251.193,36 zł
Przychody bilansowe Grupy Kapitałowej za 2004 rok	77.539.400,51 zł
Różnica	711.792,85 zł

Na powyższą różnicę składają się m.in.:

1. Przychody nie będące przychodami podlegającymi opodatkowaniu:	
– rozwiązane odpisy aktualizujące wartość należności	99.400,01 zł
– niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	981.506,92 zł
2. Przychody nie będące przychodami bilansowymi, zwiększające podstawę opodatkowania:	
– przychody ze sprzedaży zrealizowane w ramach Grupy Kapitałowej	968.683,43 zł
– odpis ujemnej wartości firmy	1.013,13 zł

Koszty uzyskania przychodów JLR Polska Sp. z o.o. za 2004	12.000.792,40 zł
Koszty uzyskania przychodów Jaguar Poland Sp. z o.o. za 01.07-31.12.2004	12.732.379,27 zł
Koszty uzyskania przychodów Marvipol Sp. z o.o.	37.321.122,19 zł
Razem	62.054.293,86 zł
Koszty bilansowe Grupy Kapitałowej za 2004 rok	61.641.825,68 zł
Różnica	412.468,18 zł

Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów to m.in.:	
– składki na PFRON	61.323,40 zł
– utracony zadatek	400.000,00 zł
– amortyzacja powyżej limitu podatkowego	327.452,68 zł
– ubezpieczenie aut powyżej limitu ustawowego	10.556,43 zł
– niezrealizowane różnice kursowe	362.109,94 zł
– odpisy aktualizujące wartość należności	69.358,56 zł
– składka do organizacji powyżej limitu	14.474,98 zł
– pozostałe	116.231,32 zł
– odsetki podatkowe	8.869,46 zł
– odpisy na ZFŚS	19.012,93 zł
– amortyzacja wartości firmy	185,75 zł

Koszty nie będące kosztami bilansowymi, zmniejszające podstawę opodatkowania to m.in.:	
– koszt sprzedaży między jednostkami w Grupie Kapitałowej	930.475,61 zł
– amortyzacja	3.305,58 zł

6. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby

89.862,91 zł – są to koszty usług świadczonych w ramach Grupy Kapitałowej pomiędzy jednostkami należącymi do Grupy Kapitałowej Marvipol Sp. z o.o.

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie oraz środków trwałych na własne potrzeby

Koszty wyniosły 273.067,62 zł.

8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady poniesione w ostatnim roku –	1.466.558,72 zł
Planowane nakłady na następny rok –	ok. 4.500.000,00 zł

9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe

Zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły.

10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

Nie wystąpił.

POZOSTAŁE DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Na dzień 31 grudnia 2004 roku salda rozrachunków z tytułu dostaw towarów i usług między spółkami wyglądały w sposób następujący:

– saldo rozrachunków pomiędzy Marvipol Sp. z o.o. a JLR Polska Sp. z o.o. wynosiło 0,00 zł,

– saldo rozrachunków pomiędzy Marvipol Sp. z o.o. a Jaguar Poland Sp. z o.o. wynosiło 0,00 zł,

– saldo rozrachunków pomiędzy JLR Polska Sp. z o.o. a Jaguar Poland Sp. z o.o. wynosiło 112.615,26 zł na dobro Jaguar Poland Sp. z o.o., na co składały się należności JLR Polska Sp. z o.o. na kwotę 8.540,11 zł oraz należności Jaguar Poland Sp. z o.o. na kwotę 121.155,37 zł.

Na dzień 31 grudnia 2004 roku salda rozrachunków z tytułu udzielonych pożyczek pomiędzy spółkami wyglądały w sposób następujący:

– należności Marvipol Sp. z o.o. od JLR Polska Sp. z o.o. na kwotę 5.193.005,89 zł (w tym naliczone odsetki 403.331,69 zł),

– należności Marvipol Sp. z o.o. od Jaguar Poland Sp. z o.o. na kwotę 2.343.101,37 zł (w tym naliczone odsetki 43.101,37 zł),

– należności JLR Polska Sp. z o.o. od Jaguar Poland Sp. z o.o. na kwotę 507.561,64 zł (w tym naliczone odsetki na kwotę 7.561,64 zł).

Marvipol Sp. z o.o. z tytułu sprzedaży do jednostek powiązanych zrealizowała następujące przychody:

– JLR POLSKA Sp. z o.o. w kwocie 19.203,66 zł, głównie z tytułu umowy najmu powierzchni biurowej,

– Jaguar Poland Sp. z o.o. w kwocie 40.512,62 zł, głównie z tytułu umowy najmu powierzchni biurowej oraz usługi konsultingowej.

JLR Polska Sp. z o.o. zrealizowała następujące przychody:

– Marvipol Sp. z o.o. w kwocie 0,00 zł,

– Jaguar Poland Sp. z o.o. w kwocie 7.745,00 zł, w tym usługi 4.310,00 zł oraz towary 407.385,82 zł (w tym samochody: 403.950,82 zł oraz części zamienne: 3.435,00 zł).

Jaguar Poland Sp. z o.o. zrealizowała następujące przychody:

– Marvipol Sp. z o.o.: usługi w kwocie 721,47 zł oraz sprzedaż towarów: 234.757,52 zł (w tym auto marki Jaguar o wartości netto 226.101,52 zł),

– JLR Polska Sp. z o.o.: usługi w kwocie 25.115,16 zł oraz sprzedaż towarów 236.677,18 zł (w tym: części zamienne o wartości 138.316,52 zł, auto o wartości 98.360,66 zł).

2. W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności jednostki powiązanej, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, jak również wskazanie, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę dominującą, znaczącego inwestora lub jednostki podporządkowane działań mających na celu eliminację niepewności

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd nie stwierdza niepewności co do możliwości kontynuowania działalności przez którąkolwiek z jednostek powiązanych.

3. Inne niż wymienione wyżej informacje, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostek powiązanych, należy ujawnić te informacje

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie ma wiedzy na temat takich informacji.

4. Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych

Tytuł	31.12.2003	31.12.2004
Środki pieniężne w kasie	44.196,41	562.331,90
Środki pieniężne w banku	3.478.607,15	2.072.704,91
Inne środki pieniężne	2.716.781,72	3.433.160,46
Inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Razem	**6.239.585,28**	**6.068.197,47**

5. Informacje o stanie zatrudnienia na koniec roku obrotowego, z podziałem na grupy zawodowe

Stan zatrudnienia na dzień 31 grudnia 2003 roku i na dzień 31 grudnia 2004 w grupach zawodowych wyniósł:

Grupy zawodowe	31.12.2003 Liczba osób	31.12.2004 Liczba osób
Pracownicy bezpośrednio produkcyjni	0	0
Pracownicy pośrednio produkcyjni	81	89
Pozostali		13
Stanowiska nierobotnicze	41	57
Stan zatrudnienia	**122**	**159**

W roku 2004 średnioroczne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej wyniosło 155,5 osoby.

6. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno)

Łączne wynagrodzenie brutto członków Zarządu wyniosło 35 000,00 zł. Wynagrodzenie było wypłacane (lub należne) jedynie w spółce dominującej.

7. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty

W dniu 31 grudnia 2004 roku została udzielona pożyczka członkowi Zarządu spółki dominującej. Oto główne warunki umowy pożyczki z dnia 31 grudnia 2004 roku:

– kwota pożyczki to 1.800.000,00 zł,

– oprocentowanie wynosi 12% w skali roku,

– zwrot pożyczki powinien nastąpić w terminie 3 dni od dnia otrzymania przez pożyczkobiorcę żądania zwrotu, ale nie później niż do dnia 31 marca 2005 roku.

We wskazanym terminie pożyczka wraz z odsetkami została zwrócona.

31.05.2005

.....	.....	.....
/podpis kierownika jednostki/	/data/	/podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/

INFORMACJA FINANSOWA PRO FORMA

Spis treści

Raport niezależnego biegłego rewidenta o informacji finansowej pro forma za okres kończący się w dniu 30 czerwca 2007 r.

1. Wprowadzenie
1.1. Opis transakcji
1.2. Cel sporządzenia informacji finansowej pro forma
2. Podstawa i zasady sporządzenia informacji finansowej pro forma
3. Skonsolidowany bilans pro forma na dzień 30 czerwca 2007 r.
4. Skonsolidowany rachunek zysków i strat pro forma za okres zakończony 30 czerwca 2007 r.
5. Korekty pro forma

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA O INFORMACJI FINANSOWEJ PRO FORMA

Dla Zarządu Marvipol S.A.

Niniejszy raport dotyczy informacji finansowej pro forma, sporządzonej zgodnie z zasadami przedstawionymi we wprowadzeniu do informacji finansowej pro forma. Informacja finansowa pro forma została przygotowana wyłącznie w celu zilustrowania wpływu, jaki mogłaby mieć planowana sprzedaż 100% udziałów w spółkach JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o. i JLR Gdańsk Sp. z o.o. („Spółki motoryzacyjne") („Transakcja") na skonsolidowane historyczne informacje finansowe Marvipol S.A. („Grupy"), sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* zatwierdzonym przez Unię Europejską („Zasady rachunkowości Grupy"), na dzień i za okres kończący się 30 czerwca 2007 r. Ze względu na swój charakter informacja finansowa pro forma przedstawia hipotetyczną sytuację i dlatego nie przedstawia ona rzetelnie i jasno rzeczywistej sytuacji finansowej ani wyników Spółki, jakie byłyby prezentowane, gdyby transakcja miała faktycznie miejsce na początku okresu sprawozdawczego.

Za sporządzenie informacji finansowej pro forma zgodnie z wymogami Rozporządzenia Komisji Europejskiej nr 809/2004 („Rozporządzenie") oraz Komitetu Europejskich Regulatorów Rynku Papierów Wartościowych („CESR") odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Naszym zadaniem jest wyrażenie opinii wymaganej przez Załącznik II, punkt 7 Rozporządzenia odnośnie prawidłowości sporządzenia informacji finansowej pro forma. Wyrażając tę opinię, nie aktualizujemy raportów ani opinii wydanych przez nas lub przez innych audytorów o danych finansowych użytych do sporządzenia informacji finansowej pro forma, jak również nie ponosimy odpowiedzialności za nasze raporty lub opinie z wyjątkiem odpowiedzialności wobec stron, do których te raporty lub opinie były adresowane w momencie ich wydania.

Nasze prace przeprowadziliśmy zgodnie z normą 5 wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydaną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Międzynarodowym Standardem Usług Atestacyjnych 3000, „Usługi atestacyjne inne niż badania lub przeglądy historycznych informacji finansowych". Procedury, które wykonaliśmy w celu przygotowania niniejszego raportu, nie obejmowały niezależnej weryfikacji jakichkolwiek danych finansowych będących podstawą sporządzenia informacji finansowej pro forma, jak również korekt dostosowujących te dane do zasad rachunkowości Grupy ani założeń pro forma przedstawionych we wprowadzeniu do informacji finansowej pro forma. Procedury te obejmowały głównie porównanie nieskorygowanych informacji finansowych z dokumentami źródłowymi, analizę dokumentacji dotyczącej dokonanych korekt oraz omówienie informacji finansowej pro forma z Zarządem Spółki. Zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy nasze prace w taki sposób, aby uzyskać wszystkie informacje i wyjaśnienia, które uważaliśmy za niezbędne, aby uzyskać racjonalną pewność, że informacja finansowa pro forma została sporządzona w oparciu o zasady przedstawione we wprowadzeniu do informacji finansowej pro forma oraz że zasady te są zgodne z zasadami rachunkowości Grupy.

Naszym zdaniem załączona informacja finansowa pro forma została prawidłowo sporządzona zgodnie z przedstawionymi zasadami, a zasady te są zgodne z zasadami rachunkowości Grupy, przedstawionymi w notach objaśniających do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy na dzień i za okres kończący się 30 czerwca 2007 r.

Niniejszy raport jest wymagany przez Załącznik II Rozporządzenia i został sporządzony wyłącznie w celu zastosowania się do wymogów tego Rozporządzenia i w żadnym innym celu.

.....

Biegły rewident nr 90060/7496

Wojciech Stopka, Dyrektor

.....

Za KPMG Audyt Sp. z o.o.

ul. Chłodna 51, 00-867 Warszawa

Biegły rewident nr 796/1670,

Bogdan Dębicki, Członek Zarządu

Warszawa, 26 października 2007 r.

INFORMACJA FINANSOWA PRO FORMA ROK ZAKOŃCZONY 3O CZERWCA 2007 R.

1. Wprowadzenie

1.1. Opis transakcji

Niniejsza informacja finansowa pro forma została przygotowana w związku z planowaną sprzedażą przez Marvipol S.A. („Spółka Dominująca") udziałów w spółkach motoryzacyjnych („Transakcja").

Dnia 7 września 2007 r. została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży udziałów w JLR Polska Sp. z o.o., JLR Gdańsk Sp. z o.o. i JLR Centrum Sp. z o.o. („Spółki motoryzacyjne") między Marvipol S.A. a Cosinda Holdings Limited. Strony ustaliły, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do dnia 30 czerwca 2008 r. pod warunkiem, że przed tym terminem nastąpi podwyższenie kapitału podstawowego Marvipol S.A. w trybie subskrypcji otwartej w drodze oferty publicznej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz że Cosinda Holdings Limited ze sprzedaży akcji Marvipol S.A. w ramach oferty publicznej uzyska kwotę netto wyższą lub równą cenie za nabywane udziały. W przypadku nieziszczenia się tych warunków umowa ulegnie rozwiązaniu, a strony nie będą zgłaszać wobec siebie żadnych roszczeń. Z tytułu sprzedaży udziałów Marvipol S.A. uzyska następujące ceny:

(i) 918 zł za każdy udział w JLR Centrum Sp. z o.o., tj. łącznie 3.672.000 zł za wszystkie 4.000 (cztery tysiące) udziałów;

(ii) 1.232 zł za każdy udział w JLR Polska Sp. z o.o., tj. łącznie 4.928.000 zł za wszystkie 4.000 (cztery tysiące) udziałów;

(iii) 1.000 zł za każdy udział w JLR Gdańsk Sp. z o.o., tj. łącznie 100.000 zł za wszystkie 100 (sto) udziałów.

Spółka JLR Polska Sp. z o.o. podjęła w dniu 23 sierpnia 2007 r. uchwałę o wypłacie dywidendy do Marvipol S.A. w kwocie 6.715.335,40 złotego. Spółka JLR Polska Sp. z o.o. podjęła w dniu 5 września 2007 r. uchwałę o zaliczkowej wypłacie dywidendy do Marvipol S.A. w kwocie 1.847.823,38 złotego. Cena za udziały w spółce JLR Polska Sp. z o.o. uwzględnia już fakt, że uchwalona dywidenda zostanie wypłacona z kapitału własnego spółki JLR Polska Sp. z o.o. przed realizacją transakcji sprzedaży udziałów.

Zwracamy uwagę, iż JLR Gdańsk Sp. z o.o. została utworzona w dniu 19 kwietnia 2007 r.

1.2. Cel sporządzenia informacji finansowej pro forma

Niniejsza informacja finansowa pro forma została przygotowana wyłącznie dla zilustrowania, w jaki sposób Transakcja mogłaby wpłynąć na przygotowane przez Grupę, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, skonsolidowane śródroczne historyczne informacje finansowe za okres kończący się 30 czerwca 2007 r., gdyby Transakcja nastąpiła w dniu 1 stycznia 2007 r.

Informacja finansowa pro forma została przygotowana zgodnie z zasadami opisanymi w Rozporządzeniu Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej L.04.149.1 z późniejszymi zmianami) („Rozporządzenie 809") oraz rekomendacjami CESR z lutego 2005 r. w sprawie spójnej implementacji Rozporządzenia 809 (CESR/05-054b).

Informacja finansowa pro forma została przygotowana tylko i wyłącznie w celach ilustracyjnych i ze względu na swój hipotetyczny charakter nie przedstawia rzeczywistej sytuacji majątkowej i finansowej, wyniku finansowego, sumy bilansowej oraz kapitału własnego Grupy Marvipol S.A. bez spółek motoryzacyjnych oraz nie stanowi podstawy do dokonywania prognoz, porównań i budżetów.

2. Podstawa i zasady sporządzenia informacji finansowej pro forma

Zgodnie z wymogami Rozporządzenia 809 Załącznik II podstawą sporządzenia informacji finansowej pro forma są nieskorygowane skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy Marvipol S.A.

W związku z powyższym zamieszczona w Prospekcie informacja finansowa pro forma na dzień i za okres zakończony 30 czerwca 2007 r. została sporządzona na podstawie:

a) skonsolidowanego bilansu i skonsolidowanego rachunku zysków i strat Grupy Marvipol S.A. sporządzonych na dzień i za okres zakończony 30 czerwca 2007 r. pochodzących ze skonsolidowanych śródrocznych historycznych informacji finansowych Grupy Marvipol S.A. zamieszczonych w Prospekcie w Rozdziale XXXIII;

b) niepublikowanych sprawozdań finansowych spółek JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o. i JLR Gdańsk Sp. z o.o. sporządzonych na dzień i za okres zakończony 30 czerwca 2007 r.

W skład Grupy Marvipol S.A. na dzień 30 czerwca 2007 r. wchodzi Spółka Dominująca Marvipol S.A. oraz spółki zależne: JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o., JLR Gdańsk Sp. z o.o., Melody Park Sp. z o.o., Mokotów Park Sp. z o.o. oraz Marvipol Development Sp. z o.o. („Grupa").

Informację finansową pro forma na dzień 30 czerwca 2007 sporządzono, tak jakby do Grupy Marvipol S.A. nie należały od dnia 1 stycznia 2007 r. JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o. oraz JLR Gdańsk Sp. z o.o. („Nowa Grupa").

Skonsolidowany bilans i skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy Marvipol S.A. na dzień i za okres zakończony 30 czerwca 2007 r. został sporządzony zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa* oraz innymi obowiązującymi przepisami.

Informacja finansowa pro forma została przygotowana zgodnie z zasadami rachunkowości Grupy Marvipol S.A., które zostały opisane w notach objaśniających do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy Marvipol S.A. za okres zakończony 30 czerwca 2007 r., zamieszczonych w Prospekcie w Rozdziale XXXIII.

W informacji finansowej pro forma na dzień 30 czerwca 2007 r. dokonano odjęcia od poszczególnych pozycji skonsolidowanego bilansu i skonsolidowanego rachunku zysków i strat Grupy Marvipol S.A. odpowiednich pozycji bilansów i rachunków zysków i strat spółek JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o. oraz JLR Gdańsk Sp. z o.o. Dokonano także odpowiednich eliminacji korekt konsolidacyjnych dotyczących transakcji i rozrachunków wewnątrzgrupowych, gdzie jedną ze stron transakcji była JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o. lub JLR Gdańsk Sp. z o.o., a drugą stroną transakcji jedna ze spółek Nowej Grupy Marvipol S.A.

3. Skonsolidowany bilans pro forma na dzień 30 czerwca 2007 r.

Aktywa na dzień 30 czerwca 2007 r.

		Dane nie zbadane przez biegłego rewidenta			
	Grupa Marvipol S.A.*	**Wyłączenie spółek motoryza-cyjnych**	**Nowa Grupa Marvipol S.A.****	**Pozostałe korekty pro forma**	**Informacja finansowa pro-forma**
w tysiącach złotych					
Aktywa					
Aktywa trwałe					
Rzeczowe aktywa trwałe	22 466	(7 451)	15 015		15 015
Wartości niematerialne	782	(764)	18		18
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania	2 833	(2 829)	4		4
Nieruchomości inwestycyjne	7 259	-	7 259		7 259
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	2 277	(2 277)	-		-
Pozostałe inwestycje długoterminowe	164	16 628	16 792	(9 210)	7 582
Aktywa trwałe razem	**35 781**	**3 307**	**39 088**	**(9 210)**	**29 878**
Aktywa obrotowe					
Zapasy	144 461	(38 565)	105 896		105 896
Inwestycje krótkoterminowe	2 870	-	2 870		2 870
Należności z tytułu podatku dochodowego	163	-	163		163
Należności z tytułu sprzedaży Spółek motoryzacyjnych	-	-	-	9 110	9 110
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	26 130	(23 230)	2 900		2 900
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	3 091	(3 091)	-		-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 259	(5 055)	19 204	100	19 304
Aktywa obrotowe razem	**200 974**	**(69 941)**	**131 033**	**9 210**	**140 243**
Aktywa razem	**236 755**	**(66 633)**	**170 122**	**-**	**170 122**

**Dane historyczne (nieskorygowane informacje finansowe)*

***Dane opracowane na podstawie danych historycznych*

Kapitał własny i zobowiązania na dzień 30 czerwca 2007 r.

		Dane nie zbadane przez biegłego rewidenta			
	Grupa Marvipol S.A.*	**Wyłączenie spółek motoryzacyjnych**	**Nowa Grupa Marvipol S.A.****	**Pozostałe korekty pro forma**	**Informacja finansowa pro-forma**
Kapitał własny i zobowiązania					
Kapitał własny					
Kapitał zakładowy	6 237	-	6 237		6 237
Zyski zatrzymane	64 138	(3 541)	60 597		60 597
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	**70 375**	**(3 541)**	**66 834**	**-**	**66 834**
Kapitał własny razem	**70 375**	**(3 541)**	**66 834**	**-**	**66 834**
Zobowiązania					
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	9 429	(3 965)	5 464		5 464
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	421	(83)	338		338
Pozostałe zobowiązania	1 465	3	1 468		1 468
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5 024	1 128	6 152		6 152
Rezerwy	2 276	(2 276)	-		-
Zobowiązania długoterminowe razem	**18 615**	**(5 193)**	**13 422**	**-**	**13 422**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	9 394	(3 012)	6 382		6 382
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	722	(190)	532		532
Walutowe kontrakty terminowe	547	(547)	-		-
Zobowiązania z tytułu podatku	226	(226)	-		-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	64 812	(51 003)	13 809		13 809
Przychody przyszłych okresów	68 714	(153)	68 561		68 561
Rezerwy	3 350	(2 768)	582		582
Zobowiązania krótkoterminowe razem	**147 765**	**(57 899)**	**89 866**	**-**	**89 866**
Zobowiązania razem	**166 380**	**(63 092)**	**103 288**	**-**	**103 288**
Kapitał własny i zobowiązania razem	**236 755**	**(66 633)**	**170 122**	**-**	**170 122**

**Dane historyczne (nieskorygowane informacje finansowe)*

***Dane opracowane na podstawie danych historycznych*

4. Skonsolidowany rachunek zysków i strat pro forma za okres zakończony 30 czerwca 2007 r.

		Dane nie zbadane przez biegłego rewidenta			
	Grupa Marvipol S.A.*	**Wyłączenie spółek motoryza-cyjnych**	**Nowa Grupa Marvipol S.A.****	**Pozostałe korekty pro forma**	**Informacja finansowa pro-forma**
w tysiącach złotych					
Przychody ze sprzedaży	100 974	(77 345)	23 629		23 629
Pozostałe przychody	1 848	(1 741)	107		107
	102 822	**(79 086)**	**23 736**	**-**	**23 736**
Amortyzacja	(814)	109	(705)		(705)
Zużycie materiałów i energii	(2 530)	394	(2 136)		(2 136)
Usługi obce	(15 803)	3 422	(12 381)		(12 381)
Koszty świadczeń pracowniczych	(7 371)	3 498	(3 873)		(3 873)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(64 164)	64 153	(11)		(11)
Pozostałe koszty operacyjne	(4 261)	1 820	(2 441)		(2 441)
Zyski z inwestycji	313	576	889		889
Zysk na działalności operacyjnej	**8 192**	**(5 113)**	**3 079**	**-**	**3 079**
Koszty finansowe	(1 295)	645	(650)		(650)
Zysk przed opodatkowaniem	**6 897**	**(4 468)**	**2 429**	**-**	**2 429**
Podatek dochodowy	(1 801)	927	(874)		(874)
Zysk netto	**5 096**	**(3 541)**	**1 555**	**-**	**1 555**
w tym przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej	5 096	(3 541)	1 555		1 555
Akcjonariuszy mniejszościowych	-		-		
Zysk netto	**5 096**	**(3 541)**	**1 555**	**-**	**1 555**

**Dane historyczne (nieskorygowane informacje finansowe)*

***Dane opracowane na podstawie danych historycznych*

5. Korekty pro forma

Dla celów niniejszej informacji finansowej pro forma skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy Marvipol S.A. zostały skorygowane, aby pokazać, jaki wpływ na informacje finansowe przedstawione w Prospekcie mogłaby mieć Transakcja, gdyby jej realizacja nastąpiła na dzień 1 stycznia 2007 r.

Oprócz korekt polegających na wyłączeniu spółek motoryzacyjnych, które zostały opisane w części 2 niniejszej informacji finansowej pro forma, dokonano następujących korekt pro forma:

(i) ujęcie należności za sprzedaż spółek motoryzacyjnych w wysokości 9,110 tys. zł. Kwota ta została ujęta w wyniku założenia, że nie wystąpił zysk na transakcji na dzień 1 stycznia 2007 r.;

(ii) odwrócenie podwyższenia kapitałów w spółkach motoryzacyjnych dokonane w 2007, zakładając, że takiego podwyższenia by nie było, gdyby transakcja miała miejsce na dzień 1 stycznia 2007 r. Wartość podwyższenia kapitału dokonanego przez Marvipol S.A. w wysokości 100 tys. zł została ujęta w środkach pieniężnych.

Powyższe korekty pro forma odnoszą się do hipotetycznej sytuacji i zostały dokonane tylko i wyłącznie w celach ilustracyjnych.

MARVIPOL S.A.

Mariusz Wojciech Książek

Prezes Zarządu

Andrzej Nizio

Wiceprezes Zarządu

Andrzej Nizio

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie Informacji finansowej pro forma

Warszawa, dnia 26 października 2007 r.

Spis treści

Raport niezależnego biegłego rewidenta o informacji finansowej pro forma za okres kończący się w dniu 31 grudnia 2006 roku

1. Wprowadzenie
1.1. Opis transakcji
1.2. Cel sporządzenia informacji finansowej pro forma
2. Podstawa i zasady sporządzenia informacji finansowej pro forma
3. Skonsolidowany bilans pro forma na dzień 31 grudnia 2006 r.
4. Skonsolidowany rachunek zysków i strat pro forma za rok zakończony 31 grudnia 2006 r.
5. Korekty pro forma

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA O INFORMACJI FINANSOWEJ PRO FORMA

Dla Zarządu Marvipol S.A.

Niniejszy raport dotyczy informacji finansowej pro forma, sporządzonej zgodnie z zasadami przedstawionymi we wprowadzeniu do informacji finansowej pro forma. Informacja finansowa pro forma została przygotowana wyłącznie w celu zilustrowania wpływu, jaki mogłaby mieć planowana w 2007 r. sprzedaż 100% udziałów w spółkach JLR Polska Sp. z o.o. i JLR Centrum Sp. z o.o. („Spółki motoryzacyjne") („Transakcja") na skonsolidowane historyczne informacje finansowe Marvipol S.A. („Grupy"), sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („Zasady rachunkowości Grupy"), na dzień i za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2006 r. Ze względu na swój charakter informacja finansowa pro forma przedstawia hipotetyczną sytuację i dlatego nie przedstawia ona rzetelnie i jasno rzeczywistej sytuacji finansowej ani wyników Spółki, jakie byłyby prezentowane, gdyby transakcja miała faktycznie miejsce na początku okresu sprawozdawczego.

Za sporządzenie informacji finansowej pro forma zgodnie z wymogami Rozporządzenia Komisji Europejskiej nr 809/2004 („Rozporządzenie") oraz Komitetu Europejskich Regulatorów Rynku Papierów Wartościowych („CESR") odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Naszym zadaniem jest wyrażenie opinii wymaganej przez Załącznik II, punkt 7 Rozporządzenia odnośnie prawidłowości sporządzenia informacji finansowej pro forma. Wyrażając tę opinię, nie aktualizujemy raportów ani opinii wydanych przez nas lub przez innych audytorów o danych finansowych użytych do sporządzenia informacji finansowej pro forma, jak również nie ponosimy odpowiedzialności za nasze raporty lub opinie z wyjątkiem odpowiedzialności wobec stron, do których te raporty lub opinie były adresowane w momencie ich wydania.

Nasze prace przeprowadziliśmy zgodnie z normą 5 wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydaną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Międzynarodowym Standardem Usług Atestacyjnych 3000 „Usługi atestacyjne inne niż badania lub przeglądy historycznych informacji finansowych". Procedury, które wykonaliśmy w celu przygotowania niniejszego raportu, nie obejmowały niezależnej weryfikacji jakichkolwiek danych finansowych będących podstawą sporządzenia informacji finansowej pro forma, jak również korekt dostosowujących te dane do zasad rachunkowości Grupy ani założeń pro forma przedstawionych we wprowadzeniu do informacji finansowej pro forma. Procedury te obejmowały głównie porównanie nieskorygowanych informacji finansowych z dokumentami źródłowymi, analizę dokumentacji dotyczącej dokonanych korekt oraz omówienie informacji finansowej pro forma z Zarządem Spółki. Zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy nasze prace w taki sposób, aby uzyskać wszystkie informacje i wyjaśnienia, które uważaliśmy za niezbędne, aby uzyskać racjonalną pewność, że informacja finansowa pro forma została sporządzona w oparciu o zasady przedstawione we wprowadzeniu do informacji finansowej pro forma oraz że zasady te są zgodne z zasadami rachunkowości Grupy.

Naszym zdaniem załączona informacja finansowa pro forma została prawidłowo sporządzona zgodnie z przedstawionymi zasadami, a zasady te są zgodnie z zasadami rachunkowości Grupy, przedstawionymi w notach objaśniających do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy na dzień i za okres kończący się 31 grudnia 2006 r.

Niniejszy raport jest wymagany przez Załącznik II Rozporządzenia i został sporządzony wyłącznie w celu zastosowania się do wymogów tego Rozporządzenia i w żadnym innym celu.

.....

Biegły rewident nr 90060/7496

Wojciech Stopka, Dyrektor

.....

Za KPMG Audyt Sp. z o.o.

ul. Chłodna 51, 00-867 Warszawa

Biegły rewident nr 796/1670,

Bogdan Dębicki, Członek Zarządu

Warszawa, 7 września 2007 r.

INFORMACJA FINANSOWA PRO FORMA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2006 R.

1. Wprowadzenie

1.1. Opis transakcji

Niniejsza informacja finansowa pro forma została przygotowana w związku ze sprzedażą przez Marvipol S.A. („Spółka Dominująca") udziałów w spółkach motoryzacyjnych („Transakcja").

Dnia 7 września 2007 r. została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży udziałów w JLR Polska Sp. z o.o., JLR Gdańsk Sp. z o.o. i JLR Centrum Sp. z o.o. („Spółki motoryzacyjne") między Marvipol S.A. a Cosinda Holdings Limited. Strony ustaliły, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do dnia 30 czerwca 2008 r. pod warunkiem, że przed tym terminem nastąpi podwyższenie kapitału podstawowego Marvipol S.A. w trybie subskrypcji otwartej w drodze oferty publicznej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz że Cosinda Holdings Limited ze sprzedaży akcji Marvipol S.A. w ramach oferty publicznej uzyska kwotę netto wyższą lub równą cenie za nabywane udziały. W przypadku nieziszczenia się tych warunków umowa ulegnie rozwiązaniu, a strony nie będą zgłaszać wobec siebie żadnych roszczeń. Z tytułu sprzedaży udziałów Marvipol S.A. uzyska następujące ceny:

(i) 918 zł za każdy udział w JLR Centrum Sp. z o.o., tj. łącznie 3.672.000 zł za wszystkie 4.000 (cztery tysiące) udziałów;

(ii) 1.232 zł za każdy udział w JLR Polska Sp. z o.o., tj. łącznie 4.928.000 zł za wszystkie 4.000 (cztery tysiące) udziałów;

(iii) 1.000 zł za każdy udział w JLR Gdańsk Sp. z o.o., tj. łącznie 100.000 zł za wszystkie 100 (sto) udziałów.

Spółka JLR Polska Sp. z o.o. podjęła w dniu 23 sierpnia 2007 r. uchwałę o wypłacie dywidendy do Marvipol S.A. w kwocie 6.715.335,40 złotych. Spółka JLR Polska Sp. z o.o. podjęła w dniu 5 września 2007 r. uchwałę o zaliczkowej wypłacie dywidendy do Marvipol S.A. w kwocie 1.847.823,38 złotych. Cena za udziały w spółce JLR Polska Sp. z o.o. uwzględnia już fakt, że uchwalona dywidenda zostanie wypłacona z kapitału własnego spółki JLR Polska Sp. z o.o. przed realizacją transakcji sprzedaży udziałów.

Zwracamy uwagę, iż JLR Gdańsk Sp. z o.o. została utworzona w dniu 19 kwietnia 2007 r.

1.2. Cel sporządzenia informacji finansowej pro forma

Niniejsza informacja finansowa pro forma została przygotowana wyłącznie dla zilustrowania, w jaki sposób Transakcja mogłaby wpłynąć na przygotowane przez Grupę, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, skonsolidowane historyczne informacje finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2006 r., gdyby Transakcja nastąpiła w dniu rozpoczęcia się okresu pro forma, czyli 1 stycznia 2006 r.

Informacja finansowa pro forma została przygotowana zgodnie z zasadami opisanymi w Rozporządzeniu Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam (Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej L.04.149.1 z późniejszymi zmianami) („Rozporządzenie 809") oraz rekomendacjami CESR z lutego 2005 r. w sprawie spójnej implementacji Rozporządzenia 809 (CESR/05-054b).

Informacja finansowa pro forma została przygotowana tylko i wyłącznie w celach ilustracyjnych i ze względu na swój hipotetyczny charakter nie przedstawia rzeczywistej sytuacji majątkowej i finansowej, wyniku finansowego, sumy bilansowej oraz kapitału własnego Nowej Grupy Marvipol S.A. bez spółek motoryzacyjnych oraz nie stanowi podstawy do dokonywania prognoz, porównań i budżetów.

2. Podstawa i zasady sporządzenia informacji finansowej pro forma

Zgodnie z wymogami Rozporządzenia 809 Załącznik II podstawą sporządzenia informacji finansowej pro forma są nieskorygowane skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy Marvipol S.A.

W związku z powyższym zamieszczona w Prospekcie informacja finansowa pro forma na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2006 r. została sporządzona na podstawie:

a) skonsolidowanego bilansu i skonsolidowanego rachunku zysków i strat Grupy Marvipol S.A. sporządzonych na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2006 r. pochodzących ze skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy Marvipol S.A. zamieszczonych w Prospekcie w Rozdziale XXXIII;

b) niepublikowanych sprawozdań finansowych spółek JLR Polska Sp. z o.o. i JLR Centrum Sp. z o.o. sporządzonych na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2006 r.

W skład Grupy Marvipol S.A. na dzień 31 grudnia 2006 r. wchodzi Spółka Dominująca Marvipol S.A. oraz spółki zależne: JLR Polska Sp. z o.o., JLR Centrum Sp. z o.o., Melody Park Sp. z o.o., Mokotów Park Sp. z o.o. oraz Marvipol Development Sp. z o.o. („Grupa").

Informację finansową pro forma na dzień 31 grudnia 2006 sporządzono tak, jakby do Grupy Marvipol S.A. nie należały od dnia 1 stycznia 2006 r. JLR Polska Sp. z o.o. oraz JLR Centrum Sp. z o.o. („Nowa Grupa").

Skonsolidowany bilans i skonsolidowany rachunek zysków i strat Grupy Marvipol S.A. na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2006 r. został sporządzony zgodnie z MSSF, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, oraz innymi obowiązującymi przepisami.

Informacja finansowa pro forma została przygotowana zgodnie z zasadami rachunkowości Grupy Marvipol S.A., które zostały opisane w notach objaśniających do skonsolidowanych historycznych informacji finansowych Grupy Marvipol S.A. za rok zakończony 31 grudnia 2006 r., zamieszczonych w Prospekcie w Rozdziale XXXIII.

W informacji finansowej pro forma na dzień 31 grudnia 2006 r. dokonano odjęcia od poszczególnych pozycji skonsolidowanego bilansu i skonsolidowanego rachunku zysków i strat Grupy Marvipol S.A. odpowiednich pozycji bilansów i rachunków zysków i strat spółek JLR Polska Sp. z o.o. oraz JLR Centrum Sp. z o.o. Dokonano także odpowiednich eliminacji korekt konsolidacyjnych dotyczących transakcji i rozrachunków wewnątrzgrupowych, gdzie jedną ze stron transakcji była JLR Polska Sp. z o.o. lub JLR Centrum Sp. z o.o., a drugą stroną transakcji jedna ze spółek Nowej Grupy Marvipol S.A.

3. Skonsolidowany bilans pro forma na dzień 31 grudnia 2006 r.

Aktywa na dzień 31 grudnia 2006 r.

		Dane nie zbadane przez biegłego rewidenta			
	Grupa Marvipol S.A.*	**Wyłączenie spółek motoryza-cyjnych**	**Nowa Grupa Marvipol S.A.****	**Pozostałe korekty pro forma**	**Informacja finansowa pro forma**
w tysiącach złotych					
Aktywa					
Aktywa trwałe					
Rzeczowe aktywa trwałe	18 908	(3 537)	15 371		15 371
Wartości niematerialne	794	(766)	28		28
Przedpłata z tytułu wieczystego użytkowania	3 070	(2 851)	219		219
Nieruchomości inwestycyjne	7 062	-	7 062		7 062
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	1 431	(1 431)	-		-
Pozostałe inwestycje długoterminowe	50	13 415	13 465	(6 466)	6 999
Aktywa trwałe razem	**31 315**	**4 830**	**36 145**	**(6 466)**	**29 679**
Aktywa obrotowe					
Zapasy	114 050	(27 269)	86 781		86 781
Inwestycje krótkoterminowe	2 762	437	3 199		3 199
Należności z tytułu podatku dochodowego	245	(126)	119		119
Należności z tytułu sprzedaży spółek motoryzacyjnych	-	-	-	3 599	3 599
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	23 058	(21 587)	1 471		1 471
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	1 828	(1 828)	-		-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 055	(912)	12 143	2 867	15 010
Aktywa obrotowe razem	**154 998**	**(51 285)**	**103 713**	**6 466**	**110 179**
Aktywa razem	**186 313**	**(46 455)**	**139 858**	**-**	**139 858**

**Dane historyczne (nieskorygowane informacje finansowe)*

***Dane opracowane na podstawie danych historycznych*

Kapitał własny i zobowiązania na dzień 31 grudnia 2006 r.

		Dane nie zbadane przez biegłego rewidenta			
	Grupa Marvipol S.A.*	**Wyłączenie spółek motoryza-cyjnych**	**Nowa Grupa Marvipol S.A.****	**Pozostałe korekty pro forma**	**Informacja finansowa pro forma**
Kapitał własny i zobowiązania					
Kapitał własny					
Kapitał zakładowy	6 000	-	6 000		6 000
Zyski zatrzymane	59 042	(2 644)	56 398		56 398
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	**65 042**	**(2 644)**	**62 398**	**-**	**62 398**
Kapitał własny razem	**65 042**	**(2 644)**	**62 398**	**-**	**62 398**
Zobowiązania					
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	9 086	(392)	8 694		8 694
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	642	(85)	557		557
Pozostałe zobowiązania	1 432	(75)	1 357		1 357
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5 752	1 203	6 955		6 955
Rezerwy	1 431	(1 431)	-		-
Zobowiązania długoterminowe razem	**18 343**	**(780)**	**17 563**	**-**	**17 563**
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	7 832	(2 161)	5 671		5 671
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	1 141	(697)	444		444
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	47 557	(38 693)	8 864		8 864
Przychody przyszłych okresów	44 276	-	44 276		44 276
Rezerwy	2 122	(1 480)	642		642
Zobowiązania krótkoterminowe razem	**102 928**	**(43 031)**	**59 897**	**-**	**59 897**
Zobowiązania razem	**121 271**	**(43 811)**	**77 460**	**-**	**77 460**
Kapitał własny i zobowiązania razem	**186 313**	**(46 455)**	**139 858**	**-**	**139 858**

**Dane historyczne (nieskorygowane informacje finansowe)*

***Dane opracowane na podstawie danych historycznych*

4. Skonsolidowany rachunek zysków i strat pro forma za rok zakończony 31 grudnia 2006 r.

		Dane nie zbadane przez biegłego rewidenta			
	Grupa Marvipol S.A.*	**Wyłączenie spółek motoryzacyjnych**	**Nowa Grupa Marvipol S.A.****	**Pozostałe korekty pro forma**	**Informacja finansowa pro forma**
w tysiącach złotych					
Przychody ze sprzedaży	219 852	(117 061)	102 791		102 791
Pozostałe przychody	912	(315)	597		597
	220 764	**(117 376)**	**103 388**	**-**	**103 388**
Amortyzacja	(1 061)	329	(732)		(732)
Zużycie materiałów i energii	(10 422)	973	(9 449)		(9 449)
Usługi obce	(59 911)	5 874	(54 037)		(54 037)
Koszty świadczeń pracowniczych	(11 407)	2 442	(8 965)		(8 965)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	(99 944)	99 905	(39)		(39)
Pozostałe koszty operacyjne	(6 185)	2 930	(3 255)		(3 255)
Zyski z inwestycji	1 642	1 276	2 918		2 918
Zysk na działalności operacyjnej	**33 476**	**(3 647)**	**29 829**	**-**	**29 829**
Koszty finansowe	(1 378)	147	(1 231)		(1 231)
Zysk przed opodatkowaniem	**32 098**	**(3 500)**	**28 598**	**-**	**28 598**
Podatek dochodowy	(6 411)	856	(5 555)		(5 555)
Zysk netto	**25 687**	**(2 644)**	**23 043**	**-**	**23 043**
w tym przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej	25 687	(2 644)	23 043		23 043
Akcjonariuszy mniejszościowych	-		-		
Zysk netto	**25 687**	**(2 644)**	**23 043**	**-**	**23 043**

**Dane historyczne (nieskorygowane informacje finansowe)*

***Dane opracowane na podstawie danych historycznych*

5. Korekty pro forma

Dla celów niniejszej informacji finansowej pro forma skonsolidowane historyczne informacje finansowe Grupy Marvipol S.A. zostały skorygowane, aby pokazać, jaki wpływ na informacje finansowe przedstawione w Prospekcie mogłaby mieć Transakcja, gdyby jej realizacja nastąpiła na początku okresu pro forma.

Oprócz korekt polegających na wyłączeniu spółek motoryzacyjnych, które zostały opisane w części 2 niniejszej informacji finansowej pro forma, dokonano następujących korekt pro forma:

(i) ujęcie należności za sprzedaż spółek motoryzacyjnych w wysokości 3,599 tys. zł. Kwota ta została ujęta w wyniku założenia, że nie wystąpił zysk na transakcji na dzień 1 stycznia 2006 r.;

(ii) odwrócenie podwyższenia kapitału w spółkach motoryzacyjnych dokonane w 2006 r., zakładając, że takiego podwyższenia by nie było, gdyby transakcja miała miejsce na dzień 1 stycznia 2006 r. Wartość podwyższenia kapitału dokonanego przez Marvipol S.A. w 2006 r. w wysokości 2,867 tys. zł została ujęta w środkach pieniężnych.

Powyższe korekty pro forma odnoszą się do hipotetycznej sytuacji i zostały dokonane tylko i wyłącznie w celach ilustracyjnych.

MARVIPOL S.A.

Mariusz Wojciech Książek

Prezes Zarządu

Andrzej Nizio

Wiceprezes Zarządu

Dariusz Petryka

Osoba odpowiedzialna za sporządzenie Informacji finansowej pro forma

Warszawa, dnia 7 września 2007 r.

ZAŁĄCZNIKI

1. Statut Spółki
2. Odpis aktualny z KRS Spółki
3. Operaty szacunkowe oraz wyciągi z operatów szacunkowych wybranych nieruchomości uznawanych za nieruchomości inwestycyjne zgodnie z MSR 40
4. Formularze Zapisu na Akcje
5. Akty notarialne zawierające uchwałę Walnego Zgromadzenia z dnia 5 września 2007 roku oraz uchwałę Zarządu z dnia 5 września 2007 roku

Załącznik 1 – Statut Spółki

STATUT

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) 70.11.Z Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; ------
2) 70.12.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek; ----------
3) 70.20.Z Wynajem nieruchomości na własny rachunek; ----------
4) 70.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami; ----------
5) 70.32.Z Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie; ----------
6) 45.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych; roboty ziemne; ----------
7) 45.12.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich; ----------
8) 45.21.A Wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; ----------
9) 45.21.F Wykonywanie robót ogólnobudowlanych w zakresie obiektów inżynierskich, gdzie indziej niesklasyfikowanych, ----------
10) 45.21.G Wykonywanie robót budowlanych w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych, ----------
11) 45.25.B Roboty związane z fundamentowaniem; ----------

12) 45.25.C Wykonywanie robót budowlanych w zakresie wznoszenia konstrukcji stalowych;----------
13) 45.25.D Wykonywanie robót budowlanych murarskich; ----------
14) 45.25.E Wykonywanie specjalistycznych robót budowlanych, gdzie indziej niesklasyfikowanych;----------
15) 45.31.A Wykonywanie instalacji elektrycznych budynków i budowli, ----------
16) 45.31.B Wykonywanie instalacji elektrycznych sygnalizacyjnych, ----------
17) 45.31.C Instalowanie dźwigów osobowych i towarowych oraz ruchomych schodów; ----------
18) 45.31.D Wykonywanie pozostałych instalacji elektrycznych; ----------
19) 45.32.Z Wykonywanie robót budowlanych izolacyjnych;----------
20) 45.33.A Wykonywanie instalacji centralnego ogrzewania i wentylacyjnych; -----
21) 45.33.B Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych; ----------
22) 45.33.C Wykonywanie instalacji gazowych;----------
23) 45.34.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych;----------
24) 45.41.Z Tynkowanie;----------
25) 45.42.Z Zakładanie stolarki budowlanej;----------
26) 45.43.A Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian;----------
27) 45.43.B Sztukatorstwo; ----------
28) 45.44.A Malowanie;----------
29) 45.44.B Szklenie; ----------
30) 45.45.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych;-----
31) 45.50.Z Wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską; -----
32) 50.10.A Sprzedaż hurtowa pojazdów samochodowych; ----------
33) 50.10.B Sprzedaż detaliczna pojazdów samochodowych; ----------
34) 50.20.A Konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych;----------
35) 50.20.B Pomoc drogowa oraz pozostała działalność usługowa związana z pojazdami samochodowymi; ----------
36) 50.30.A Sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych; --
37) 50.30.B Sprzedaż detaliczna części i akcesoriów do pojazdów samochodowych;

38) 50.40.Z Sprzedaż, konserwacja i naprawa motocykli oraz sprzedaż części i akcesoriów do nich;----------
39) 65.21.Z Leasing finansowy;----------
40) 52.11.Z Sprzedaż detaliczna w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych; ----------
41) 52.12.Z Sprzedaż detaliczna pozostała w niewyspecjalizowanych sklepach; ------
42) 55.21.Z Schroniska turystyczne;----------
43) 55.22.Z Pola kempingowe, włączając pola dla samochodowych przyczep kempingowych; ----------
44) 55.23.Z Miejsca krótkotrwałego zakwaterowania pozostałe, gdzie indziej niesklasyfikowane;----------
45) 55.30.A Restauracje; ----------
46) 55.30.B Placówki gastronomiczne pozostałe;----------
47) 55.52.Z Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering); ----------
48) 60.21.A Transport pasażerski miejski;----------
49) 60.21.B Transport pasażerski międzymiastowy; ----------
50) 60.21.C Transport pasażerski rozkładowy pozostały; ----------
51) 60.22.Z Działalność taksówek osobowych; ----------
52) 60.23.Z Transport pasażerski lądowy, pozostały; ----------
53) 60.24.A Transport drogowy towarów pojazdami specjalizowanymi; ----------
54) 60.24.B Transport drogowy towarów pojazdami uniwersalnymi; ----------
55) 60.24.C Wynajem samochodów ciężarowych z kierowcą;----------
56) 63.11.A Przeładunek towarów w portach morskich;----------
57) 63.11.B Przeładunek towarów w portach śródlądowych; ----------
58) 63.11.C Przeładunek towarów w pozostałych punktach przeładunkowych; -------
59) 63.12.A Magazynowanie i przechowywanie towarów w portach morskich;-------
60) 63.12.B Magazynowanie i przechowywanie towarów w portach śródlądowych; -
61) 63.12.C Magazynowanie i przechowywanie towarów w pozostałych składowiskach; ----------
62) 63.21.Z Działalność wspomagająca transport lądowy, pozostała; ----------

63) 63.30.A Działalność organizatorów turystyki; ----------
64) 63.30.B Działalność pośredników turystycznych; ----------
65) 63.30.C Działalność agentów turystycznych;----------
66) 63.30.D Działalność turystyczna pozostała; ----------
67) 63.40.A Działalność morskich agencji transportowych; ----------
68) 63.40.B Działalność śródlądowych agencji transportowych;----------
69) 63.40.C Działalność pozostałych agencji transportowych; ----------
70) 71.10.Z Wynajem samochodów osobowych;----------
71) 71.21.Z Wynajem pozostałych środków transportu lądowego; ----------
72) 71.22.Z Wynajem środków transportu wodnego; ----------
73) 71.23.Z Wynajem środków transportu lotniczego;----------
74) 71.31.Z Wynajem maszyn i urządzeń rolniczych; ----------
75) 71.32.Z Wynajem maszyn i urządzeń budowlanych;----------
76) 71.33.Z Wynajem maszyn i urządzeń biurowych i sprzętu komputerowego;------
77) 72.10.Z Doradztwo w zakresie sprzętu komputerowego;----------
78) 72.21.Z Działalność edycyjna w zakresie oprogramowania; ----------
79) 72.22.Z Działalność w zakresie oprogramowania, pozostała;----------
80) 72.30.Z Przetwarzanie danych; ----------
81) 72.40.Z Działalność związana z bazami danych; ----------
82) 72.50.Z Konserwacja i naprawa maszyn biurowych, księgujących i sprzętu komputerowego; ----------
83) 72.60.Z Działalność związana z informatyką, pozostała; ----------
84) 73.10.G Prace badawczo-rozwojowe w dziedzinie nauk technicznych; ----------
85) 74.12.Z Działalność rachunkowo-księgowa, z wyłączeniem doradztwa podatkowego;----------
86) 74.13.Z Badanie rynku i opinii publicznej; ----------
87) 74.14.A Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania; ----------
88) 74.14.B Zarządzanie i kierowanie w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej; ----------
89) 74.15.Z Działalność holdingów;----------

90) 74.20.A Działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego, technologicznego; ----------

91) 74.20.B Działalność geologiczna, poszukiwawczo-rozpoznawcza; ----------

92) 74.20.C Działalność geodezyjna i kartograficzna; ----------

93) 74.30.Z Badania i analizy techniczne; ----------

94) 74.40.Z Reklama; ----------

95) 74.50.A Działalność związana z rekrutacją i udostępnianiem pracowników; ------

96) 74.60.Z Działalność detektywistyczna i ochroniarska; ----------

97) 74.70.Z Sprzątanie i czyszczenie obiektów; ----------

98) 74.81.Z Działalność fotograficzna; ----------

99) 74.82.Z Działalność związana z pakowaniem; ----------

100) 74.85.Z Działalność związana z tłumaczeniami i usługami sekretarskimi; -------

101) 74.86.Z Działalność centrów telefonicznych (call center); ----------

102) 74.87.A Działalność związana z organizacją targów i wystaw; ----------

103) 74.87.B Działalność komercyjna pozostała, gdzie indziej niesklasyfikowana;

104) 67.13.Z Działalność pomocnicza finansowa, 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 7.182.840 (siedem milionów sto osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset czterdzieści) 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.” ----------

2. Kapitał zakładowy Spółki został w całości pokryty przed zarejestrowaniem Spółki. ----------

3. Założycielami Spółki są Pan Mariusz Książek oraz Pan Andrzej Nizio. Osobiste uprawnienia Założycieli opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu lub Rady Nadzorczej przez Założycieli trwają tak długo jak obydwaj Założyciele lub jeden z nich posiadają akcje reprezentujące co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki. Jeśli tylko jeden z Założycieli Spółki pozostanie jej akcjonariuszem posiadającym akcje reprezentujące co najmniej 35% kapitału zakładowego, ten Założyciel Spółki, który pozostał jej akcjonariuszem będzie samodzielnie wykonywał uprawniania osobiste do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu lub Rady Nadzorczej. ----------

4. Podjęto uchwałę o warunkowym podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 291.499, 20 (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć złotych dwadzieścia groszy) w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,20 złotych (słownie dwadzieścia groszy) każda, w łącznej liczbie nie większej niż 1.457.496 (jeden milion czterysta pięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt sześć) akcji. Akcje serii E obejmowane będą przez uprawnionych z obligacji zamiennych na podstawie uchwały nr III Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 5 września 2007 roku. ---

§ 7. Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.----------

Na wniosek Akcjonariusza, Zarząd Spółki zamieni akcje na okaziciela 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.----------

§ 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. Z zastrzeżeniem emisji akcji w ramach kapitału docelowego, o którym mowa w § 9 Statutu, warunki każdej emisji oraz subskrypcji nowych akcji określane są przez Radę Nadzorczą, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej. ----------
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. 3 Statutu. ----------
4. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, kapitał zakładowy może zostać podwyższony poprzez przeniesienie środków własnych Spółki zgromadzonych w kapitale zapasowym lub rezerwowym albo w drodze wydania akcjonariuszom nowych akcji w miejsce należnej im dywidendy. -------
5. Spółka może emitować obligacje, w tym także obligacje zamienne oraz obligacje z prawem pierwszeństwa. Spółka może emitować warranty subskrypcyjne. ------

§ 9. 1. Zarząd Spółki jest upoważniony do podwyższania w okresie do dnia 31 maja 2010 r. kapitału zakładowego o kwotę 4.000.000 (cztery miliony złotych - kapitał docelowy) w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy), przy czym akcje emitowane w ramach takiego podwyższenia mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne. Uchwała Zarządu w tej sprawie wymaga formy aktu notarialnego. ----------

2. Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z dniem 31 maja 2010 r. ----------
3. 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. ---------

4. 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 3, obejmuje także wyłączenie prawa poboru warrantów subskrypcyjnych. ----------

§ 10. 1. Akcje mogą zostać umorzone dobrowolnie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie ma dotyczyć (umorzenie dobrowolne). ----------

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób umorzenia i warunki umorzenia akcji, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia (za zgodą danego akcjonariusza) oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego. ----------

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 Prezesa Zarządu i Wice Prezesa Zarządu powołują i odwołują Założyciele Spółki działając łącznie, poprzez pisemne oświadczenie złożone Spółce. Jeśli Założyciele Spółki nie są w stanie powołać wspólnie Prezesa lub Wice Prezesa 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 Założyciele Spółki powołują i odwołują, oprócz Prezesa i Wice Prezesa, także jednego członka 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.----------

3. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.----------

4. Regulamin Zarządu Spółki uchwala 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 każdoczasowej 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 wyznacza spośród członków Zarządu osobę zastępującą podczas jego nieobecności oraz ustala zasady i tryb zastępowania nieobecnych członków Zarządu. ----------

§ 14. W przypadku Zarządu składającego się z dwóch osób - do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie. Jeżeli Zarząd składa się z więcej niż dwóch (2) osób - do składania oświadczeń w imieniu Spółki są uprawnieni Prezes Zarządu lub Wice Prezes Zarządu, każdy z nich samodzielnie, lub 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. Założycielom 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 Spółki 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 Spółki 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.----------

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, wynagrodzenie 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: ----------

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 (w rozumieniu § 17 ust. 6) lub podmiotami z nimi powiązanymi istotnej umowy, której wartość przewyższa kwotę 5.000.000 (pięć milionów) złotych, ----------

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, przy czym zgody Rady Nadzorczej nie wymagają umowy zawierane w ramach procesu inwestycyjnego ze spółkami celowymi w których Spółka posiada 100% udziałów (akcji), ----------

3. Rada Nadzorcza uchwala 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 oceną 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 w szczególności: ----------

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) sprawy, o których mowa w § 20 ust. 2 Statutu. ----------

§ 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 1/10 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 przepisanym 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. ----------

§ 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 podejmowania 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 1/10 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. Walne Zgromadzenie uchwala 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 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 nie 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, w tym 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) wybór biegłego rewidenta; ----------

p) z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych Założycielom, powoływanie, odwoływanie i zawieszanie członków Zarządu; ----------

q) z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych Założycielom, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej; ----------

r) 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. 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 jakikolwiek 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 kapitału 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 Walne Zgromadzenie po przedstawieniu rekomendacji Rady Nadzorczej. 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. Ogłoszenia wymagane przepisami prawa dokonywane będą w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. ----------

§ 37. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają obowiązujące przepisy prawa w tym kodeksu spółek handlowych.----------

§ 38. 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. ----------

§ 39. Wszelkie koszty, opłaty i wydatki związane z utworzeniem i rejestracją Spółki ponoszą Założyciele proporcjonalnie do objętych akcji.----------

§ 40. W związku z wprowadzeniem do Statutu uprawnień osobistych dla Założycieli Spółki do powołania i odwołania członków Zarządu, postanawia się, iż w terminie trzydziestu (30) dni od dnia zarejestrowania niniejszego Statutu Założyciele w formie oświadczenia pisemnego wskażą członków Zarządu zgodnie z postanowieniami § 12 ust. 2 niniejszego Statutu.----------

§ 41. W związku z wprowadzeniem do Statutu uprawnień osobistych dla Założycieli Spółki do powołania i odwołania członków Rady Nadzorczej, postanawia się, iż w terminie trzydziestu (30) dni od dnia zarejestrowania niniejszego Statutu Założyciele w formie oświadczenia pisemnego wskażą członków Rady Nadzorczej zgodnie z postanowieniami § 17 ust. 4 niniejszego Statutu. ----------

Załącznik 2 – Odpis aktualny z KRS Spółki

CENTRALNA INFORMACJA
KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
ul. CZERNIAKOWSKA 100
00454 Warszawa

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 29.01.2008 godz. 09:01:14

Numer KRS: **0000250733**

ODPIS AKTUALNY

Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		15.02.2006		
Ostatni wpis	Numer wpisu	9	Data dokonania wpisu:	27.12.2007
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/34234/07/95		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 011927062, NIP: 5261211046
3.Firma, pod którą spółka działa	MARVIPOL SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	------
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. STAWKI, nr 3A, lok. ---, kod 00-193, poczta WARSZAWA

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie	1	9 STYCZNIA 2006 ROKU; AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA BARBARĘ

statutu		KRUKOWICZ, KANCELARIA NOTARIALNA BARBARA KRUKOWICZ, AL. WASZYNGTONA 24, 03-910 WARSZAWA ZA REP. A 65/2006.
	2	AKT NOTARIALNY Z DNIA 26 CZERWCA 2007 R., REPERTORIUM A NUMER 4026/2007 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA BARBARĘ KRUKOWICZ, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, PRZY AL. WASZYNGTONA 24/8. ZMIENIA SIĘ §6 ORAZ § 7 STATUTU.
	3	AKT NOTARIALNY Z DNIA 28 CZERWCA 2007 R., REPERTORIUM A NUMER 4084/2007 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA BARBARĘ E.KRUKOWICZ, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, PRZY AL. WASZYNGTONA 24/8. NOWY STATUT SPÓŁKI MARVIPOL SPÓŁKA AKCYJNA
	4	AKT NOTARIALNY Z DNIA 5 WRZEŚNIA 2007 R., REPERTORIUM A NR 5398/2007 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA BARBARĘ KRUKOWICZ W JEJ KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE, PRZY AL.WASZYNGTONA 24. NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR III ZMIENIA SIĘ DOTYCHCZASOWE BRZMIENIE PAR.6 STATUTU SPÓŁKI W TEN SPOSÓB, ŻE PO UST.3 DODAJE SIĘ UST.4 AKT NOTARIALNY Z DNIA 19 PAŹDZIERNIKA 2007 R., REPERTORIUM A NR 7538/2007 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA MAGDALENĘ KARCZEWSKĄ-WOŹNICA W JEJ KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE, PRZY UL.WILCZEJ 56 LOK.5 ZMIENIA SIĘ DOTYCHCZASOWE BRZMIENIE PAR.6 UST.1 STATUTU SPÓŁKI
	5	AKT NOTARIALNY Z DNIA 19 PAŹDZIERNIKA 2007R. REPERTORIUM A NR 7534/2007 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA MAGDALENĘ KARCZEWSKĄ-WOŹNICA, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, PRZY UL. WILCZEJ NR 56 LOK. 5. WPROWADZONO ZMIANY W NASTĘPUJĄCYCH PARAGRAFACH STATUTU: 12,17,20,21,22,23,24,26 ORAZ 41.

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	------
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5.Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
1.Określenie okoliczności powstania	PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale	PRZEKSZTAŁCENIE MARVIPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W MARVIPOL SPÓŁKĘ AKCYJNĄ NA PODSTAWIE UCHWAŁY O PRZEKSZTAŁCENIU Z DNIA 9 STYCZNIA 2006 ROKU PODJĘTEJ PRZEZ NADZWYCZAJNE ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW MARVIPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (SPÓŁKI PRZEKSZTAŁCANEJ), REP. A 65/2006.
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji	------

Podrubryka 1 Podmioty, z których powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	"MARVIPOL" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000098833

4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	******
5.Numer REGON	011927062

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	7 182 840,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	4 000 000,00 ZŁ
3.Liczba akcji wszystkich emisji	35914200
4.Wartość nominalna akcji	0,20 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	7 182 840,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	291 499,20 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	30000000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	SERIA B
	2.Liczba akcji w danej serii	1184200
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	AKCJE SERII C
	2.Liczba akcji w danej serii	4730000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE





Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych		
1.Data podjęcia uchwały o emisji obligacji	1	05.09.2007

zamiennych i akcji wydawanych za te obligacje	

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		W PRZYPADKU ZARZĄDU SKŁADAJĄCEGO SIĘ Z DWÓCH OSÓB - DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST KAŻDY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE. JEŻELI ZARZĄD SKŁADA SIĘ Z WIĘCEJ NIŻ DWÓCH (2) OSÓB - DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ W IMIENIU SPÓŁKI SĄ UPRAWNIENI PREZES ZARZĄDU LUB WICE PREZES ZARZĄDU, KAŻDY Z NICH SAMODZIELNIE, LUB DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ŁĄCZNIE ALBO JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KSIĄŻEK
	2.Imiona	MARIUSZ WOJCIECH
	3.Numer PESEL/REGON	72032002413
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	NIZIO
	2.Imiona	ANDRZEJ
	3.Numer PESEL/REGON	72110607918
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICE PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko	KSIĄŻEK

	2.Imiona	CLAUDIA
	3.Numer PESEL	71042801641
2	1.Nazwisko	NIZIO
	2.Imiona	EWA
	3.Numer PESEL	72102207146
3	1.Nazwisko	ADAMOWICZ
	2.Imiona	ANDRZEJ JÓZEF
	3.Numer PESEL	47041600079
4	1.Nazwisko	CHŁOPECKI
	2.Imiona	ALEKSANDER
	3.Numer PESEL	65122500670
5	1.Nazwisko	OPIELA
	2.Imiona	LUDWIK JERZY
	3.Numer PESEL	42082501712

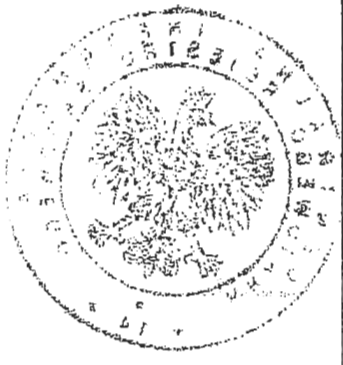
Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot działalności przedsiębiorcy	1	70, 11, Z, ZAGOSPODAROWANIE I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	2	70, 12, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	70, 20, Z, WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	4	70, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	5	70, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA ZLECENIE
	6	45, 11, Z, ROZBIÓRKA I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH; ROBOTY ZIEMNE
	7	45, 12, Z, WYKONYWANIE WYKOPÓW I WIERCEŃ GEOLOGICZNO- INŻYNIERSKICH
	8	45, 21, A, WYKONYWANIE ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	9	45, 21, F, WYKONYWANIE ROBÓT OGÓLNOBUDOWLANYCH W ZAKRESIE OBIEKTÓW INŻYNIERSKICH, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANYCH
	10	45, 21, G, WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH W ZAKRESIE MONTAŻU I WZNOSZENIA BUDYNKÓW I BUDOWLI Z ELEMENTÓW PREFABRYKOWANYCH
	11	45, 25, B, ROBOTY ZWIĄZANE Z FUNDAMENTOWANIEM
	12	45, 25, C, WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH W ZAKRESIE WZNOSZENIA KONSTRUKCJI STALOWYCH
	13	45, 25, D, WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH MURARSKICH
	14	45, 25, E, WYKONYWANIE SPECJALISTYCZNYCH ROBÓT BUDOWLANYCH, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANYCH
	15	45, 31, A, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH BUDYNKÓW I BUDOWLI
	16	45, 31, B, WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH SYGNALIZACYJNYCH
	17	45, 31, C, INSTALOWANIE DŹWIGÓW OSOBOWYCH I TOWAROWYCH ORAZ RUCHOMYCH SCHODÓW

18	45, 31, D, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH
19	45, 32, Z, WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH IZOLACYJNYCH
20	45, 33, A, WYKONYWANIE INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I WENTYLACYJNYCH
21	45, 33, B, WYKONYWANIE INSTALACJI WODNO- KANALIZACYJNYCH
22	45, 33, C, WYKONYWANIE INSTALACJI GAZOWYCH
23	45, 34, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH INSTALACJI BUDOWLANYCH
24	45, 41, Z, TYNKOWANIE
25	45, 42, Z, ZAKŁADANIE STOLARKI BUDOWLANEJ
26	45, 43, A, POSADZKARSTWO; TAPETOWANIE I OBLICOWYWANIE ŚCIAN
27	45, 43, B, SZTUKATORSTWO
28	45, 44, A, MALOWANIE
29	45, 44, B, SZKLENIE
30	45, 45, Z, WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
31	45, 50, Z, WYNAJEM SPRZĘTU BUDOWLANEGO I BURZĄCEGO Z OBSŁUGĄ OPERATORSKĄ
32	50, 10, A, SPRZEDAŻ HURTOWA POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH
33	50, 10, B, SPRZEDAŻ DETALICZNA POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH
34	50, 20, A, KONSERWACJA I NAPRAWA POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH
35	50, 20, B, POMOC DROGOWA ORAZ POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z POJAZDAMI SAMOCHODOWYMI
36	50, 30, A, SPRZEDAŻ HURTOWA CZĘŚCI I AKCESORIÓW DO POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH
37	50, 30, B, SPRZEDAŻ DETALICZNA CZĘŚCI I AKCESORIÓW DO POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH
38	50, 40, Z, SPRZEDAŻ, KONSERWACJA I NAPRAWA MOTOCYKLI ORAZ SPRZEDAŻ CZĘŚCI I AKCESORIÓW DO NICH
39	65, 21, Z, LEASING FINANSOWY
40	52, 11, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA W NIEWYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH Z PRZEWAGĄ ŻYWNOŚCI, NAPOJÓW I WYROBÓW TYTONIOWYCH
41	52, 12, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA POZOSTAŁA W NIEWYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
42	55, 21, Z, SCHRONISKA TURYSTYCZNE
43	55, 22, Z, POLA KEMPINGOWE, WŁĄCZAJĄC POLA DLA SAMOCHODOWYCH PRZYCZEP KEMPINGOWYCH
44	55, 23, Z, MIEJSCA KRÓTKOTRWAŁEGO ZAKWATEROWANIA POZOSTAŁE, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANE
45	55, 30, A, RESTAURACJE
46	55, 30, B, PLACÓWKI GASTRONOMICZNE POZOSTAŁE
47	55, 52, Z, PRZYGOTOWYWANIE I DOSTARCZANIE ŻYWNOŚCI DLA ODBIORCÓW ZEWNĘTRZNYCH (KATERING)
48	60, 21, A, TRANSPORT PASAŻERSKI MIEJSKI
49	60, 21, B, TRANSPORT PASAŻERSKI MIĘDZYMIASTOWY
50	60, 21, C, TRANSPORT PASAŻERSKI ROZKŁADOWY POZOSTAŁY
51	60, 22, Z, DZIAŁALNOŚĆ TAKSÓWEK OSOBOWYCH
52	60, 23, Z, TRANSPORT LĄDOWY PASAŻERSKI, POZOSTAŁY
53	60, 24, A, TRANSPORT DROGOWY TOWARÓW POJAZDAMI SPECJALIZOWANYMI
54	60, 24, B, TRANSPORT DROGOWY TOWARÓW POJAZDAMI UNIWERSALNYMI
55	60, 24, C, WYNAJEM SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH Z KIEROWCĄ
56	63, 11, A, PRZEŁADUNEK TOWARÓW W PORTACH MORSKICH
57	63, 11, B, PRZEŁADUNEK TOWARÓW W PORTACH ŚRÓDLĄDOWYCH

58	63, 11, C, PRZEŁADUNEK TOWARÓW W POZOSTAŁYCH PUNKTACH PRZEŁADUNKOWYCH
59	63, 12, A, MAGAZYNOWANIE I PRZECHOWYWANIE TOWARÓW W PORTACH MORSKICH
60	63, 12, B, MAGAZYNOWANIE I PRZECHOWYWANIE TOWARÓW W PORTACH ŚRÓDLĄDOWYCH
61	63, 12, C, MAGAZYNOWANIE I PRZECHOWYWANIE TOWARÓW W POZOSTAŁYCH SKŁADOWISKACH
62	63, 21, Z, DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA TRANSPORT LĄDOWY, POZOSTAŁA
63	63, 30, A, DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZATORÓW TURYSTYKI
64	63, 30, B, DZIAŁALNOŚĆ POŚREDNIKÓW TURYSTYCZNYCH
65	63, 30, C, DZIAŁALNOŚĆ AGENTÓW TURYSTYCZNYCH
66	63, 30, D, DZIAŁALNOŚĆ TURYSTYCZNA POZOSTAŁA
67	63, 40, A, DZIAŁALNOŚĆ MORSKICH AGENCJI TRANSPORTOWYCH
68	63, 40, B, DZIAŁALNOŚĆ ŚRÓDLĄDOWYCH AGENCJI TRANSPORTOWYCH
69	63, 40, C, DZIAŁALNOŚĆ POZOSTAŁYCH AGENCJI TRANSPORTOWYCH.
70	71, 10, Z, WYNAJEM SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
71	71, 21, Z, WYNAJEM POZOSTAŁYCH ŚRODKÓW TRANSPORTU LĄDOWEGO
72	71, 22, Z, WYNAJEM ŚRODKÓW TRANSPORTU WODNEGO
73	71, 23, Z, WYNAJEM ŚRODKÓW TRANSPORTU LOTNICZEGO
74	71, 31, Z, WYNAJEM MASZYN I URZĄDZEŃ ROLNICZYCH
75	71, 32, Z, WYNAJEM MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH
76	71, 33, Z, WYNAJEM MASZYN I URZĄDZEŃ BIUROWYCH I SPRZĘTU KOMPUTEROWEGO
77	72, 10, Z, DORADZTWO W ZAKRESIE SPRZĘTU KOMPUTEROWEGO
78	72, 21, Z, DZIAŁALNOŚĆ EDYCYJNA W ZAKRESIE OPROGRAMOWANIA
79	72, 22, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE OPROGRAMOWANIA, POZOSTAŁA
80	72, 30, Z, PRZETWARZANIE DANYCH
81	72, 40, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z BAZAMI DANYCH
82	72, 50, Z, KONSERWACJA I NAPRAWA MASZYN BIUROWYCH, KSIĘGUJĄCYCH I SPRZĘTU KOMPUTEROWEGO
83	72, 60, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z INFORMATYKĄ, POZOSTAŁA
84	73, 10, G, PRACE BADAWCZO-ROZWOJOWE W DZIEDZINIE NAUK TECHNICZNYCH
85	74, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA
86	74, 13, Z, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ
87	74, 14, A, DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
88	74, 14, B, ZARZĄDZANIE I KIEROWANIE W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
89	74, 15, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW
90	74, 20, A, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE PROJEKTOWANIA BUDOWLANEGO, URBANISTYCZNEGO, TECHNOLOGICZNEGO
91	74, 20, B, DZIAŁALNOŚĆ GEOLOGICZNA, POSZUKIWAWCZO-ROZPOZNAWCZA
92	74, 20, C, DZIAŁALNOŚĆ GEODEZYJNA I KARTOGRAFICZNA
93	74, 30, Z, BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE
94	74, 40, Z, REKLAMA
95	74, 50, A, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z REKRUTACJĄ I UDOSTĘPNIANIEM PRACOWNIKÓW
96	74, 60, Z, DZIAŁALNOŚĆ DETEKTYWISTYCZNA I OCHRONIARSKA
97	74, 70, Z, SPRZĄTANIE I CZYSZCZENIE OBIEKTÓW
98	74, 81, Z, DZIAŁALNOŚĆ FOTOGRAFICZNA





99	74, 82, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z PAKOWANIEM
100	74, 85, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z TŁUMACZENIAMI I USŁUGAMI SEKRETARSKIMI
101	74, 86, Z, DZIAŁALNOŚĆ CENTRÓW TELEFONICZNYCH (CALL CENTER)
102	74, 87, A, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ORGANIZACJĄ TARGÓW I WYSTAW
103	74, 87, B, DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA POZOSTAŁA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA
104	67, 13, Z, DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA FINANSOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	07.06.2006	OD 1 STYCZNIA 2005 ROKU DO 31 GRUDNIA 2005 ROKU
	2	10.07.2007	OD 01.01.2006 DO 31.12.2006
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	OD 1 STYCZNIA 2005 ROKU DO 31 GRUDNIA 2005 ROKU
	2	*****	OD 01.01.2006 DO 31.12.2006
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	OD 1 STYCZNIA 2005 ROKU DO 31 GRUDNIA 2005 ROKU
	2	*****	OD 01.01.2006 DO 31.12.2006
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 1 STYCZNIA 2005 ROKU DO 31 GRUDNIA 2005 ROKU
	2	*****	OD 01.01.2006 DO 31.12.2006

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	14.12.2007	01.01.2006 - 31.12.2006
2.Opinia biegłego rewidenta	1	*****	01.01.2006 - 31.12.2006
3.Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01 STYCZEŃ 2006 - 31 GRUDZIEŃ 2006
4.Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	1	*****	01.01.2006 - 31.12.2006

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu upadłościowym poprzez zawieszenie prowadzonych przeciwko niemu egzekucji, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Warszawa, 29.01.2008 godz: 09:01:16

Podpis

PYŁKA JOANNA

Załącznik 3 – Operaty szacunkowe oraz wyciągi z operatów szacunkowych wybranych nieruchomości uznawanych za nieruchomości inwestycyjne zgodnie z MSR 40

Rzeczoznawca Majątkowy
Anna Szymanek
tel.662-04-08-00
UPRAWNIENIA NR.2983

OPERAT SZACUNKOWY

Wyceny wartości rynkowej

prawa własności do lokalu użytkowego nr.LU.5

zlokalizowanego przy ul. Jana Pawła II 52/54 w Warszawie



Autor operatu szacunkowego:

Anna Szymanek

Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia nr.2983 wydane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

Warszawa 08 lipca 2007r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

sporządzony na podstawie art.158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 z dn. 09.12.2004 r. poz. 2603;
oraz R. R. M. z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego
(Dz.U.Nr.207 poz. 2109)

Przedmiot wyceny	Lokal użytkowy nr.LU5 zlokalizowany w budynku przy ul.Jana Pawła 52/54 w Warszawie. Lokal składa się z hollu głównego , pomieszczenia socjalnego , WC , dwóch pomieszczeń biurowych. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 86,10 m^2. Obecnie w lokalu zlokalizowany jest kantor wymiany walut. Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta nr. WA4M/00204477/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych.
Cel wyceny	Wyłącznym celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu użytkowego dla celów zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy .
Oszacowana wartość nieruchomości	**Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania** W_{RU}= 881.847,00 zł Słownie: osiemset osiemdziesiąt jeden tysięcy osiemset czterdzieści siedem złotych
Podpis i pieczęć rzeczoznawcy;	ANNA SZYMANEK
Data sporządzenia operatu	08 lipca 2007r.

Anna Szymanek tel.662-04-08-00

SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY 4

2.CEL WYCENY 4

3.PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO 4

4.STAN PRZEDMIOTU WYCENY 5

5.SPOSÓB WYCENY 9

6. ANALIZA DANYCH I PROCEDURA SZACOWANIA 12

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY 17

8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY 19

9.WNIOSKI 19

10.KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA 19

11. ZAŁĄCZNIKI 20

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do pawilonu handlowego posiadający nr.LU5 (lokal uż ytkowy) ,który zlokalizowany jest przy ulicy Jana Pawła II w Warszawie na części działki o nr.ewid.3 w obrębie 5-01-08

Numer Księgi Wieczystej

Dla przedmiotowej nieruchomości utworzona jest księga wieczysta nr.WA4M/00204477/9 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych

Zakres wyceny

Oszacowaniu podlega prawo własności do lokalu użytkowego wraz z udziałem wynoszącym 491/10000 w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym jest położony budynek pawilonu

Zakres wyceny wynika z przepisów prawa ,celu wyceny .

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do lokalu użytkowego nr.LU.1 w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytobiorcy .

3.PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1.Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest „ MARVIPOL" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ulicy Stawki 3A

3.2.Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity:Dz.U.Nr.46,poz.543 z 2000 r. z późniejszymi zmianami)

Anna Szymanek nr 6[illegible]

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r - Kodeks Cywilny / Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami/
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych - wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych .

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 04 lipca 2007r..
- Transakcje sprzedaży - akty notarialne sprzedaży prawa własności do lokali użytkowych w Warszawie
- Odpis z księgi wieczystej nr. WA4M/00204477/9
- Wypis z ewidencji gruntów
- Transakcje sprzedaży z agencji nieruchomości, z prasy i wydawnictw specjalistycznych
- Własne rozpoznanie rynku nieruchomości.
- Dane uzyskane od Zleceniodawcy.

3.4.Podstawy metodologiczne

M. Prystupa -Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań. PFSRM Warszawa 2001

Wycena nieruchomości- wydanie polskie. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Warszawa 2000

3.5.Określenie dat istotnych dla wyceny

Data sporządzenia wyceny	06 lipca 2007
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	06 lipca 2007
Data na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	06 lipca 2007
Data dokonania oględzin nieruchomości	03 lipca 2007

4.STAN PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny wycenianej nieruchomości ustalono na podstawie n.w. dokumentów:

1.Odpis z Księgi Wieczystej nr. WA4M/00204477/9

2. Wypis z rejestru gruntów z dnia 02.07.2007

Sąd Rejonowy dla Warszawy –Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr.WA4M/0004477/9

Dział I

- gmina – Centrum
- dzielnica Śródmieście
- Miejscowość - Warszawa
- ulica Jana Pawła II
- numer budynku 52/54
- numer lokalu – LU5
- przeznaczenie lokalu – lokal niemieszkalny
- obszar – 86,10 m2
- spis praw związanych z własnością nieruchomości

  wielkość udziału w nieruchomości wspólnej , którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. – wielkość udziału - 491/10000

Dział II „własność"

Właściciel lokalu – „MARVIPOL" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Dział III- Prawa , roszczenia i ograniczenia – brak wpisów

Dział IV Hipoteka – wzmianki w dziale IV

1.Hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 5500000,00 (słownie; pięć milionów pięćset tysięcy złotych)

Hipoteka umowna łączna zwykła wpisana pod pozycją nr.1 współobciąża nieruchomość objętą księgą wieczystą KW WA1M/00174252/5 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa.

Wierzyciel hipoteczny- Bank Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych III Oddział w Warszawie

2.Hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 900000,00 (słownie ; dziewięćset tysięcy złotych)

Odsetki kapitałowe, prowizje , inne koszty i należności uboczne od kredytu nr.1015053545

Termin spłaty – 2008.01.31

Anna Szymanowska [illegible]

Hipoteka umowna łączna kaucyjna wpisana pod pozycją nr.5 współobciąża nieruchomość objęta księgą wieczystą KW WA1M/00174252/5 prowadzoną przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa.

Wierzyciel hipoteczny- Bank Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych III Oddział w Warszawie

Informacje z Wypisu z rejestru gruntów

Województwo:	mazowieckie
Powiat:	m.st. Warszawa
Miejscowość:	Warszawa
Obręb:	05-01-08
Jednostka ewidencyjna	146510_8, Śródmieście
Nr jednostki rejestrowej:	G.57
Właściciel:	Miasto Stołeczne Warszawa
Użytkownik wieczysty:	MARVIPOL Spółka Akcyjna udział 491/10000

Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opis użytków	Ozn. uż. i kont. Klasyf.	Powierzchnia	
				Użytków w ha	Działki w ha
3	Jana Pawła II	Inne tereny zabudowane	B	0.2840	0,2840

Dla przedmiotowego terenu nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego

W związku z brakiem aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wycenianego obszaru, dokumentem planistycznym określającym kierunki zagospodarowania przestrzennego jest „Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy" uchwalonego Uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 roku. Zgodnie z ustaleniami „Studium", nieruchomość znajduje się w centrum miasta w strefie śródmieścia funkcjonalnego i położona jest wzdłuż Al.Jana Pawła II zaliczonej do głównych przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym.

Inna Szymczyk tel 662-104-170-00

4.2. Lokalizacja , otoczenie i informacje ogólne

Szacowany pawilon handlowy położony jest przy Al. Jana Pawła II 52/54 w Warszawie na części działki o nr.ewid. 3 z obrębu 5-01-08 .

Z uwagi na położenie nieruchomości tj. przy głównych ulicach miasta Warszawy lokalizacja jest bardzo dobra.

Dostęp klienta oraz wyeksponowanie lokalu dobre.

4.3. Opis lokalu

Opis przedmiotowego pawilonu :

Budynek pawilonu jednokondygnacyjny zrealizowany jest w technologii tradycyjnej murowanej . Solarka okienna metalowa ze szkłem zespolonym antywłamaniowym. Stropodach betonowy pokryty papą termozgrzewalną.

Opis wykończenia lokalu na dzień wizji lokalnej

- Ściany malowane farbą emulsyjną.
- Podłogi – płytki ceramiczne
- Ściany – pomieszczenia sanitarnego i socjalnego – wyłożone płytami ceramicznymi
- Stolarka drzwiowa wewnętrzna – metalowa antywłamaniowa , do pomieszczeń sanitarnych typowa

Instalacje

- Wodno-kanalizacyjna miejska
- Elektryczna
- Telekomunikacyjna
- C.o.
- Wentylacji grawitacyjna
- Odgromowa
- Alarmowa
- antywlamaniowa

Obecnie pawilon wykorzystywany jest jako kantor wymiany walut.

Powierzchnia użytkowa pawilonu wynosi 86,10m2

Standard wykończenia pawilonu przeciętny.

5.SPOSÓB WYCENY

5.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono WARTOŚĆ RYNKOWĄ DLA AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA (WRU), czyli wartość rynkową, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami.

Wartość rynkowa nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego nie jest określeniem ceny, tylko stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, którą nieruchomość otrzymałaby na nieograniczonym rynku, przy zachowaniu określonych warunków sprzedaży.

Według ww. standardów *wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:*

- *strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,*
- *mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,*
- *są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,*
- *nie działają w sytuacji przymusowej,*
- *upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.*

5.2.Wybór podejścia i metody wyceny

PRZESŁANKI WYBORU PODEJŚCIA I METODY

Wyboru metody zastosowanej do wyceny przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

Anna Szymanowska 60-204-08-40

postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości, w szczególności art. 154 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu:

„Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych",

- cel wyceny;
- aktualny stan zagospodarowania nieruchomości;
- wyniki analizy podaży i popytu na lokale mieszkalne na rynku lokalnym;

WYBÓR METODY ZASTOSOWANEJ DO WYCENY

Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano zgodnie z *Rozdziałem 2 – określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny,* Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego *(Dz. U. Nr 230, poz. 1924).* Do określenia wartości lokalu zastosowano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej.

CHARAKTERYSTYKA ZASTOSOWANEJ METODY WYCENY

Zgodnie z art.153 ust.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r, *„podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej"*

Podejście porównawcze stosuje się do wyceny nieruchomości gruntowych wraz z ich częściami składowymi, także wówczas, gdy budynki lub lokale stanowią na mocy przepisów szczególnych odrębną nieruchomość. W szczególnych

przypadkach podejście porównawcze stosuje się do wyceny gruntu bez jego części składowych.

Podejście porównawcze oparte jest o podobne transakcje wolnorynkowe, które miały miejsce na badanym rynku lokalnym i przeprowadzeniu porównań z nieruchomością wycenianą dla skorygowania różnic.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego muszą wystąpić następujące kryteria obiektywności:

-ceny kupna – sprzedaży muszą być wolne od niezwykłych lub osobistych stosunków

-cena transakcyjna musi być wolna od innych wpływów niż obiektywnie podyktowanych przez rynek

-możliwe jest przyjęcie do porównań cen transakcyjnych, które nie są wolne od niezwykłych, osobistych lub innych wpływów pod warunkiem, że rzeczoznawcy znane jest ich oddziaływanie na cenę i zostanie to uwzględnione przez odpowiednie korekty.

Metoda korygowania ceny średniej

„Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są cechy transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości" (§ 4 pkt.4 Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz.U. nr 207, poz.2109).

Wartość rynkowa nieruchomości odniesiona do jednostki porównawczej (1 m^2 powierzchni lokalu) W_N , określona jest następującym wzorem

$$W_N = C_{śr} \times \sum_{j=1}^{j=n} Uj \times K$$

gdzie:

$C_{śr}$ - średnia cena jednostkowa analizowanego zbioru sprzedanych nieruchomości

u_j - współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości

n - liczba cech rynkowych

K - współczynnik korekcyjny

- Zakres współczynników korygujących określany jest jako:

$$[\frac{Cmin}{Cśr}; \frac{Cmax}{C śr}]$$

Przy tak określonym zakresie współczynników spełniony jest warunek, iż wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną transakcji zanotowanych na rynku lokalnym w okresie monitorowania.

6. *ANALIZA DANYCH I PROCEDURA SZACOWANIA*

6.1 RODZAJ RYNKU

Do wyceny przyjęto;

- rodzaj rynku - Z uwagi na charakter przedmiotu wyceny, do analizy przyjęto rynek lokali użytkowych.

- obszar rynku - Badaniem objęto rynek lokali użytkowych na terenie centralnych dzielnic Warszawy.

- okres badania cen – od lipca 2005 do chwili obecnej

1. *ANALIZA RYNKU*

1/ Lokale użytkowe – popyt i podaż oraz tendencje rynkowe

- Dość ustabilizowana sytuacja polityczna i gospodarcza kraju z prognozami rozwoju na najbliższe lata wskazuje, że popyt konsumpcyjny na różnego rodzaju dobra będzie się dalej rozwijał.

- Społeczeństwo polskie jest młode, dominacja ludzi w wieku 20 – 44 lata co oznacza, że większość ludzi ma nastawienie pro - konsumenckie szczególnie w dużych miastach.

- Tego rodzaju sytuacja dotyczy zwłaszcza Miasta Stołecznego Warszawy, które ma nadal najwyższy poziom dochodów, najniższy wskaźnik bezrobocia w kraju i legitymuje się najwyższymi wskaźnikami koncentracji inwestycji w nieruchomości z udziałem kapitału zagranicznego.

- Rynek nieruchomości o uniwersalnej funkcji użytkowej delegowany jest przede wszystkim do firm, które działają na obszarze bezpośredniego kontaktu firma – klient indywidualny, na obszarze handlu i sprzedaży usług detalicznych.

- Ich przeznaczenie może być zarówno handlowe, usługowe jak i biurowe dla tzw. I i II stopnia obsługi ludności.
- Stąd w okresie najbliższych 5-ciu lat przewiduje się dalszy wzrost zapotrzebowania na usługi biurowe, handlowe, magazynowe, gastronomiczne, mieszkaniowe.

2/ Analiza rynku lokalnego

- Na terenie Warszawy nadal jest duże zapotrzebowanie na ww. powierzchnie szczególnie w ciągach handlowych przy głównych trasach komunikacyjnych oraz w miejscach wyeksponowanych.

- Całkowite zasoby powierzchni handlowych w Warszawie aktualnie szacowane są na 1,7 mln. m^2, z czego na nowoczesne powierzchnie handlowe przypada 450 tys. m^2.

- Daje to wskaźnik 1 m^2 powierzchni handlowej na mieszkańca Warszawy. Wskaźnik ten dla podobnych miast w krajach Europy Zachodniej kształtuje się na poziomie 2 m^2.

- Handel warszawski, mimo że na określonym obszarze miasta powstało wiele nowoczesnych centrów handlowych jest nadal mocno rozdrobniony.

- Średnia powierzchnia sklepu na ogólną liczbę 10 tys. placówek handlowo - usługowych wynosi nieco ponad 50 m^2.

- Podaż nowych większych placówek handlowych w centrum miasta jest bardzo ograniczona, wiąże się bowiem głównie z budownictwem nowych budynków mieszkalnych i biurowych.

- Pomimo to nie słabnie jednak zainteresowanie wynajmem lokali użytkowych w pasażach handlowych głównych ulic Warszawy, których deficyt jest odczuwalny. W tej sytuacji firmy decydują się na wynajem powierzchni w gorzej położonych nowoczesnych centrach handlowo – usługowych.

- Pojawienie się w Warszawie w stosunkowo krótkim czasie wielu nowoczesnych obiektów handlowych istotnie wpłynęło na rynek wynajmu lokali użytkowych.

- Najwyższy poziom czynszów osiągały lokale położone w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach warszawskich, przy ulicach: Nowy Świat, Al. Jana Pawła II, Chmielna, Al. Jerozolimskie, Puławska, Al. Niepodległości, Marszałkowska, Świętokrzyska, Krakowskie Przedmieście.

- Niewiele niższe były czynsze w nowoczesnych centrach handlowych. W Polsce sklepy w centrach handlowych wynajmowane są w cenie od 12 do 56 euro z m^2 powierzchni w zależności od rodzaju oferty i lokalizacji w obrebie budynku. Czynsz za średniej wielkości moduły waha się już od 9 do 45 euro za m^2.

- Inwestycja ING Złote Tarasy wyznaczyła nowy szczyt dla czynszów w centrach handlowych ze stawkami na poziomie ok. 130 euro za m^2 powierzchni dla małych sklepów i ok. 100 euro dla dużych sklepów

odzieżowych na parterze, dorównując tym samym najwyższym stawką czynszów na Nowym Świecie, najbardziej prestiżowej lokalizacji w warszawskim handlu detalicznym.

- Powierzchnie handlowo – usługowe w budynkach biurowych klasy A w najlepszych lokalizacjach osiągały poziom 25 – 35 USD/m^2,

- Na parterach budynków komunalnych położonych przy głównych ciągach komunikacyjnych (nie będących pasażami handlowymi) czynsze za powierzchnię handlową i usługową osiągały poziom od 8 do około 30 USD/m^2,

- Na parterach budynków położonych w bocznych ulicach czynsze za powierzchnie handlową i usługową oscylowały w granicach 3 – 15 USD/m^2.

- Analiza rynku obrotu lokalami handlowymi na obszarze centralnych dzielnic Warszawy w latach 2005-2006 wykazała znikomy obrót wtórny, co wskazuje na utrzymujące się wysokie dochody z najmu w tym segmencie rynku.

- Ceny sprzedaży lokali handlowych w centralnych dzielnicach Warszawy, usytuowanych w budynkach o wysokim standardzie kształtują się w przedziale od ok. 8000 zł/m^2 do ponad 13 000 zł/m^2 przy średniej cenie ok.9500 zł/m^2,

6.4.. *NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO ANALIZY PORÓWNAWCZEJ*

Z pośród przeanalizowanych ponad 30 transakcji jako próbkę reprezentatywną przyjęto 15 transakcji.

Tabela 1.

Lp.	Data trans.	Ulica	Kond.	Pu lokalu	Cena łączna działki i lok	Cena 1 mkw pu	Ilość m-cy	wsp. trendu 1,50%	cena skoryg.
1.	05-07-15	Zimna	1	35	188500	5385,71	23,50	1,353	7284
2.	05-07-22	Żelazna		102,6	603955	5886,5	23,25	1,349	7939
3.	05-07-27	Nowy Świat	1,2	64,57	456570	7070,93	23,25	1,349	9537
4.	05-08-09	Żelazna	2	43,1	268917	6239,36	22,75	1,341	8369
5.	05-10-28	Szucha	1	150,86	1183044	7842	20,25	1,304	10224
6.	05-11-04	Polna	1	202,36	1624344	**8027**	20	1,300	10435
7.	05-11-09	Polna	1	122,2	1007417	8244	19,75	1,296	10686
8.	06-01-23	Mokotowska	1	113,8	999961	8787	19,25	1,289	11324
9.	06-03-21	Al. Jana Pawła II	1	123,7	1075572	8695	15,5	1,233	10717
10.	06-04-12	Pl. Grzybowski	1	167,7	1669957	9958	14,75	1,221	**12161**
11.	06-06-22	Krucza	3	46,62	305000	6542,26	12,25	1,184	7744
12.	06-10-04	Jana Pawła II	bd.	81,2	500000	6157,64	9,00	1,135	6989
13.	06-11-13	Elektoralna	bd.	52,5	329400	6274,29	7,50	1,113	6980
14.	06-12-29	Al. Jana Pawła II	1	85,9	720000	8381,84	6,00	1,090	9136
15.	07-03-07	Kasprzaka	1	57,67	370000	6415,81	4,00	1,060	**6801**
								SUMA	**136327**
								Csr	**9088**

6.5. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH LOKALI UŻYTKOWYCH NA PODSTAWIE ANALIZY RYNKU LOKALNEGO

W oparciu o analizę zaistniałych na rynku transakcji sprzedaży i najmu lokali handlowo - usługowych i informacje dotyczące preferencji nabywców i najemców lokali, uzyskane od pośredników w obrocie nieruchomościami znanych agencji warszawskich ustalono, że na cenę nieruchomości i wysokość dochodu miały zwłaszcza wpływ niżej określone cechy rynkowe i wagi, których udział procentowy przedstawia tabela:

Tabela 2

Symbol cechy	Nazwa cechy	Waga cechy (%)
u_1	Atrakcyjność położenia (względem najbardziej uczęszczanych arterii i ciągów pieszych, położenie na terenie Warszawy)	30
u_2	Lokalizacja szczegółowa (podjazd i możliwości dojazdu i parkowania samochodów)	15
u_3	Położenie lokalu w budynku/kondygnacja	20
u_4	Funkcjonalność lokalu (możliwość ekspozycji, oświetlenie naturalne, możliwość indywidualnej aranżacji wnętrza, zaplecze)	20
u_5	Standard nieruchomości (atrakcyjność obiektu, wykończenie ,bezpieczeństwo -ochrona)	15
		100

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

7.1 OKREŚLENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

Granica dolna $G_d = \frac{Cmin}{Cśr} = \frac{6801}{9088} = 0,75$

Granica górna $G_g = \frac{Cmax}{Cśr} = \frac{12161}{9088} = 1,34$

7.2 TABELA OKREŚLAJĄCA SUMĘ WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

Skala wartości cech rynkowych

Do wartościowania cech rynkowych nieruchomości wycenianej, na tle nieruchomości stanowiących obiekty porównawcze (wymienione w tabl.1), użyto pięciostopniowej skali:

- **bardzo dobra (5)**
- **dobra (4)**
- **przeciętna (3)**
- **zadowalająca (2)**
- **dobry (1)**

bela 3

Lp.	Rodzaje współczynnika za cechę rynkową	Waga współcz [%]	Zakres współczynników korygujących	Wartość atrybutu wycenianej nieruchomości	Wartość współczynnika
1.	Atrakcyjność położenia	30	0,225-0,402	3	0,314
2.	Lokalizacja szczegółowa	15	0,113-0,201	4	0,179
3.	Położenie lokalu w budynku/kondygnacja	20	0,150-0,268	5	0,268
4.	Funkcjonalność lokalu	20	0,150-0,268	3	0,209
5.	Standard nieruchomości	15	0,113-0,201	3	0,157
SUMA		100			1,127

6.3 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 1 m² POWIERZCHNI LOKALU

Określenia wartości rynkowej 1 m² powierzchni lokalu dokonano zgodnie z zależnością:

$$W_J = C_{śr} \times \Sigma u_j \times K$$

$$W_J = 9088{,}00 \times 1{,}127 \times 1{,}00 = 10.242{,}18 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa szacowanego lokalu użytkowego wynosi;

W = 10.242,18 zł/ m² x 86,10 m2 = 881.846,53 zł = 881.847,00 zł

8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do lokalu użytkowego nr.LU5 zlokalizowanego przy ulicy Jana Pawła 52/54 w Warszawie o powierzchni 86,10 m2 wraz z ułamkową częścią w prawie użytkowania wieczystego gruntu obliczona podejściem porównawczym , metodą porównywania parami wynosi;

- Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU)

- 881.847,00 zł

9.WNIOSKI

Wnioski z dokonanych obliczeń

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość prawa własności do pawilonu handowego , wartość tą określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej

Wartość 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieści się pomiędzy ceną maksymalną i minimalną lokalu użytkowego z próbki reprezentatywnej dla przedmiotowego obszaru.

10.KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

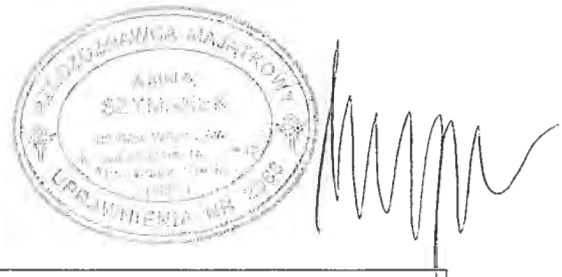
1. Niniejsza wycena została sporządzona zgodnie z obowiązującymi standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
2. Niniejsza wycena może być wykorzystana wyłącznie w celu dla jakiego została sporządzona.
3. Niniejsza wycena nie może być publikowana w całości lub też w części bez zgody rzeczoznawcy.
4. Niniejsza wycena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą wyceniającego i może być wykorzystywana jedynie zgodnie z jej celem. W każdym innym przypadku oszacowane wartości zawarte w niniejszej wycenie nie są miarodajne i nie mogą być wykorzystywane jako źródło informacji.
5. Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
6. Przyjmuje się w dobrej wierze informacje uzyskane od Zleceniodawcy
7. Niniejszy operat szacunkowy zachowuje ważność przez 12 miesięcy od dnia sporządzenia.

Anna Szymanek tel.663-04-08-00

8. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości i zatajone *fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości*
9. Wartość rynkowa WRU podana w operacie obowiązuje w warunkach rynku wolnego o nie wymuszonej sprzedaży.
10. Określona wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat które potencjalny nabywca obowiązany jest zapłacić w wyniku przeprowadzonej transakcji,
11. **Autor nie ponosi odpowiedzialności za wysokość otrzymanego kredytu**

Operat szacunkowy wykonała;

Anna Szymanek



11. ZAŁĄCZNIKI

1.Lokalizacja nieruchomości na planie miasta

2.Odpis z Księgi Wieczystej nr.WA4M/00204477/9

3. Wypis z rejestru gruntów z dnia 02.07.2007

4.Dokumentacja zdjęciowa

Operat zawiera 19 ponumerowanych stron oraz załączniki


Powązkowski Cmentarz
Cmentarz Żydowski
Muzeum
Park im. marszałka J. Piłsudskiego (Pole Mokotowskie)
Park im. marszałka J. Piłsudskiego
Park
Łazienkowski
Ogród
Saski
Stadion
WARSZAWA GDAŃSKA
WARSZAWA CENTRALNA
WARSZAWA ŚRÓDMIEŚCIE WKD
WARSZAWA OCHOTA
WARSZAWA ŚRÓDMIEŚCIE
WARSZAWA KOŁO
WARSZAWA ZOO
CENTRUM
POLITECHNIKA
POLE MOKOTOWSKIE
WA-WA POWIŚLE
WA-WA STADION
MOST GDAŃSKI
MOST ŚLĄSKO-DĄBROWSKI
MOST ŚWIĘTOKRZYSKI
MOST ŚREDNICOWY
MOST KS. J. PONIATOWSKIEGO
MOST ŁAZIENKOWSKI
AL. JEROZOLIMSKIE
AL. SOLIDARNOŚCI
AL. PRYMASA TYSIĄCLECIA
AL. NIEPODLEGŁOŚCI
AL. ARMII LUDOWEJ
AL. STANÓW ZJEDNOCZONYCH
AL. JANA PAWŁA II
AL. WŁ. ANDERSA
AL. KS. J. PONIATOWSKIEGO
AL. MIEDZESZYŃSKI
AL. A. MICKIEWICZA
AL. Z. KRASIŃSKIEGO
AL. Z. SŁOMIŃSKIEGO
OKOPOWA
WOLSKA
TOWAROWA
PROSTA
GRÓJECKA
RASZYŃSKA
MARSZAŁKOWSKA
ŚWIĘTOKRZYSKA
WAWELSKA
CHAŁUBIŃSKIEGO
LWA RYDLA
LUDOWEJ
S. BATOREGO
WARYŃSKIEGO
SOLIDARNOŚCI
WYBRZEŻE GDYŃSKIE
WYBRZEŻE SZCZECIŃSKIE
WYBRZEŻE KOŚCIUSZKOWSKIE
GDAŃSKIE
HELSKIE
SZCZECIŃSKIE
GORCZEWSKA
LESZNO
M. KASPRZAKA
PUŁAWSKA
OSTROBRAMSKA
ACEAWICKA
OSTROROGA
DOBRANIECKIEGO
OBOŹNA
SPACEROWA
OSTROBRAMSKA
OSTROROGA
DOBRANIECKIEGO
OBOŹNA
SPACEROWA
OSTROBRAMSKA
OSTROROGA
DOBRANIECKIEGO
OBOŹNA
SPACEROWA

MARVIPOL S.A.

WARSZAWA, 2007-06-27

CENTRALNA INFORMACJA KSIĄG WIECZYSTYCH
CENTRALA
UL. OSTROBRAMSKA 75C
04-175 WARSZAWA

Odpis zupełny księgi wieczystej, stan z dnia 2007-06-27 14:06

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

Numer i nazwa pola		Treść pola
1. Numer księgi		WA4M / 00204477 / 9
2. 1. Oznaczenie wydziału		
A: nazwa sądu		SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WAR
B: siedziba sądu		WARSZAWA
C: kod wydziału		WA4M
D: numer wydziału		X
E: nazwa wydziału		WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
3. Typ księgi	1.		LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1. Stan w czasie założenia	1.		ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU WYODRĘBNIENIA LOKALU
2. Chwila zapisania księgi			2004-03-29 15:00:03
3. Chwila ujawnienia księgi			2004-04-02 09:34:08
4. Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	1.		1999-02-03

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1. Chwila zamknięcia księgi	1.		
2. Podstawa zamknięcia księgi	1.		

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

DZIAŁ I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"

Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1. Numer bieżący nieruchomości	1.			1

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	1.			1
	2. Województwo	1.			
	3. Powiat	1.			
	4. Gmina	1.			CENTRUM
	5. Miejscowość	1.			WARSZAWA
	6. Dzielnica	1.			ŚRÓDMIEŚCIE

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Identyfikator lokalu	1.			
	2. Ulica	1.			JANA PAWŁA II
	3. Numer budynku	1.			52/54
	4. Numer lokalu	1.			LU5
	5. Przeznaczenie lokalu	1.			LOKAL NIEMIESZKALNY

6. Opis lokalu	1.	A: rodzaj izby	1.			
		B: liczba izb	1.			
7. Opis pomieszczeń przynależnych	1.	A: rodzaj pomieszczenia	1.			
		B: liczba pomieszczeń	1.			
8. Kondygnacja			1.			
9. Przyłączenie - numer księgi wieczystej		Numer księgi	1.			/ 00155451 /
10. Nieruchomość zabudowana budynkiem	1.	A: numer księgi wieczystej	1.			
		B: numer obrębu ewidencyjnego	1.			
		C: numer działki ewidencyjnej	1.			
11. Odrębność			1.			TAK

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1. Obszar	1.			86,10 M2

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Brak wpisu

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Brak wpisu

Rubryka 1.9 - Komentarz

Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej, a także projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	1.			W ŁAMIE 4 DOTYCHCZASOWEJ KSIĘGI WIECZYSTEJ WIDNIEJE WPIS O TREŚCI: " DZIAŁKA NR 3 Z OBRĘBU 5-01-08 MAPA DOK.1 K-11 W KSIĘDZE KW 155451". PODSTAWĄ OZNACZENIA JEST UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO, SPRZEDAŻY I ODDANIA W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE CZĘŚCI GRUNTU Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 1997 ROKU (REP. A 7183/97) DOK.1 K-1 ORAZ ANEKS Z 28

				GRUDNIA 1998 R. DO TEJŻE UMOWY (REP. A 8438/98) K.11.
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	1.			1

DZIAŁ I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ"

Rubryka 1.10 - Wzmianki w dziale I-Sp

Brak wpisu

Rubryka 1.11 - Spis praw

Podrubryka 1.11.1 - Spis praw związanych z własnością

Lp.	Numer i nazwa pola			Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Numer prawa		1.	1, 2		1
	2. Napis		1.			
	3. Rodzaj prawa		1.	1, 2		PRAWO ZWIĄZANE Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI
	4. Treść prawa		1.			
	5. Księga powiązana	1. A: numer tej księgi wieczystej	1.			/ /
		B: kolejny numer wpisu	1.			
	6. Udział związany	1. A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali				
		B: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali		1, 2		491 / 10000
		C: numer księgi wieczystej		1, 2		/ 00155451 /
		D: numer udziału w prawie				
	7. Rodzaj zmiany		1.			

Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego

Brak wpisu

Podrubryka 1.11.3 - Opis spółdzielni mieszkaniowej

Brak wpisu

Rubryka 1.12 - Podstawa wpisu

Brak wpisu

Rubryka 1.13 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Brak wpisu

Rubryka 1.14 - Komentarz

Pole 1.14.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej, a także projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej"	1.			
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	1.			1

DZIAŁ II - "WŁASNOŚĆ"

Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

Podrubryka 2.2.1 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie	1.	1, 2, 3		1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1.	1, 2, 3		1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	1.			

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	1, 2, 3		1
	2. Nazwa	1.	1, 2, 3		"MARVIPOL" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
	3. Siedziba	1.	1, 2, 3		WARSZAWA
	4. REGON	1.			
	5. Stan przejściowy	1.			

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

Brak wpisu

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Brak wpisu

Rubryka 2.8 - Komentarz

Brak wpisu

DZIAŁ III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA"

Brak wpisu

DZIAŁ IV - "HIPOTEKA"

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA4M / 8992 / 05 / 2
	2. Chwila zamknięcia	2005-09-13 14:47:08
	3. Chwila wykreślenia	2006-01-05 17:55:54

	4. Omówienie wykreślenia wzmianki		Wykreślono przy dokonaniu wpisu
2.	1. Numer wzmianki		DZ. KW. / WA4M / 8992 / 05 / 1
	2. Chwila zamieszczenia		2005-09-13 14:47:07
	3. Chwila wykreślenia		2006-01-05 17:55:53
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki		Wykreślono przy dokonaniu wpisu
3.	1. Numer wzmianki		/ / 6503 / 99 / 0
	2. Chwila zamieszczenia		
	3. Chwila wykreślenia		
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki		

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	1.	4		1

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Napis	1.			

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		1.	4		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA
2. Suma		1.	4		5500000,00
3. Suma słownie		1.	4		PIĘĆ MILIONÓW PIĘĆSET TYSIĘCY
4. Waluta sumy		1.	4		PLN
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	1.			
	B: wysokość odsetek	1.			
6. Udział		1.			
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.			
8. Rodzaj zabezpieczonej wierzytelności		1.	4		KAPITAŁ KREDYTU UDZIELONY W DNIU 02.09. 2005R. UMOWĄ NR 1015053545
9. Termin zapłaty		1.	4		2008-01-31
10. Pierwszeństwo		1.			
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		1.			
12. Księga współobciążona	1. A: nr księgi wieczystej	1.	4		WA4M / 00306197 / 7
	B: nr hipoteki (roszczenia)	1.	4		4
	2. A: nr księgi	1.	4		WA4M / 00307106 / 0

	wieczystej			
	B: nr hipoteki (roszczenia)	1.	4	4
13. Inne informacje		1.	6	HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA WPISANA POD POZYCJĄ NR 1 WSPÓŁOBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW WA1M/00174252/5 PROWADZONĄ PRZEZ VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY MOKOTOWA
14. Numer hipoteki w RZHLZ		1.		
15. Rodzaj zmiany		1.		

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Nazwa	1.	4		BANK INICJATYW SPOŁECZNO EKONOMICZNYCH III ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	2. Siedzibą	1.	4		WARSZAWA
	3. REGON	1.	4		00622614200000
	4. Stan przejściowy	1.			

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	1.	5		2

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Napis	1.			

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)	1.	5		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA
2. Suma	1.	5		900000,00
3. Suma słownie	1.	5		DZIEWIĘĆSET TYSIĘCY

4. Waluta sumy			1.	5		PLN
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek	1.	5		UMOWNE ZMIENNE
		B: wysokość odsetek	1.	5		6,70
6. Udział			1.			
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			1.			
8. Rodzaj zabezpieczonej wierzytelności			1.	5		ODSETKI KAPITAŁOWE, PROWIZJE, INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD KREDYTU NR 1015053545
9. Termin zapłaty			1.	5		2008-01-31
10. Pierwszeństwo			1.			
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			1.			
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	1.	5		WA4M / 00306197 / 7
		B: nr hipoteki (roszczenia)	1.	5		S
	2.	A: nr księgi wieczystej	1.	5		WA4M / 00307106 / 0
		B: nr hipoteki (roszczenia)	1.	5		S
13. Inne informacje			1.	7		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA WPISANA POD POZYCJĄ NR 2 WSPÓŁOBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW WA1M/00174252/5 PROWADZONĄ PRZEZ VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY MOKOTOWA
14. Numer hipoteki w RZHLZ			1.			
15. Rodzaj zmiany			1.			

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Indeks Wykr.	Treść pola
1.	1. Nazwa	1.	5		BANK INICJATYW SPOŁECZNO EKONOMICZNYCH III ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	2. Siedziba	1.	5		WARSZAWA
	3. REGON	1.	5		00622614200000
	4. Stan przejściowy	1.			

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu

Brak wpisu

Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Brak wpisu

Rubryka 4.7 - Komentarz

Pole 4.7.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej, a także projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	1.			
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	1.			0

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr	Zestawienie rubryk - podstaw wpisów				
1	Dane o wniosku				/ AL / 00007828 / 97 /
	Podrubryka - Akt notarialny				
	Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	Indeks podst. Wykr. / Treść pola
	1.	1. Tytuł aktu			UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO, SPRZEDAŻY I ODDANIA W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE CZĘŚCI GRUNTU
		2. Numer rep A			7183/97
		3. Data sporządzenia			1997-10-28
		Notariusz	4. Imię pierwsze		ZENON
			5. Imię drugie		
			6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego		MARMAJ
			7. Drugi człon nazwiska złożonego		
			8. Siedziba		WARSZAWA
	Położenie dokumentu				
	1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt		DOK.1 K.1
			10. Numer księgi		/ /
2	Dane o wniosku				/ AL / 00007828 / 97 /
	Podrubryka - Akt notarialny				

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks wpisu	Indeks wykr.	Treść pola
1	1. Tytuł aktu				ANEKS DO UMOWY USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO, SPRZEDAŻY I ODDANIA W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE CZĘŚCI GRUNTU
	2. Numer rep A				8438/98
	3. Data sporządzenia				1998-12-28
	Notariusz	4. Imię pierwsze			ZENON
		5. Imię drugie			
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			MARMAJ
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			
		8. Siedziba			WARSZAWA
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt			11
		10. Numer księgi			/ /

3	Dane o wniosku		DZ. KW. / A / 00015898 / 99 /		
Podrubryka - Akt notarialny					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks wpisu	Indeks wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu				UMOWA SPRZEDAŻY
	2. Numer rep A				7451/99
	3. Data sporządzenia				1999-11-10
	Notariusz	4. Imię pierwsze			MARIA
		5. Imię drugie			AGATA
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			JĘDRYSIK
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			
		8. Siedziba			
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt			15-16
		10. Numer księgi			/ /

4	Dane o wniosku		DZ. KW. / WA4M / 00008992 / 05 / 001		
Podrubryka - Inna podstawa					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks wpisu	Indeks wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy				ZAWIADOMIENIE
	2. Sygnatura				UMOWA NR 1015053545
	3. Data wydania				2005-09-02
	4. Wystawca				BANK INICJATYW SPOŁECZNO

					EKONOMICZNYCH III ODDDZIAŁ W WARSZAWIE
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt			91-93
		6. Numer księgi			WA4M / 00306197 / 7

6	Dane o wniosku		DZ. KW. / WA4M / 00008992 / 05 / 001		
Podrubryka - Inna podstawa					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks wpisu	Indeks wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy				ZAWIADOMIENIE O WPISIE HIPOTEK ŁĄCZNYCH
	2. Sygnatura				
	3. Data wydania				2005-12-28
	4. Wystawca				WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYSTYCH SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY MOKOTOWA
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt			31
		6. Numer księgi			/ /

5	Dane o wniosku		DZ. KW. / WA4M / 00008992 / 05 / 002		
Podrubryka - Inna podstawa					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks wpisu	Indeks wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy				ZAŚWIADCZENIE
	2. Sygnatura				UMOWA NR 1015053545
	3. Data wydania				2005-09-02
	4. Wystawca				BANK INICJATYW SPOŁECZNO EKONOMICZNYCH III ODDDZIAŁ W WARSZAWIE
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt			91-93
		6. Numer księgi			WA4M / 00306197 / 7

7	Dane o wniosku		DZ. KW. / WA4M / 00008992 / 05 / 002		
Podrubryka - Inna podstawa					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks wpisu	Indeks wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy				ZAWIADOMIENIE O WPISIE HIPOTEK ŁĄCZYCH
	2. Sygnatura				
	3. Data wydania				2005-12-28
	4. Wystawca				WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYSTYCH SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY MOKOTOWA
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt			31
		6. Numer księgi			/ /

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
1.	1.	**Podrubryka - Dane o wniosku**			
		Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.	Treść pola / Kod żąd.
		1. Chwila wpływu			1997-11-05
		2. Rodzaj dziennika			
		3. Numer dziennika			AL / 00007828 / 97 /
		4. Czy z urzędu			NIE
		Położenie wniosku: 5. Numer karty akt			
		Położenie wniosku: 6. Numer księgi			/ /
		Podrubryka - Chwila wpisu			
		1. Chwila wpisu			1999-02-03
2.	1.	**Podrubryka - Dane o wniosku**			
		Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.	Treść pola / Kod żąd.
		1. Chwila wpływu			1999-11-17
		2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.
		3. Numer dziennika			A / 00015898 / 99 /
		4. Czy z urzędu			NIE
		Położenie wniosku: 5. Numer karty akt			
		Położenie wniosku: 6. Numer księgi			/ /
		Podrubryka - Chwila wpisu			
		1. Chwila wpisu			2001-01-18
3.	1.	**Podrubryka - Dane o wniosku**			
		Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.	Treść pola / Kod żąd.
		1. Chwila wpływu			2005-09-13 12:46:40
		2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.
		3. Numer dziennika			WA4M / 00008992 / 05 / 001 WHPŁA
		4. Czy z urzędu			NIE
		Położenie wniosku: 5. Numer karty akt			09
		Położenie wniosku: 6. Numer księgi			WA4M / 00306197 / 7
		Podrubryka - Chwila wpisu			
		1. Chwila wpisu			2006-01-05 17:54:09
4.	1.	**Podrubryka - Dane o wniosku**			
		Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.	Treść pola / Kod żąd.
		1. Chwila wpływu			2005-09-13 12:46:40
		2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.
		3. Numer dziennika			WA4M / 00008992 / 05 / 002 WHPŁA
		4. Czy z urzędu			NIE
		Położenie wniosku: 5. Numer karty akt			09
		Położenie wniosku: 6. Numer księgi			WA4M / 00306197 / 7
		Podrubryka - Chwila wpisu			
		1. Chwila wpisu			2006-01-05 17:54:09

MAŁGORZATA WIĄCEK

Legenda:

1. Odpis zupełny księgi wieczystej zawiera zarówno wpisy aktualne, jak i wykreślone.
2. Wpisy aktualne prezentowane są na białym tle.
3. Wpisy wykreślone prezentowane są na szarym tle.
4. "Indeks podst. Wpisu" (indeks podstaw wpisu) - oznacza numer, pod którym w "Zestawieniu rubryk - podstaw wpisów", znajdującym się po wszystkich działach księgi wieczystej, opisany został dokument stanowiący podstawę dokonania wpisu w danym polu księgi wieczystej.
5. "Indeks podst. Wykr." (indeks podstaw wykreślenia) - oznacza numer, pod którym w "Zestawieniu rubryk - podstaw wpisów", znajdującym się po wszystkich działach księgi wieczystej, opisany został dokument stanowiący podstawę wykreślenia wpisu z danego pola księgi wieczystej.

Teren objęty działaniem dekretu
z dnia 26.10.1945r. o własności
i użytkowaniu gruntów na obszarze
m.st.Warszawy Dz.U. nr50 poz.279

Województwo	**mazowieckie**
Powiat	**m.st. Warszawa**
Miejscowość	**Warszawa**
Jednostka ewidencyjna	**146510_8, Śródmieście**
Obręb	**50108**

BG/D-IX/JD/74540-1216.4/07

Wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej **G.57**

właściciel **MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA Udział : 1/1**
00-950 WARSZAWA, PL.BANKOWY 3/5

współużytkownik wieczysty **MARVIPOL SPÓŁKA AKCYJNA Udział : 491/10000**
00-193 WARSZAWA, STAWKI 3A
Dane lokalu: KW: 204477

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia użytków w ha	Powierzchnia działki w ha	Nr księgi wieczystej
12N1W1,17N1W1	3	AL. JANA PAWŁA II 52/54	inne tereny zabudowane	Bi	0.2840	0.2840	KW 155451
Id dz: 146510_8.0108.3							
			Razem :		**0.2840**	**0.2840**	

Słownie: dwa tysiące osiemset czterdzieści m. kw.

Sporządzono według stanu z dnia: 02.07.2007

REPRODUKCJA WZBRONIONA
Wykonano w 2 egzemplarzach

Sporządził(a): Jolanta Dąbrowiecka

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

(Imię i nazwisko osoby wydającej)

(Pieczęć urzędowa)

Warszawa, dnia 02.07.2007 r.

Dokumentacja zdjęciowa















Wycena nieruchomości
Anna Szymanek
tel.662-04-08-00
UPRAWNIENIA NR.2983

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej
nieruchomości gruntowej niezabudowanej, usytuowanej w
gminie Mikołajki, w obrębie Tałty
działka o nr ew. 432/8



Autor operatu szacunkowego:

Anna Szymanek Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia nr.2983 wydane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

Warszawa, dnia 07 lipca 2007r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ANNA SZYMANEK
UPRAWNIENIA NR. 2983

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Krótki opis nieruchomości	gmina Mikołajki, obręb Ełty, dz. nr ewid. 432/8 o powierzchni 3228?3m². Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr. 23864 przez Sąd Rejonowy w Mrągowie.
Cel wyceny	Wyłącznym celem wyceny jest określenie wartości rynkowej działki gruntowej niezabudowanej dla celów zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy
Oszacowana wartość rynkowa	Metoda wartość rynkowa nieruchomości: 2.998.844,00 zł [illegible]
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ANNA SZYMANEK UPRAWNIENIA NR 2983
Data sporządzenia operatu:	07 lipca 2007r.

Anna Szymanek tel.662-04-08-00

Spis treści

1.Przedmiot i zakres wyceny 4

1.1 Przedmiot wyceny 4

1.2 Zakres wyceny 4

2.Cel wyceny 4

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego 4

3.1. Podstawa formalna 4

3.2. Podstawy materialno-prawne 4

3.3.Podstawy metodologiczne 4

3.4.Źródła danych merytorycznych 5

4.Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego 5

5.Stan przedmiotu wyceny 5

5.1. Stan prawny 5

5.2 Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne 7

5.3 Opis nieruchomości gruntowej 7

6. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego 7

7.Przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny 8

7.1 Pojęcie wartości rynkowej 8

7.2 Określenie rodzaju wartości rynkowej 8

7.3 Wybór podejścia i metody wyceny 8

8.Sposób wyceny 8

8.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości 8

8.2.Wybór podejścia i metody wyceny 9

9. Analiza danych i procedura szacowania 9

10. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny 10

11.Ocena szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań 12

12. Wynik końcowy wyceny 13

13.Wnioski 14

14.Klauzule i zastrzeżenia 14

15. Załączniki 14

Anna Szymanek tel.662-04-08-00

1.Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w gminie Mikołajki. Teren oznaczony jest w ewidencji gruntów w obrębie 15 Talty jako:

- działka ewidencyjna o nr 432/8 o powierzchni 32.2873 ha

Dla nieruchomości jest urządzona księga wieczysta o nr 23864 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych

1.2 Zakres wyceny

W zakres wyceny wchodzi określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej o nr ewid. 432/8 jako przedmiotu prawa własności dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU).

2.Cel wyceny

Wyłącznym celem wyceny jest określenie prawa własności do nieruchomości dla celów zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest firma „MARVIPOL" SA. z siedzibą w Warszawie przy ul.Stawki 3a

3.2. Podstawy materialno-prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ,
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 22 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego,
- ✓ Ustawa z dnia 23.04.1964 r Kodeks Cywilny ,
- ✓ Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych .

3.3.Podstawy metodologiczne

- ✓ Wycena mienia" M. Prystupa, Centrum informacji Menedżera,

Anna Szymanek tel.662-04-08-00

- ✓ "System i procedury szacowania nieruchomości" R.Cymerman, A.Hopfer wyd.II Zachodnie Centrum Organizacji .Zielona Góra 2000,
- ✓ „Wycena nieruchomości miejskich" W.Kłopociński,SGP 1995.

3.4.Źródła danych merytorycznych

- ✓ Odpis zwykły z księgi wieczystej z dnia 06.07.2007
- ✓ Dane z rejestru gruntów
- ✓ Bank danych o rynku nieruchomości – Starostwo Powiatowe w Mrągowie
- ✓ Informacje otrzymane z Urzędu Gminy w Mikołajkach
- ✓ Dane z rynku nieruchomości uzyskane w agencjach pośrednictwa obrotu nieruchomościami,
- ✓ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 06.07.2007
- ✓ Informacje otrzymane od Zleceniodawcy
- ✓ Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

4.Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

- ✓ Data sporządzenia wyceny: 06.07.2007
- ✓ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 06.07.2007
- ✓ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny:06.07.2007
- ✓ Data dokonania oględzin nieruchomości: 06.07.2007

5.Stan przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny działki niezabudowanej o nr ewid. 432/8 ustalono na podstawie dokumentów:

- Odpisu zwykłego z księgi wieczystej nr 23864 z dnia 06.07.2007 godz. 13:35:12
- Dane z rejestru gruntów

Odpis z księgi wieczystej nr 23864

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr 23864 zawierającą następujące wpisy:

Dział I: opis nieruchomości

1.Położenie: obręb Tałty, Gm. Mikołajki

2.Opis: działka nr 432/8

3. Sposób korzystania: nieruchomość rolna niezabudowana

Anna Szymanek tel.662-04-08-00

3.Obszar: 32.28.73. ha

Dział II: własność

Właściciel: „MARVIPOL" SA. z siedzibą w Warszawie przy ul.Stawki 3a

Dział III: ciężary i ograniczenia

Brak wpisów

Dział IV: hipoteki

1) hipoteka umowna łączna w kwocie 5500000zł na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych SA z siedzibą w Warszawie . Obciążająca łącznie oprócz nieruchomości zapisanej w niniejszej księdze nieruchomości ujawnione w kw.nr. 24154 , kw.23863 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Kw nr.WA1M/00030843/4 , WA1M/00174252/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych , Kw. Nr.WA6M/00034204/6 , WA3M/00393940/0 , WA3M/00138598/2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw nr. WA4M/ 00307106/0 , Kw.WA4M/00306197/7 , WA4M/00204477/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych , zabezpieczająca spłatę kapitału kredytu inwestycyjnego. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 31.01.2008.

2) hipoteka umowna kaucyjna łączna do kwoty 900000zł na rzecz Banku Społeczno-Ekonomicznych SA z siedzibą w Warszawie . Obciążająca łącznie oprócz nieruchomości zapisanej w niniejszej księdze nieruchomości ujawnione w kw.nr. 24154 , kw.23863 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.Kw nr.WA1M/00030843/4 , WA1M/00174252/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych , Kw. Nr.WA6M/00034204/6 , WA3M/00393940/0 , WA3M/00138598/2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw nr. WA4M/ 00307106/0 , WA4M/00306197/7 , WA4M/00204477/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy X Wydział Ksiąg Wieczystych dla Warszawy Mokotowa , zabezpieczająca spłatę odsetek kapitałowych w wysokości 6,7% w stosunku rocznym oraz innych kosztów i należności ubocznych od kredytu inwestycyjnego udzielonego w kwocie 5.500.000zł Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczony hipoteką przypada na dzień 31.01.2008.

3) hipoteka umowna kaucyjna łączna do kwoty 2500000zł na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych SA z siedzibą w Warszawie III Oddział w Warszawie, zabezpieczająca spłatę kapitału, odsetek zmiennych prowizji oraz innych kosztów i należności ubocznych od udzielonego kredytu w kwocie 5.500.000,-.Obciązająca łącznie nieruchomości zapisane w kw.24154 , 23863, 23864. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 31.12.2008

<u>Wykreślenia</u>

Wykreślono hipotekę umowna kaucyjną do kwoty 380000,00 na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno Ekonomicznych S.A. III Odz.W-wie.

Wykreślono hipotekę w kwocie 93187 50/100 EURO na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno Ekonomicznych S.A. III o/W-wa.

Wykreślono hipotekę w kwocie 225000,00 na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno Ekonomicznych S.A. III o/W-wa.

Anna Szymanek tel.662-04-08-00

Dane z rejestru gruntów

Zgodnie z treścią w/w dokumentu z dnia 25.07.2006r. właścicielem opisanej nieruchomości jest MARVIPOL spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Polna 18/20 00-625 Warszawa. Nieruchomość stanowi działka nr ewid. 432/8 o powierzchni 32.2873 ha, opis użytku: RIIIb o pow. 12.9863ha; RIVa o pow. 6.9571ha; RIVb o pow. 5.3213ha; RVI o pow. 0.5202 ha; PSV o pow. 0.7147ha; Lz-ŁVI o pow. 0.5788ha; W o pow. 0.1800ha; N o pow. 0.6196ha; RV o pow. 2.6262ha; ŁIV o pow. 0.2844ha; ŁV o pow. 0.8195ha; ŁVI o pow. 5328ha; Lz-ŁV o pow. 0.1464ha.

- ✓ Województwo: warmińsko - mazurskie
- ✓ Powiat: mrągowski
- ✓ Jednostka ewidencyjna: 281002_5 Mikołajki
- ✓ Obręb: 15 Tałty

5.2 Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne

Gmina Mikołajki położona jest w północno – wschodniej części Polski, w sercu Mazur – Krainie Wielkich Jezior Mazurskich. Zajmuje powierzchnię 256,4km2 z czego połowę stanowią lasy i jeziora. Wysokie walory przyrodnicze, krajobrazowe, możliwości wypoczynkowe oraz ciągle rozwijającą się infrastruktura turystyczna powodują ciągły wzrost ruchu turystycznego na tym terenie.
Miasto Mikołajki, z uwagi na położenie przy szlaku Wielkich Jezior Mazurskich, to przede wszystkim główny ośrodek żeglarstwa i sportów wodnych. Sąsiaduje z terenami Mazurskiego Parku Krajobrazowego obejmującego m.in. ponad 60 jezior w tym największe jezioro w Polsce – Śniardwy.
Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w odległości ok. 3km. od Mikołajek w kierunku płd-wschodnim, pomiędzy drogą gminną łączącą Mikołajki i Dybowo, a linią brzegową jeziora Mikołajskiego. Położona jest na cyplu rozdzielającym Jezioro Mikołajskie i Jezioro Śniardwy, jednym z boków sąsiaduje bezpośrednio z linią brzegową Jeziora Mikołajskiego. Posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

5.3 Opis nieruchomości gruntowej

Nieruchomość stanowi działka o nr ewid. 432/8 o powierzchni 322873m2, o kształcie nieregularnego wieloboku. Teren z niewielkimi wzniesieniami, posiada lekki spadek w kierunku jeziora. Większość gruntów wchodzących w skład nieruchomości stanowią grunty orne, łąki i nieużytki, w niewielkiej części grunty zadrzewione (ok. 0,7ha).

6. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowa nieruchomość leży na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów o funkcji turystyczno – rekreacyjno – sportowej w obrębie Tałty uchwalonym w dniu 8 grudnia 2003r. Uchwałą nr IX/120/03 Rady Miejskiej w Mikołajkach.
Na przedmiotowej nieruchomości znajdują się tereny o następującym podstawowym przeznaczeniu:
1) pod zabudowę hotelową, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: UT-1; UT-2; UT-3
2) pod usługi nieuciążliwe, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: U
3) pod zieleń urządzoną, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:ZN; ZP-1; ZP-2; ZP-3;ZP-4

Anna Szymanek tel.662-04-08-00

4) pod zieleń naturalną, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: ZE
5) pod rów wypełniony wodą, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: W
6) pod przepompownie ścieków, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: NOp
7) pod stacje transformatorową kontenerową, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: TE
8) pod komunikację, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: K; KK; Kw

7.Przedstawienie zastosowanego sposobu wyceny

7.1 Pojęcie wartości rynkowej

Zgodnie z art.151 Ustawy o gospodarce nieruchomościami *„wartość rynkową nieruchomości* stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń;

- ✓ strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- ✓ upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

7.2 Określenie rodzaju wartości rynkowej

Określono wartość rynkową dla *aktualnego sposobu użytkowania* (WRU).
Standardy Zawodowe przedstawiają ww. rodzaj wartości rynkowej w sposób następujący:
Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania oznacza wartość rynkową, przy przyjęciu dodatkowego założenia ,że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania.

7.3 Wybór podejścia i metody wyceny

Wycenę nieruchomości gruntowej nie zabudowanej oraz działki gruntu niezabudowanej przeprowadzono w podejściu porównawczym przy zastosowaniu metody porównywania parami.

8.Sposób wyceny

8.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono WARTOŚĆ RYNKOWĄ DLA AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA (WRU), czyli wartość rynkową, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami.
Wartość rynkowa nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego nie jest określeniem ceny, tylko stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, którą nieruchomość otrzymałaby na nieograniczonym rynku, przy zachowaniu określonych warunków sprzedaży.

Anna Szymanek tel.662-04-08-00

Według ww. standardów *wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:*

- *strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,*
- *mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,*
- *są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,*
- *nie działają w sytuacji przymusowej,*
- *upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.*

8.2. Wybór podejścia i metody wyceny

W procesie oszacowania wartości prawa własności do nieruchomości zastosowano podejście porównawcze metodę porównywania parami

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości w oparciu o analizę transakcji rynkowych nieruchomości porównywalnych (podobnych), które były przedmiotem obrotu rynkowego w badanym okresie i porównywaniu ich z nieruchomością szacowaną pod względem cech różniących te nieruchomości. Wartość szacowanej nieruchomości w podejściu porównawczym ustalona jest z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach kupna – sprzedaży dokonanych w badanym okresie na określonym wcześniej rynku lokalnym, a następnie ich weryfikacja ze względu na wiarygodność transakcji oraz stopień porównywalności pod względem cech wspólnych z nieruchomością podlegającą wycenie.

Podejście porównawcze polega na porównywaniu cech nieruchomości sprzedanych z wycenianą i korygowaniu wartości na podstawie różnicy w porównywanych cechach przy zastosowaniu techniki porównywania parami przez porównanie nieruchomości wycenianej o znanych cechach a nie znanej wartości z kolejnymi nieruchomościami o znanych cechach i cenach transakcyjnych. Procedura szacowania przy podejściu porównawczym ,metodzie porównywania parami odbywać się będzie w następujących krokach:

- ✓ Uzyskanie i ustalenie obiektów do porównania
- ✓ Zestawienie w pary nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównywanymi
- ✓ Wybór atrybutów /cech/ wpływających na ceny transakcyjne
- ✓ Określenie wielkości poprawek
- ✓ Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wyników uzyskanych przy porównywaniu poszczególnych par lub jako średniej ważonej z tych wyników.

9. Analiza danych i procedura szacowania

- rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych (pod uwagę brano transakcje sprzedaży nieruchomości stanowiących przedmiot prawa własności) okres badania cen – 01.07.2005 – 31.06.2007
- powiat Mrągowski, powiat Piski

Anna Szymanek tel.662-04-08-00

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Po przeanalizowaniu aktów transakcji kupna – sprzedaży działek niezabudowanych na terenie gminy Mikołajek stwierdzono ,że w badanym okresie odnotowano jedną transakcję nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej pod zabudowę pensjonatową zlokalizowaną w gminie Mikołajki o powierzchni 21449m2 sprzedaną 1.06.2005r. za cenę 1m2powierzchni gruntu 46,62zł.
Rynek nieruchomości gruntowych nie zabudowanych na przedmiotowym terenie oraz w bliskim sąsiedztwie należy do rynków bardzo słabo rozwiniętych. Odnotowuje się nieliczne transakcje nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod budownictwo rekreacyjne z uwagi na charakterystyczne położenie nieruchomości tzn. w bezpośrednie sąsiedztwo nad jeziorami mazurskimi.
Ceny gruntów niezabudowanych o małych powierzchniach przeznaczonych pod budownictwo mieszkalne wraz z turystyką ,wahają się w granicach od 64,72 zł/m2 do 125,00 zł/m2. Cena uzależniona jest od lokalizacji , kształtu działki oraz powierzchni. Najdroższe grunty położone są bezpośrednio lub w małej odległości od jezior.
Na podstawie badania rynku wyodrębniono nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę. Ale szczególna cecha , którą posiada wyceniana nieruchomość tj. bardzo duża powierzchnia działki wyklucza możliwość wykorzystania tych transakcji w dalszym procesie szacowania.
W trakcie analizy rynku stwierdzono ,że nieruchomości charakteryzujące się odpowiednio dużą powierzchnią, posiadają przeznaczenie rolne. Wyceniana nieruchomość zgodnie z wypisem z rejestru gruntów składa m.i.n z użytków RIIIb , RIVa z czego część gruntów , aby móc wykorzystać je zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie zagospodarowania przestrzennego , wymaga zgodny Ministra Rolnictwa w areale powyżej 0,5 ha (III klasa bonitacyjna) jak również powyżej 1 ha (IV klasa bonitacyjna) oraz wniesienia opłat z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej. zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych.
W związku z tym aby prawidłowo określić wartość rynkową uwzględniając równocześnie ryzyko bankowe , zasadnym jest przyjęcie do porównań nieruchomości o przeznaczeniu rolnym.

Na podstawie badania aktów kupna – sprzedaży nieruchomości rolnych odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży gruntów rolnych.

10. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

10.1.Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

Do porównania wybrano nieruchomości, które posiadają podobne cechy do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu w ostatnim okresie

l.p.	Lokalizacja	Data	Cena zł/m2	Cena zaktualizowana zł/m2
1.	Obręb Tałty	13.09.2005	6,76	7,50
2.	Prawdowo	19.04.2006	7,05	7,54
3.	Szestno	18.07.2006	7,90	8,37

W zbiorze tym określono ;
- cenę minimalną ; C min = 7,50 zł/m^2
- cenę maxymalną ; Cmax = 8,37 zł/m^2

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 8{,}37\ zł/m^2 - 7{,}50\ zł/m^2 = 0{,}87\ zł/m^2$$

Anna Szymanek tel.662-04-08-00

Cechy rynkowe nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny mają z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu wpływają na decyzje osób kupujących nieruchomości.

Nazwy cech rynkowych (atrybuty) oraz ich wagi (miernik wpływu cech na cenę) zostały określone w wyniku analizy rynku lokalnego.

Nazwy cech zostały ustalone na podstawie analizy ofert kupna i sprzedaży nieruchomości podobnych w lokalnych agencjach nieruchomości.

Wagi tych cech określono na podstawie preferencji nabywców w oparciu o wyniki analiz pochodzących z agencji nieruchomości.

Tabela nr.2.

l.p.	Cechy rynkowe	Udział cech	Zakres kwotowy
1)	Lokalizacja	25%	0,22
2)	Sąsiedztwo	20%	0,17
3)	Powierzchnia nieruchomości	25%	0,22
4)	Topografia terenu	15%	0,13
5)	Droga dojazdowa	15%	0,13
		100%	**0,87**

10.2.Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań

Nieruchomości A , (*)

Nieruchomość gruntowa położona w obrębie Talty. Powierzchnia działki 23,6622ha. Topografia – teren płaski bez wzniesień i zagłębień. Dojazd ulicą utwardzoną. Nieruchomość wykorzystywana rolniczo – bez prawa zabudowy. Brak uzbrojenia.

Nieruchomości B , (*)

Nieruchomość gruntowa położona we wsi Prawdowo . Powierzchnia działki 16,766ha. Topografia terenu działki – płaska bez wzniesień i zagłębień. Dojazd do nieruchomości ulica utwardzoną. Nieruchomość nie posiada uzbrojenia. Nieruchomość wykorzystywana rolniczo –bez prawa zabudowy.

Nieruchomości C , data transakcji – 21.10.2005 (*)

Nieruchomość gruntowa położona we wsi Szestno. Powierzchnia działki 5,3188ha.Topografia działki –płaska bez wzniesień i zagłębień. Dojazd ulicą utwardzoną .Nieruchomość nie posiada uzbrojenia , dojazd ulicą utwardzoną

10.3.Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

1.Lokalizacja :

- ✓ bardzo dobra – lokalizacja w bliskim sąsiedztwie miejscowości o bardzo dużej renomie
- ✓ dobra – lokalizacja w bliskim sąsiedztwie miejscowości o mniejszej renomie
- ✓ średnie – lokalizacja w dalszym sąsiedztwie miejscowości o mniejszej renomie

Anna Szymanek tel.662-04-08-00

2.Sąsiedztwo

- ✓ bardzo dobre – w bezpośrednim sąsiedztwie jezioro
- ✓ dobre – w niedalekim sąsiedztwie jezioro
- ✓ średnie – w dalekim sąsiedztwie jezioro

3.powierzchnia nieruchomości

- ✓ b.dobre – powierzchnia większa niż 10 ha mniejsza niż 25 ha
- ✓ dobra – powierzchnia większa niż 25ha
- ✓ Średnie – powierzchnia mniejsza niż 10ha

4..topografia terenu

- ✓ dobra – tereny płaski , bez wzniesień i zagłębień
- ✓ średnia – tereny o zróżnicowanej topografii

5.droga dojazdowa

- ✓ dobra – dojazd do nieruchomości drogą utwardzoną
- ✓ średnia – dojazd do nieruchomości drogą nieutwardzoną

11.Ocena szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań

11.1.Ocena szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cechy porównawcze	X	A	B	C
1	Lokalizacja	b.dobra	dobra	średnia	dobra
2	Sąsiedztwo	b.dobra	dobra	średnia	b.dobra
3	Powierzchnia działki	dobra	b.dobra	b.dobra	średnia
4	Topografia terenu	dobra	b.dobra	b.dobra	b.dobra
5	Droga dojazdowa	średnia	dobra	dobra	dobra

11.2.Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

a) działka wyceniana i działka A

lp.	Cechy rynkowe	Udział cech w Δ C (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m²]	poprawki
1	Lokalizacja	25%	0,22	+0,11
2	Sąsiedztwo	20%	0,17	+0,09
3	Powierzchnia działki	25%	0,22	-0,11
4	Topografia terenu	15%	0,13	-0,13
5	Droga dojazdowa	15%	0,13	-0,13
	Razem;		**0,87**	**-0,17**

Cena 1 m^2 p.u. działki (A) 7,50 zł/m2

Obliczona wartość X_A wynosi; 7,33 zł/m^2

b) działka wyceniana i działka B

lp.	Cechy rynkowe	Udział cech w Δ C (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m²]	poprawki
1	Lokalizacja	25%	0,22	+0,22
2	Sąsiedztwo	20%	0,17	+0,17
3	Powierzchnia działki	25%	0,22	-0,11
4	Topografia terenu	15%	0,13	-0,13

Anna Szymanek tel.662-04-08-00

5	Droga dojazdowa	15%	0,13	-0,13
		Razem;	**0,87**	**+0,02**

Cena 1 m^2 p.u. działki (B) 7,54 zł/m2
Obliczona wartość X_B wynosi; 7,56 zł/m^2

c) działka wyceniana i działka C

lp.	Cechy rynkowe	Udział cech w Δ C (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m^2]	poprawki
1	Lokalizacja	25%	0,22	+0,11
2	Sąsiedztwo	20%	0,17	0,00
3	Powierzchnia działki	25%	0,22	0,11
4	Topografia terenu	15%	0,13	-0,13
5	Droga dojazdowa	15%	0,13	-0,13
		Razem;	**0,87**	**-0,04**

Cena 1 m^2 p.u. działki (C) 8,37 zł/.m2
Obliczona wartość X_C wynosi; 8,33 zł/m^2

11.3.Obliczenie wartości rynkowej

Ostateczną wartość rynkową 1 m 2 p.u. działki gruntu , obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w trzech parach porównawczych;

$$W_{1m2} = \frac{7{,}33 + 7{,}56 + 8{,}33}{3} = 7{,}74 \text{ zł/m2}$$

Wyceniana nieruchomość posiada lepsze przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego niż nieruchomości wzięte do porównania.
Różnica ta nie została uwzględniona podczas obliczeń z powodu braku odpowiednich transakcji na rynku nie sposób określić wagi tej cechy.
W związku z tym koniecznym jest zastosowanie współczynnika korygującego k = 1,20

Wartość rynkowa działki wynosi ;

W = 7,74 zł/ m^2 x 1,20 x 322.873 m2 = 2.998.844,42 zł = 2.998.844,00zł

12. Wynik końcowy wyceny

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej określonej w ewidencji gruntów jako działka o nr.ewid 432/8 , opisanej w księdze wieczystej nr.2386-4, usytuowanej w obrębie Talty gmina Mikołajki dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) wynosi;

W =2.998.844,00 zł

Słownie; dwa miliony dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset czterdzieści cztery złote

Anna Szymanek tel.662-04-08-00

13.Wnioski

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod zabudowę pensjonatową , wartość tą określono w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.
Wartość 1 m2 powierzchni działki nie mieści się pomiędzy ceną maksymalną i minimalną gruntu z próbki reprezentatywnej dla przedmiotowego obszaru z uwagi na to ,że do procesu wyceny przyjęto nieruchomości o podobnej powierzchni ale o innym przeznaczeniu. Dlatego też zastosowano współczynnik korygujący zwiększając tym samym wartość 1m2 powierzchni działki.

14.Klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejsza wycena została sporządzona zgodnie z obowiązującymi standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
2. **Niniejsza wycena może być wykorzystana wyłącznie w celu dla jakiego została sporządzona.**
3. Niniejsza wycena nie może być publikowana w całości lub też w części bez zgody rzeczoznawcy.
4. Wycena zawiera 15 ponumerowanych stron oraz załączniki.
5. Niniejsza wycena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą wyceniającego i może być wykorzystywana jedynie zgodnie z jej celem. W każdym innym przypadku oszacowane wartości zawarte w niniejszej wycenie nie są miarodajne i nie mogą być wykorzystywane jako źródło informacji.
6. Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
7. Przyjmuje się w dobrej wierze informacje uzyskane od Zleceniodawcy
8. Niniejszy operat szacunkowy zachowuje ważność przez 12 miesięcy od dnia sporządzenia.
9. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości i zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości
10. Określona wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat które potencjalny nabywca obowiązany jest zapłacić w wyniku przeprowadzonej transakcji.

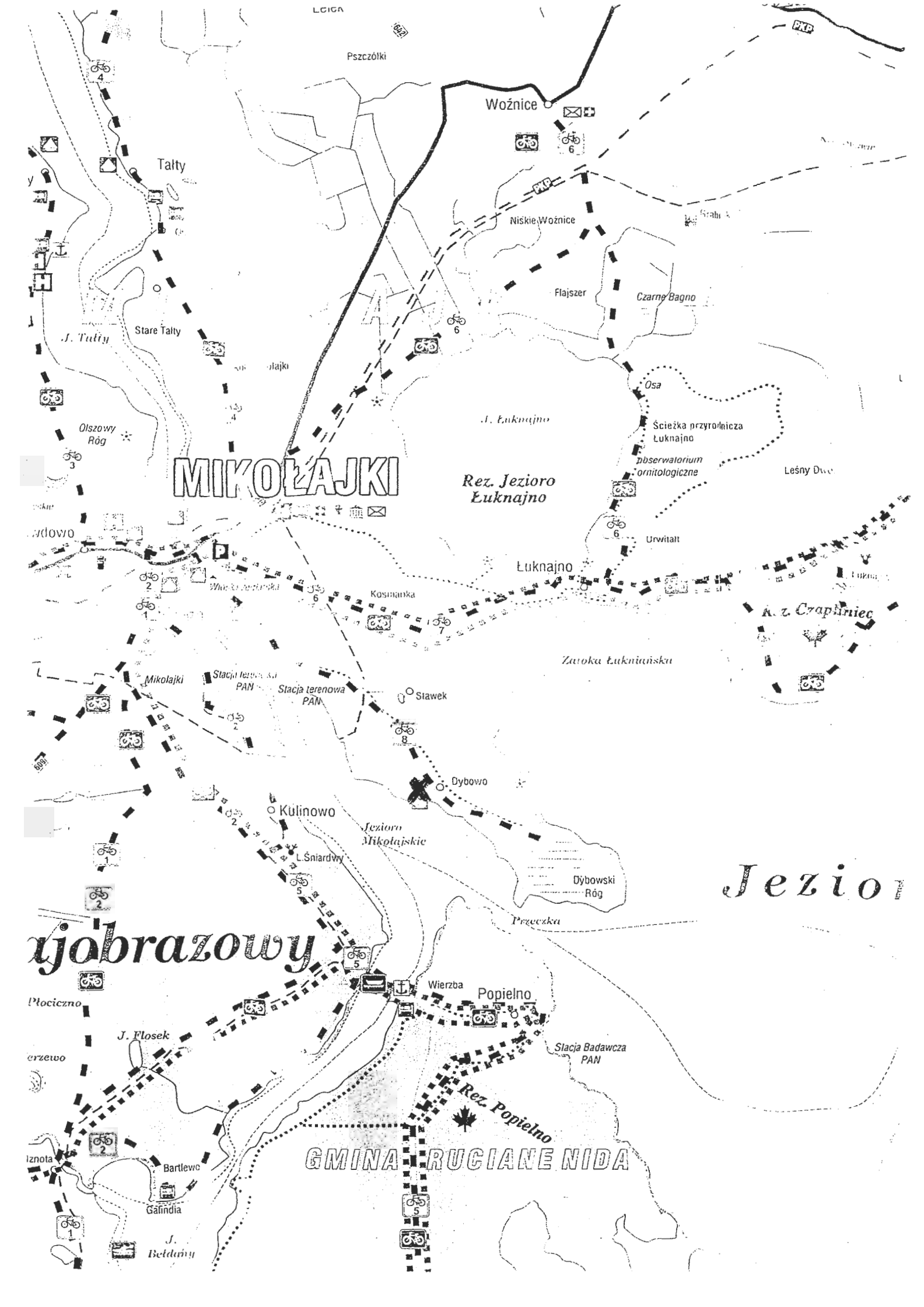
Operat szacunkowy wykonała;
Anna Szymanek

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ANNA SZYMANEK
UPRAWNIENIA NR 7369

15. Załączniki

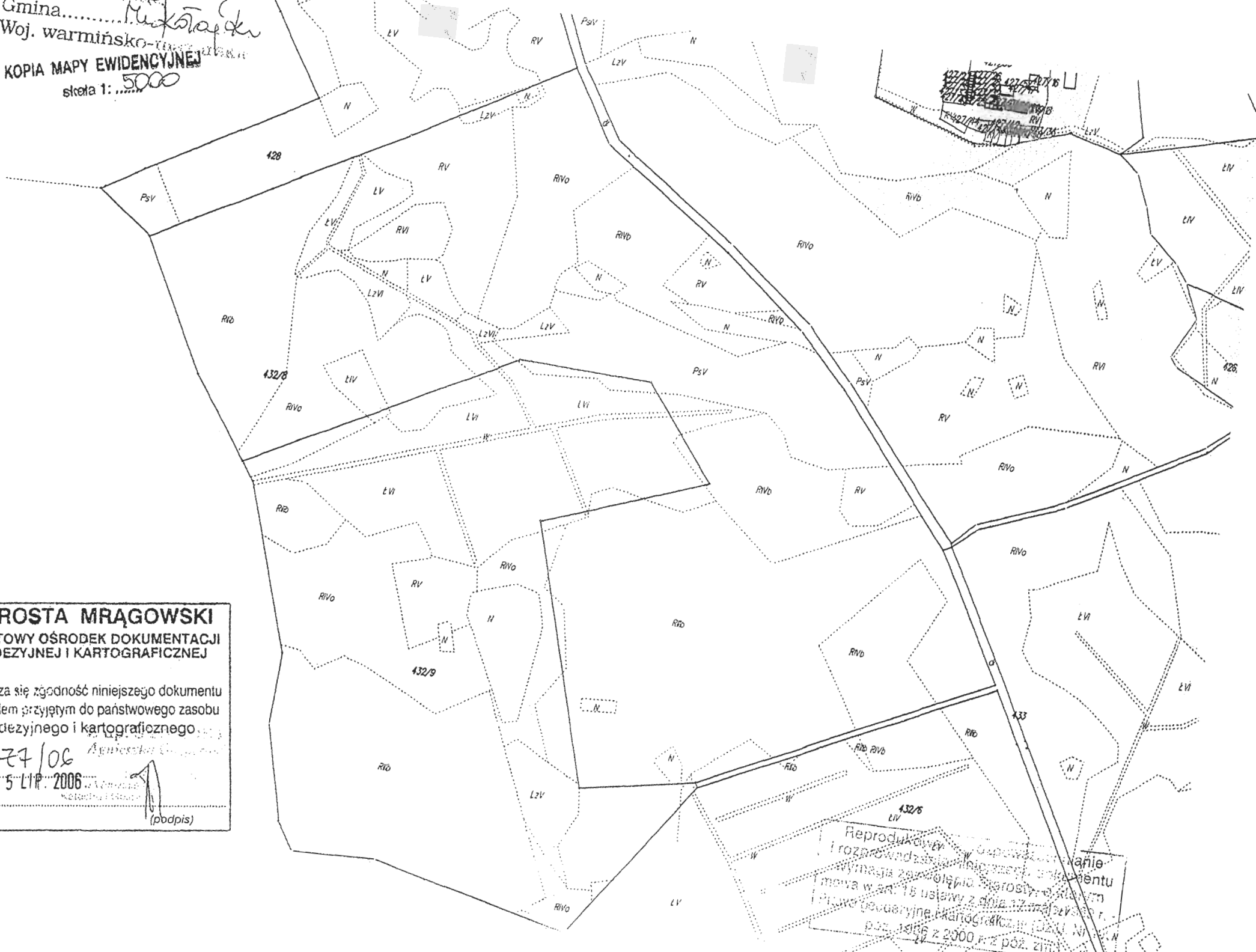
1.Mapka z zaznaczoną lokalizacją
2.Protokół badania ewidencji gruntów
3.Odpis zwykły z księgi wieczystej
4.Dokumantacja zdjęciowa

Anna Szymanek tel.662-04-08-00


Pszczółki
Woźnice
PKP
Tałty
Niskie Woźnice
Flajszer
Czarne Bagno
Stare Tałty
J. Tałty
Olszowy Róg
MIKOŁAJKI
Rez. Jezioro Łuknajno
J. Łuknajno
Osa
Ścieżka przyrodnicza Łuknajno
obserwatorium ornitologiczne
Leśny Dwór
Urwitałt
Łuknajno
Kosmanka
Rez. Czapliniec
Zatoka Łuknajńska
Mikołajki
Stacja terenowa PAN
Stawek
Dybowo
Kulinowo
Jezioro Mikołajskie
L. Śniardwy
Dybowski Róg
Przeczka
Jezio
Wierzba
Popielno
Płociczno
J. Flosek
Stacja Badawcza PAN
Rez. Popielno
GMINA RUCIANE NIDA
Bartlewo
Galindia
J. Bełdany

Gmina.....Mrągowo
Woj. warmińsko-mazurskie

KOPIA MAPY EWIDENCYJNEJ
skala 1: 5000



STAROSTA MRĄGOWSKI
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ

Poświadcza się zgodność niniejszego dokumentu z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

1477/06

w dniu 25 LIP. 2006

Mrągowo .....
(podpis)

Reprodukowanie i rozpowszechnianie [illegible] wymaga zgody [illegible] Starosty [illegible] mienia w art. 15 ustawy z dnia 17 [illegible] r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. [illegible] poz. [illegible] z 2000 r. z poz. zm.)

STAROSTWO POWIATOWE
w Mrągowie
11-700 Mrągowo, ul. Królewiecka 60 A
-13-

Województwo : **WARMIŃSKO-MAZURSKIE**
Powiat : **MRĄGOWSKI**
Jednostka ewidencyjna : **281002_5 MIKOŁAJKI**
Obręb : **15 TAŁTY**

GK.7430c 1189 /2006

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2006-07-25

Jednostka rejestrowa : **G.302**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MARVIPOL SPÓŁKA Z OO Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE UL.POLNA 18/20 00-625 WARSZAWA;	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
/8	9		Grunty orne	RIIIb	12.9863	32.2873	AN.22.03.2002
			Grunty orne	RIVa	6.9571		KW 23864
			Grunty orne	RIVb	5.3213		
			Grunty orne	RVI	0.5202		
			Pastwiska trwałe	PsV	0.7147		
			Grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz-ŁVI	0.5788		
			Rowy	W	0.1800		
			Nieużytki	N	0.6196		
			Grunty orne	RV	2.6262		
			Łąki trwałe	ŁIV	0.2844		
			Łąki trwałe	ŁV	0.8195		
			Łąki trwałe	ŁVI	0.5328		
			Grunty zadrzewione i zakrzewione	Lz-ŁV	0.1464		

ıd działki: **281002_5.0015.432/8**

Wartość w tyś. zł: **Rejestr zabytków :** **Rejon statystyczny :**

Razem powierzchnia działek : 32.2873 ha

Słownie : trzydzieści dwa ha. dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2006-07-25

Z up. STAROSTY
Iwona Romanowska
SPECJALISTA
w Wydziale Geodezji, Kartografii
Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

STAROSTWO POWIATOWE * W MRĄGOWIE *

Sporządził : Iwona Romanowska

Sprawdzono stan aktualny na dzień 6 lipca 2007

Strona: 1

[illegible] 13:35:12 ref.35

dz.odp 2337 / Odp.1 z 1 /2007

O D P I S Z K S I Ę G I W I E C Z Y S T E J

Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych poświadcza,
że KSIĘGA WIECZYSTA NR 23864
zawiera następujące wpisy :

K S I Ę G A W I E C Z Y S T A N r 23864

DZIAŁ PIERWSZY : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

I/1.WZMIANKA O WNIOSKU

I/2.NR BIEŻĄCY NIERUCHOMOŚCI

3.

I/3.POŁOŻENIE

Obręb Tałty, gm. Mikołajki.

I/4.OPIS I MAPA

Działka Nr 432/8.

I/5.SPOSÓB KORZYSTANIA

Nieruchomość rolna nie zabudowana.

I/6.OBSZAR

32.28.73. ha.

I/7.DO BIEŻ. NR NIERUCH.

3.

I/8.STAN W CZASIE URZĄDZ.KW

Dokonano zmian gruntowych dotyczących podziału działki o nr geod. 432/7 i wydzielono do Kw nr 30600 działkę o nr 432/9 o pow. 20,4749 ha - na podstawie wykazu zmian gruntowych z dnia 13.05.1999 r. nr 15/201/99 i umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości z dnia 10.07.2000 r. Rep"A" 3761/2000 sporządzonej po zawarciu uprzednio warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10.07.2000 r. Rep"A" 3754/2000 oraz wniosku Dz.Kw. 4359-60/00, wpisano dnia 16.10.2000 r. Sędzia.

DZIAŁ PIERWSZY : SPIS PRAW.

DZIAŁ DRUGI : WŁASNOŚĆ.

II/1.WZMIANKA O WNIOSKU

II/2.NR BIEŻĄCY WPISU

2.

II/3.WŁAŚCICIEL

"MARVIPOL" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

II/4.NR BIEŻĄCY NIERUCHOMOŚCI

2.

II/5.PODSTAWA NABYCIA

Na podstawie umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości z dnia 22.03.02 r. Rep"A" 2006/02 sporządzonej przed notariuszem Barbarą Krukowicz w Warszawie (k.53-55 akt) oraz wniosku w niej zawartego dz.kw. 1137/02 z dnia 02.04.2002 r. godz. 12.00 i umowy sprzedaży nieruchomości

- - - - - - - - - - - - - - - - - - k o n i e c s t r o n y

zawartej pod warunkiem z dnia 21.03.2002 r. Rep"A" 1888/02 sporządzonej przed notariuszem w Warszawie Barbarą Krukowicz (k.59-62) - wpisano dnia 08.06.2002 r. Sędzia.

DZIAŁ TRZECI : CIĘŻARY I OGRANICZENIA.

DZIAŁ CZWARTY : HIPOTEKI.

IV/1.WZMIANKA O WNIOSKU

IV/2.NR BIEŻĄCY WPISU

5.
6.
7.

IV/3.SUMA ZŁ : GR

5.500.000,-
900.000,-
2.500.000,-

IV/4.HIPOTEKI

Hipoteka umowna łączna w kwocie pięć milionów pięćset tysięcy złotych na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych Spółka Akcyna z siedzibą w Warszawie REGON 006226142 obciążająca łącznie oprócz nieruchomości zapisanej w niniejszej księdze, nieruchomości ujawnione w Kw Nr 24154, 23863 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw nr WA1M/00030843/4, WA1M/00174252/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw Nr WA6M/00034204/6, WA3M/00393940/0, WA3M/00138598/2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw Nr WA4M/00307106/0, WA4M/00306197/7, WA4M/00204477/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych, zabezpieczająca spłatę kapitału kredytu inwestycyjnego. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 31 stycznia 2008 roku. Wpisano na podstawie wniosku z dnia 19.09.2005 r., który wpłynął o godz.8.45, oświadczenia z dnia 02.09.2005 r. Dz.Kw 3166/05. Nr karty akt:65-86 przy Kw 23863. Wpisano, dnia 11 października 2005 roku. Mariusz Durka Referendarz Sądowy.
Hipoteka umowna kaucyjna łączna do kwoty dziewięćset tysięcy złotych na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych Spółka Akcyna z siedzibą w Warszawie REGON 006226142 obciążająca łącznie oprócz nieruchomości zapisanej w niniejszej księdze, nieruchomości ujawnione w Kw Nr 24154, 23863 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw nr WA1M/00030843/4, WA1M/00174252/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw Nr

WA6M/00034204/6, WA3M/00393940/0, WA3M/00138598/2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw Nr WA4M/00307106/0, WA4M/00306197/7, WA4M/00204477/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych, zabezpieczająca spłatę odsetek kapitałowych w wysokości 6,70% w stosunku rocznym, oraz innych kosztów i należności ubocznych od kredytu inwestycyjnego udzielonego w kwocie 5.500.000 zł. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 31 stycznia 2008 roku. Wpisano na podstawie wniosku z dnia 19.09.2005 r., który wpłynął o godz.8.45, oświadczenia z dnia 02.09.2005 r. Dz.Kw 3167/05. Nr karty akt: 65-86 przy Kw 23863. Wpisano, dnia 11 października 2005 roku. Mariusz Durka Referendarz Sądowy.
Hipoteka umowna kaucyjna łączna do kwoty dwa miliony pięćset tysięcy złotych obciążająca łącznie nieruchomości zapisane w Kw 24154, 23863 i 23864 na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie III Oddział w Warszawie REGON 006226142-00064 zabezpieczająca spłatę kapitału, odsetek zmiennych prowizji oraz innych kosztów i należności ubocznych od kredytu udzielonego w kwocie 5.500.000 zł. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 31 grudnia 2008 roku. Wpisano na podstawie wniosku z dnia 30.06.2006 r., który wpłynął o godz.8.30 oświadczenia z dnia 09.06.2006r. Dz.Kw 2146/06. Nr karty akt:96-157 przy Kw 23863. Wpisano, dnia 3 lipca 2006 roku. Mariusz Durka Referendarz Sądowy.

IV/5.ZMIANY-DO NR BIEŻ.WPISU

IV/6.ZMIANY-SUMA ZŁ: GR

IV/7.ZMIANY-WPIS

IV/9.WYKREŚLENIA-DO BIEŻ.NR WPISU

3.
4.
1.
2.

IV/10.WYKREŚLENIA-SUMA ZŁ : GR

380.000,-
93.187,50 EUR
1.500.000,-
225.000,-

IV/11.WYKREŚLENIA

Wykreślono hipotekę umowną kaucyjną do kwoty trzysta osiemdziesiąt tysięcy złotych na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych Spółka Aakcyjna III Oddział w Warszawie. Wpisano na podstawie wniosku z

dnia 27.10.2004 r., który wpłynął o godz. 13.10, zezwolenia na wykreślenie hipoteki BISE Bank z dnia 27.10.2004r. Dz.Kw 4030/04. Nr karty akt 115-116. Wpisano, dnia 15 października 2004 r. Mariusz Durka Referendarz Sądowy.
Wykreślono hipotekę w kwocie dziewięćdziesiąt trzy tysiące sto osiemdziesiąt siedem i 50/100 EURO na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych Spółka Akcyjna III Oddział w Warszawie. Wpisano na podstawie wniosku z dnia 02.11.2005 r., który wpłynął o godz.8.55, zezwolenia na wykreślenie hipoteki z dnia 20.10.2005 r. Dz.Kw 3741/05. Nr karty akt: 240-260. Wpisano, dnia 23 listopada 2005 roku. Bożena Wieczorkiewicz Przewodnicząca Wydziału.
Wykreślono hipotekę w kwocie milion pięćset tysięcy złotych na rzecz Banku Inicjatyw Ekonomiczno-Społecznych Spółka Akcyjna III Oddział w Warszawie na podstawie wniosku z dnia 18.08.2006 r., który wpłynął o godz. 10.50, zezwolenia na wykreślenie hipoteki z dnia 01.08.2006r. Dz.Kw 2680/06. Nr karty akt:286-302. Wpisano, dnia 21 sierpnia 2006 roku. Mariusz Durka Referendarz Sądowy.
Wykreślono hipotekę w kwocie dwieście dwadzieścia pięć tysięcy złotych na rzecz Banku Inicjatyw Ekonomiczno-Społecznych Spółka Akcyjna III Oddział w Warszawie na podstawie wniosku z dnia 18.08.2006 r., który wpłynął o godz. 10.50, zezwolenia na wykreślenie hipoteki z dnia 01.08.2006r. Dz.Kw 2680/06. Nr karty akt: 286-302. Wpisano, dnia 21 sierpnia 2006 roku. Mariusz Durka Referendarz Sądowy.

J W A G A . DZIAŁY NIEWYPEŁNIONE OZNACZAJĄ BRAK WPISU.

ODPIS NINIEJSZY WYDAJE SIĘ ZA POBRANIEM OPŁATY SĄDOWEJ ZŁ ....24,-....
SKASOWANEJ ZNAKIEM SĄDOWYM NA PODANIU.



Dokumentacja zdjęciowa





Rzeczoznawca Majątkowy
Anna Szymanek
tel.662-040-800
UPRAWNIENIA NR.2983

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej prawa własności do niezabudowanej nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Mikołajkach, składającej się z działek o nr.ewid.75/4 , 75/2 , 76/3 , 76/4



Autor operatu szacunkowego:

Anna Szymanek Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia nr.2983 wydane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

Warszawa, dnia 07 LIPCA 2007

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ANNA SZYMANEK UPRAWNIENIA

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Krótki opis nieruchomości	miasto Mikołajki , powiat Mrągowo, województwo warmińsko -mazurskie Nieruchomość gruntowa niezabudowana składająca się z działek o nr ew. 75/4 , 75/2 , 76/3 , 76/4 przeznaczona pod tereny rekreacyjno - wypoczynkowe Dla ww. nieruchomości jest urządzona księga wieczysta o nr.23863 w Sądzie Rejonowym w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych
Cel wyceny	Wyłącznym celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości dla celów zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy
Oszacowana wartość rynkowa	**Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU)** **854.176,00 zł** słownie: osiemset pięćdziesiąt cztery tysiące sto siedemdziesiąt sześć złotych
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ANNA SZYMANEK UPRAWNIENIA NR [illegible]
Data sporządzenia operatu:	07 LIPCA 2007R.

Spis treści

1.Przedmiot i zakres wyceny 4
1.1 Przedmiot wyceny 4
1.2 Zakres wyceny 4
2.Cel wyceny 4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego 4
3.1. Podstawa formalna 4
3.2. Podstawy materialno-prawne 4
3.3.Podstawy metodologiczne 5
3.4.Źródła danych merytorycznych 5
4.Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego 5
5.Stan przedmiotu wyceny 5
5.1. Stan prawny 5
5.2 Przeznaczenie nieruchomości w planie 7
5.3 Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne 7
5.4 Opis nieruchomości 8
6.Sposób wyceny 8
6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości 8
6.2.Wybór podejścia i metody wyceny 9
7. Analiza danych i procedura szacowania 10
8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny 10
9.Ocena szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań 12
10. Wynik końcowy wyceny 13
11.Wnioski 14
12.Klauzule i zastrzeżenia 14
13. Załączniki 15

Anna Szymanek tel.662-040-800

1.Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona między ulicami Leśną i Spacerową w Mikołajkach powiat Mrągowo.
Nieruchomość składająca się z działek o nr.ewid.75/4 , 75/2 , 76/3 , 76/4 o łącznej powierzchni 7728 m2

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr.23863 w Sądzie Rejonowym w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU).

2.Cel wyceny

Wyłącznym celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest „ MARVIPOL" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ulicy Stawki 3A

3.2. Podstawy materialno-prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ,
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 22 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego,
- ✓ Ustawa z dnia 23.04.1964 r Kodeks Cywilny ,
- ✓ Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych .

3.3.Podstawy metodologiczne

- ✓ Wycena mienia" M. Prystupa, Centrum informacji Menedżera,
- ✓ "System i procedury szacowania nieruchomości" R.Cymerman, A.Hopfer wyd.II Zachodnie Centrum Organizacji .Zielona Góra 2000,
- ✓ „Wycena nieruchomości miejskich"W.Kłopociński,SGP 1995.

3.4.Źródła danych merytorycznych

- ✓ Informacja z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego otrzymanego w Urzędzie Miasta i Gminy w Mikołajkach
- ✓ Dane z ewidencji gruntów - w Starostwie w Mrągowie
- ✓ Dane z rynku nieruchomości porównawczych uzyskane w agencjach pośrednictwa obrotu nieruchomościami,
- ✓ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 06 lipca 2007r.
- ✓ Informacje Zleceniodawcy,
- ✓ Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

4.Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

- ✓ Data sporządzenia wyceny: 07 lipca 2007r.
- ✓ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 07 lipca 2007r.
- ✓ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 07 lipca 2007r.
- ✓ Data dokonania oględzin nieruchomości: 06 lipca 2007r.

5.Stan przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny wycenianej nieruchomości ustalono na podstawie dokumentów

- Odpis z Księgi wieczystej nr.23863 z dnia 06.06.2007
- Wypis z rejestru gruntów z dnia 06.06.2007

Anna Szymanek tel.662-040-800

Odpis z księgi wieczystej nr.23863

Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych powadzi księgę wieczystą KW nr.23863 dla nieruchomości nie zabudowanej stanowiącej działki o nr. 75/4, 75/2 , 76/3 , 76/4 o łącznej powierzchni 0.77.28m2 , położonej w województwie warmińsko - mazurskim , powiat Mrągowo , miasto Mikołajki między ulicami Leśną i Spacerową, której właścicielem wpisana jest firma „MARVIPOL „ Sp.zo.o. z siedzibą w Warszawie.

Dział III brak wpisów

Dział IV - Hipoteki

1.Hipoteka umowna w kwocie 200.000,- (słownie ;dwieście tysięcy złotych) na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno - Ekonomicznych SA III Oddział w Warszawie zabezpieczająca kredyt. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 2 stycznia 2007r.

2.Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 30.000,- (słownie ; trzydzieści tysięcy złotych) na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno - Ekonomicznych SA III Oddział w Warszawie zabezpieczająca odsetki , prowizje , inne koszty od udzielonego kredytu Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 2 stycznia 2007r.

3.Hipoteka umowna łączna w kwocie 5.500.000,-zł (słownie; pięć milionów pięćset tysięcy złotych) , na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno - Ekonomicznych SA., obciążająca łącznie oprócz nieruchomości zapisanej w niniejszej księdze , nieruchomości ujawnione w Kw.24154 , 23864 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw nr.WA1M/00030843/4 , WA1M/00174252/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych , Kw.nr.WA6M/00034204/6 , WA3M/00393940/0, WA3M/00138598/2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw Nr.WA4M/00307106/0, WA4M/00306197/7 , WA4M/00204477/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych , zabezpieczająca spłatę kapitału kredytu inwestycyjnego. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 31 stycznia 2008roku.

4.Hipoteka umowna kaucyjna łączna od kwoty 900.000,- zł na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych SA. Obciążająca łącznie oprócz nieruchomości zapisanej w niniejszej księdze , nieruchomości ujawnione w Kw.24154 , 23864 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw nr.WA1M/00030843/4 , WA1M/00174252/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych , Kw.nr.WA6M/00034204/6 , WA3M/00393940/0, WA3M/00138598/2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw Nr.WA4M/00307106/0, WA4M/00306197/7 , WA4M/00204477/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych , zabezpieczająca spłatę odsetek kapitałowych w wysokości 6,7% w stosunku rocznym, oraz innych kosztów i należności ubocznych od kredytu

Anna Szymanek tel.662-040-800

inwestycyjnego udzielonego w kwocie 5.500.000zł.Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczającej hipoteką przypada na dzień 31 stycznia 2008roku

5.Hipoteka umowna kaucyjna łączna od kwoty 2.500.000,- złotych obciążająca nieruchomości zapisane w kw.24154, 23863 i 23864 na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych SA III Oddział w Warszawie , zabezpieczająca spłatę kapitału ,odsetek zmiennych , prowizji oraz innych kosztów i należności ubocznych od udzielonego kredytu w kwocie 5.500.000 zł. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 31 grudnia 2008r.

Wypis z rejestru gruntów z dnia 06.07.2007

Zgodnie z treścią w/w dokumentu opisana nieruchomość składająca się z działek o nr.ewid.75/2 , 75/4 , 76/3 , 76/4 ,położona w województwie warmińsko - mazurskim ,powiat mrągowski , jedn.ew.281002_4 Miasto Mikołajki , obręb 1 - Miasto Mikołajki ,opisana w księdze wieczystej nr.23863 , dla której właścicielem jest MARVIPOL Sp.zo.o.
Określenie użytków i klas gleboznawczych - działka o nr.ewid.75/2 , Bz - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe o powierzchni 0,0289 ha, położenie ulica Świerczewskiego , działka o nr.ewid.75/4 , BZ tereny rekreacyjno- wypoczynkowe o powierzchni 0,7214 ha , położenie między ulicą Leśną i Spacerową , działka o nr.ewid.76/3 , Bz - tereny rekreacyjno - wypoczynkowe o pow.0,0215ha, położenie przy ulicy Leśnej , działka o nr.ewid.76/4 , Bz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe o pow. 0,0010ha , położenie przy ulicy Leśnej.

5.2 Przeznaczenie nieruchomości w planie

Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego ,Uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 25 kwietnia 2003r. nr.V/57/2003. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego z dnia 27 maja 2003r. nr.70,poz.1050, szacowana nieruchomość zlokalizowana jest na terenach o przeznaczeniu pod zabudowę hotelową oznaczonych na mapie planu symbolami UT

5.3 Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne

Gmina Mikołajki położona jest w północno - wschodniej części Polski, w sercu Mazur - Krainie Wielkich Jezior Mazurskich. Zajmuje powierzchnię 256,4km2 z czego połowę stanowią lasy i jeziora. Wysokie walory przyrodnicze, krajobrazowe, możliwości wypoczynkowe oraz ciągle rozwijającą się infrastruktura turystyczna powodują ciągły wzrost ruchu turystycznego na tym terenie.
Miasto Mikołajki, z uwagi na położenie przy szlaku Wielkich Jezior Mazurskich, to przede wszystkim główny ośrodek żeglarstwa i sportów wodnych. Sąsiaduje z terenami Mazurskiego Parku Krajobrazowego obejmującego m.in. ponad 60 jezior w tym największe jezioro w Polsce - Śniardwy.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Mikołajkach pomiędzy ulicami Leśną i Spacerową. Ulica Spacerowa biegnie nad samym brzegiem jeziora Mikołajskiego od strony południowej., posiada nawierzchnię utwardzoną z kostek betonowych

„Polbruk" ,ulica Leśna utwardzona asfaltem , częściowo z ciągiem dla pieszych i parkingiem wyłożona kostką Bauma.

Nieruchomość znajduje się w strefie śródmiejskiej miasta Mikołajki. Otoczenie stanowi zabudowa jednorodzinna i pensjonatowa. W najbliższym sąsiedztwie znajduje się hotel AMAX oraz pensjonat Leśna Polana.. Nad jeziorem w bliskim sąsiedztwie wycenianej nieruchomości zlokalizowana jest przystań Cicha Zatoka.

Centrum miasta znajduje się po drugiej strony Jeziora Mikołajskiego , przejście mostem stałym.

5.4 Opis nieruchomości

Kształt:	*Nieruchomość posiada kształt regularny o wydłużeniu 1:3.*
Topografia:	*Topografia zróżnicowana , od strony ulicy Leśnej teren płaski w kierunku Jeziora Mikołajskiego spadek tworzący skarpę.*
Dostęp do utwardzonej drogi:	*Bardzo dobry - dojazd ulicą utwardzoną z dwóch stron*
Wyposażenie w media:	*Bezpośredni dostęp do sieci;* *- energetycznej* *-kanalizacyjnej* *- wodnej*
Ogrodzenie	*Działka ogrodzona – ogrodzeniem systemowym z bramą wjazdową*
Zagospodarowanie	*Nieruchomość niezabudowana.* *Część północna zadrzewiona o dużym skłonie w kierunku północnym zwróconym w stronę jeziora. Część południowa brak zadrzewień , występują nasadzenia trawiaste.* *Na działce rosną drzewa liściaste i iglaste o charakterze parkowym*

6.Sposób wyceny

*6.1. **Wskazanie rodzaju określanej wartości***

wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono WARTOŚĆ RYNKOWĄ DLA AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA (WRU), czyli wartość rynkową, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami.

Wartość rynkowa nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego nie jest określeniem ceny, tylko stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, którą nieruchomość otrzymałaby na nieograniczonym rynku, przy zachowaniu określonych warunków sprzedaży.

Według ww. standardów *wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:*

- *strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,*
- *mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,*
- *są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,*
- *nie działają w sytuacji przymusowej,*
- *upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.*

6.2. *Wybór podejścia i metody wyceny*

W procesie oszacowania wartości prawa własności do nieruchomości gruntowej zastosowano podejście porównawcze metodę porównywania parami

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości w oparciu o analizę transakcji rynkowych nieruchomości porównywalnych (podobnych), które były przedmiotem obrotu rynkowego w badanym okresie i porównywaniu ich z nieruchomością szacowaną pod względem cech różniących te nieruchomości. Wartość szacowanej nieruchomości w podejściu porównawczym ustalona jest z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach kupna - sprzedaży dokonanych w badanym okresie na określonym wcześniej rynku lokalnym, a następnie ich weryfikacja ze względu na wiarygodność transakcji oraz stopień porównywalności pod względem cech wspólnych z nieruchomością podlegającą wycenie.

Podejście porównawcze polega na porównywaniu cech nieruchomości sprzedanych z wycenianą i korygowaniu wartości na podstawie różnicy w porównywanych cechach przy zastosowaniu techniki porównywania parami przez porównanie nieruchomości wycenianej o znanych cechach a nieznanej wartości z kolejnymi nieruchomościami o znanych cechach i cenach transakcyjnych. Procedura szacowania przy podejściu porównawczym ,metodzie porównywania parami odbywać się będzie w następujących krokach:

- ✓ Uzyskanie i ustalenie obiektów do porównania
- ✓ Zestawienie w pary nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównywanymi
- ✓ Wybór atrybutów /cech/ wpływających na ceny transakcyjne
- ✓ Określenie wielkości poprawek

- ✓ Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wyników uzyskanych przy porównywaniu poszczególnych par lub jako średniej ważonej z tych wyników.

7. Analiza danych i procedura szacowania

Dla potrzeb wyceny określono:

- rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych (pod uwagę brano transakcje sprzedaży nieruchomości stanowiących przedmiot prawa własności) okres badania cen –02.01.2005 – 31.06.2007

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Po przeanalizowaniu aktów transakcji kupna – sprzedaży działek niezabudowanych na przedmiotowym terenie stwierdzono,że w badanym okresie nie wystąpiły transakcje sprzedaży działek przeznaczonych pod zabudowę pensjonatową. Dlatego też rozszerzono badanie rynku na obszar powiatu mrągowskiego. Na tym rynku odnotowano jedną transakcję nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej pod zabudowę pensjonatową zlokalizowaną w gminie Mikołajki o powierzchni 21449m2 sprzedaną 1.06.2005r. za cenę 1m2powierzchni gruntu 46,62zł, ale z uwagi na lokalizację i bardzo dużą powierzchnię nie wzięto tej transakcji do wyliczeń, ponieważ na duże cechy różniące w stosunku do nieruchomości wycenianej.
Rynek nieruchomości gruntowych nie zabudowanych na przedmiotowym terenie oraz w bliskim sąsiedztwie należy do rynków bardzo słabo rozwiniętych. Odnotowuje się nieliczne transakcje nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod budownictwo rekreacyjne z uwagi na charakterystyczne położenie nieruchomości tzn. w bezpośrednie sąsiedztwo nad jeziorami mazurskimi.
Ceny gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkalne wraz z turystyką ,wahają się w granicach od 64,72 zł/m2 do 125,00 zł/m2. Cena uzależniona jest od lokalizacji , kształtu działki oraz powierzchni. Najdroższe grunty zlokalizowane są bezpośrednio lub w małej odległości od jezior.
W Mikołajkach najlepiej najbardziej preferowana jest sprzedaż mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Lokale te kupowane są pod wynajem dla potencjalnych turystów.
Na podstawie badania rynku wyodrębniono nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę.

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

8.1.Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

Do porównania wybrano nieruchomości, które posiadają podobne cechy do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu w ostatnim okresie

l.p.	Lokalizacja	Data transakcji	Cena zł/m2	Cena Zaktualizowana zł/m2
1.	Mikołajki	16.01.2007	64,72	67,00
2.	Ruciane Nida	12.01.2007	110,00	113,00
3.	Krawica	08.04.2006	67,00	72,00
4.	Mrągowo	14.10.2005	82,63	91,00
5.	Łupki	17.05.2006	125,00	134,00

W zbiorze tym określono ;

- cenę minimalną ; C min = 67,00zł/m^2
- cenę maksymalną ; Cmax = 134,00 zł/m^2

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 134{,}00\ zł/m^2 - 67{,}00\ zł/m^2 = 67{,}00\ zł/m^2$$

Cechy rynkowe nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny mają z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu wpływają na decyzje osób kupujących nieruchomości.

Nazwy cech rynkowych (atrybuty) oraz ich wagi (miernik wpływu cech na cenę) zostały określone w wyniku analizy rynku lokalnego.

Nazwy cech zostały ustalone na podstawie analizy ofert kupna i sprzedaży nieruchomości podobnych w lokalnych agencjach nieruchomości.

Wagi tych cech określono na podstawie preferencji nabywców w oparciu o wyniki analiz pochodzących z agencji nieruchomości.

Tabela nr.2.

l.p.	Cechy rynkowe	Udział cech	Zakres kwotowy
1)	Lokalizacja	25%	16,75
2)	Sąsiedztwo	10%	6,70
3)	Możliwości inwestycyjne	15%	10,05
4)	Przeznaczenie w planie zagospodarowania terenu	20%	13,40
5)	Topografia terenu	15%	10,05
6)	Powierzchnia nieruchomości	15%	10,05
		100%	**67,00**

8.2.Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań

Nieruchomości A , data transakcji – (*)

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Mikołajkach Przeznaczona pod zabudowę. Powierzchnia działki 2472 m2. Topografia – teren płaski bez wzniesień i zagłębień. Dojazd ulicą utwardzoną. Pełne uzbrojenie nieruchomości

Nieruchomości B ,data transakcji – (*)

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Mrągowie Przeznaczona pod zabudowę rekreacyjną. Powierzchnia działki 10275m2. Topografia terenu działki –

płaska bez wzniesień i zagłębień. Dojazd do nieruchomości ulica utwardzoną. Nieruchomość posiada pełne uzbrojenie.

Nieruchomości C , data transakcji – (*)
Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w .Przeznaczona pod zabudowę rekreacyjną . Powierzchnia działki 1800 m2.Topografia działki –płaska bez wzniesień i zagłębień. Dojazd ulicą utwardzoną .Działka posiada pełne uzbrojenie.
(*) – szczegółowe informacje dotyczące nieruchomości znajdują się w archiwum rzeczoznawcy

8.3.Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

1.Lokalizacja :
- ✓ bardzo dobra – lokalizacja w miejscowości o bardzo dużej renomie turystycznej - Mikołajki
- ✓ dobra – lokalizacja w miejscowości o dużej renomie turystycznej – Mrągowo
- ✓ średnia – lokalizacja w miejscowości o przeciętnej renomie turystycznej

2.Sąsiedztwo
- ✓ bardzo dobre – w bezpośrednim sąsiedztwie jezioro
- ✓ dobre – w niedalekim sąsiedztwie jezioro
- ✓ średnie – w dalekim sąsiedztwie jezioro

3.możliwości inwestycyjne
- ✓ b.dobre – duże możliwości inwestycyjne
- ✓ dobre – mniejsze możliwości inwestycyjne
- ✓ Średnie – najmniejsze możliwości inwestycyjne

4.przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego
- ✓ b.dobre – tereny przeznaczone pod zabudowę pensjonatową
- ✓ dobre– tereny przeznaczone pod zabudowę inną niż pensjonatową

5.topografia terenu
- ✓ dobra – tereny płaski
- ✓ średnia – tereny o zróżnicowanej topografii

6.powierzchnia działki
- ✓ b.dobra – działka o powierzchni mniejszej niż 4500 m2
- ✓ dobra– działka o powierzchni większej niż 4500m2 , mniejszej niż 10000m2
- ✓ średnia – działka o powierzchni większej niż 10000m2

9.Ocena szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań

9.1.Ocena szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cechy porównawcze	X	A	B	C
1	Lokalizacja	b.dobra	b.dobra	Dobra	średnia
2	Sąsiedztwo	b.dobra	dobre	Dobra	średnie
3	Możliwości inwestycyjne	dobre	średnie	b.dobre	średnie

4	Przeznaczenie w planie zagospodarowania terenu	b.dobre	dobre	Dobre	dobre
5	Topografia terenu	Średnia	dobra	Dobra	dobra
6	Powierzchnia nieruchomości	dobra	b.dobra	średnia	b.dobra

9.2. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Lp	Opis			Obiekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań					
					A		B		C	
1	Położenie				Mikołajki		Mrągowo		Łupki	
2	cena po aktualizacji				67,00		91,00		125,00	
3	data transakcji				16.01.2007		14.10.2005		17.05.2006	
4	Cechy rynkowe	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m^2]	Opis	Opis	Poprawka [zł/m^2]	Opis	Poprawka [zł/m^2]	Opis	Poprawka [zł/m^2]
5	Lokalizacja	25%	16,75	b.dobra	b.dobra	0,00	dobra	8,38	średnia	16,75
6	sąsiedztwo	10%	6,70	b.dobra	dobre	3,35	dobra	3,35	średnie	6,70
7	Możliwości inwestycyjne	15%	10,05	dobre	średnie	5,03	b.dobre	-5,03	średnie	5,03
8	przeznaczenie w planie zagosp.	20%	13,40	b.dobre	dobre	13,40	dobre	13,40	dobre	13,40
	topografia terenu	15%	10,05	średnia	dobra	-10,05	dobra	-10,05	dobra	-10,05
9	powierzchnia nieruchomości	15%	10,05	dobra	b.dobra	-5,03	średnia	5,03	b.dobra	-5,03
10	Suma poprawek	100%	67,00			6,70		15,08		26,80
11	Wartość rynkowa po poprawkach				73,70		106,08		151,80	

9.3.Obliczenie wartości rynkowej

Ostateczną wartość rynkową 1 m 2 p.u. działki gruntu , obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w trzech parach porównawczych;

$$W = \frac{73,70 + 106,08 + 151,80}{3} = 110,53 \text{ zł/m2}$$

wartość nieruchomości ;

W = 110,53 zł/ m^2 x 7728 m2 = 854.175,84 zł = 854.176,00 zł

10. Wynik końcowy wyceny

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej składającej się z działek o nr.ewid.75/4 , 75/2 , 76/3 , 76/4 , usytuowanej w Mikołajkach dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) wynosi;

W = 854.176,00

Słownie; osiemset pięćdziesiąt cztery tysiące sto siedemdziesiąt sześć złotych

11.Wnioski

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod zabudowę pensjonatową , wartość tą określono w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.
Wartość 1 m2 powierzchni działki mieści się pomiędzy ceną maksymalną i minimalną gruntu z próbki reprezentatywnej dla przedmiotowego obszaru.
Oszacowana wartość nieruchomości nie odbiega w istotny sposób od wartości nieruchomości o posiadających cechy podobne do nieruchomości wycenianej.

12.Klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejsza wycena została sporządzona zgodnie z obowiązującymi standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
2. **Niniejsza wycena może być wykorzystana wyłącznie w celu dla jakiego została sporządzona.**
3. Niniejsza wycena nie może być publikowana w całości lub też w części bez zgody rzeczoznawcy.
4. Niniejsza wycena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą wyceniającego i może być wykorzystywana jedynie zgodnie z jej celem. W każdym innym przypadku oszacowane wartości zawarte w niniejszej wycenie nie są miarodajne i nie mogą być wykorzystywane jako źródło informacji.
5. Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
6. Przyjmuje się w dobrej wierze informacje uzyskane od Zleceniodawcy
7. Niniejszy operat szacunkowy zachowuje ważność przez 12 miesięcy od dnia sporządzenia.
8. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości i zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości

Anna Szymanek tel.662-040-800

9. Określona wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat które potencjalny nabywca obowiązany jest zapłacić w wyniku przeprowadzonej transakcji,

Operat szacunkowy wykonała;
Anna Szymanek

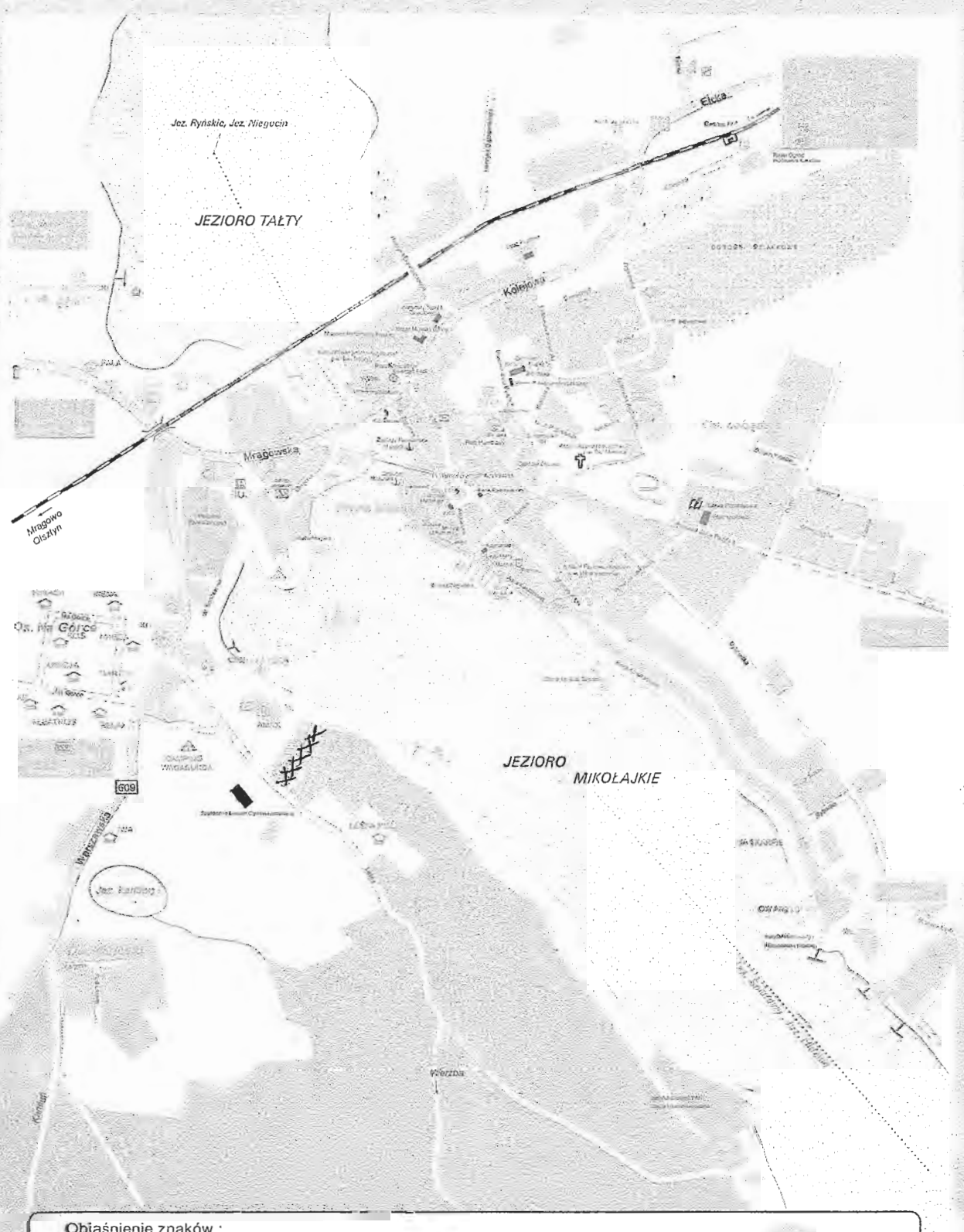
13. Załączniki

1.Mapka z zaznaczoną lokalizacją
2.Wypis z rejestru gruntu
3.Odpis zwykły z księgi wieczystej
4.Dokumantacja zdjęciowa

Operat zawiera 15 ponumerowanych stron oraz załączniki

MIKOŁAJKI

TURYSTYCZNY PLAN MIASTA



Objaśnienie znaków :

- Hotele
- Ośrodki wczasowe i pensjonaty, gościńce
- Campingi i pola namiotowe
- Restauracje, kawiarnie, bary
- Przystanie żeglarskie, kąpieliska
- Ośrodki zdrowia, apteki
- Punkty widokowe
- Taxi, parking
- Trasy rowerowe
- Kino, kryta pływalnia
- Interesujące miejsca
- Inne obiekty użyteczności publicznej

INFORMACJA TURYSTYCZNA
11 - 730 Mikołajki, Plac Wolności 3
tel. 087 - 42 16 850,42 19 062
www. mikolajki.pl
e-mail : info@mikolajki.pl

Opracowanie Mirosław Haba , tel. 601-072894



dz.odp 2338 / Odp.1 z 1 /2007

O D P I S Z K S I Ę G I W I E C Z Y S T E J

Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych poświadcza,
że KSIĘGA WIECZYSTA NR 23863
zawiera następujące wpisy :

K S I Ę G A W I E C Z Y S T A N r 23863

DZIAŁ PIERWSZY : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

I/1.WZMIANKA O WNIOSKU

I/2.NR BIEŻĄCY NIERUCHOMOŚCI

3.

I/3.POŁOŻENIE

Województwo warmińsko-mazurskie, powiat Mrągowo, miasto Mikołajki między ulicami Leśną i Spacerową.

/ OBRĘB NR

I/4.OPIS I MAPA

Działka o nr 75/4, 75/2, 76/3, 76/4.

I/5.SPOSÓB KORZYSTANIA

Nieruchomość nie zabudowana - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

I/6.OBSZAR

0.77.28 ha.

I/7.DO BIEŻ. NR NIERUCH.

3.

I/8.STAN W CZASIE URZĄDZ.KW

Sprostowano wpis w łamie 6 poprzez pomniejszenie powierzchni ogólnej nieruchomości o 2 m2 - na podstawie Decyzji nr GK.7430a-3/02/03 Starosty Mrągowskiego z dnia 02.04.2003 r. (k.30 akt - oryginał vide Kw 33459), wykazu zmian gruntowych (k.28-29 akt) i wniosku Dz.Kw. 2188/03 z dnia 20.05.2003 r. g.15.20 (k.27 akt), wpisano dnia 28.05.2003 r. Sędzia.

DZIAŁ PIERWSZY : SPIS PRAW.

DZIAŁ DRUGI : WŁASNOŚĆ.

II/1.WZMIANKA O WNIOSKU

II/2.NR BIEŻĄCY WPISU

1.

II/3.WŁAŚCICIEL

"MARVIPOL" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

II/4.NR BIEŻĄCY NIERUCHOMOŚCI

1.

II/5.PODSTAWA NABYCIA

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22.03.02 r. Rep"A" 1746/2002 sporządzonej przed notariuszem w Giżycku Józefą Tomaszewską-Czerwonką (k.2-3 akt) i wniosku w niej zawartego Dz.Kw. 1078/02 z dnia 26.03.02 r. g.12.30, wpisano dnia

- - - - - - - - - - - - - - - - - - k o n i e c s t r o n y

15.05.2002 r. Sędzia.
Na podstawie umowy zamiany z dnia 24.05.2002 r. Rep"A" 3166/2002 sporządzonej przed notariuszem w Giżycku Józefą Tomaszewską-Czerwonką (k.11-13) i wniosku w niej zawartego Dz.Kw. 1845-8/02 z dnia 3.06.2002 r. g. 9.00, wpisano dnia 18.09.2002 r. Sędzia.

DZIAŁ TRZECI : CIĘŻARY I OGRANICZENIA.

DZIAŁ CZWARTY : HIPOTEKI.

IV/1.WZMIANKA O WNIOSKU	IV/2.NR BIEŻĄCY WPISU	IV/3.SUMA ZŁ : GR	IV/4.HIPOTEKI
	1.	200.000,-	Hipoteka umowna w kwocie dwieście tysięcy złotych na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno - Ekonomicznych Spółka Akcyjna III Oddział w Warszawie zabezpieczająca kredyt. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 2 stycznia 2007 roku. Wpisano na podstawie wniosku z dnia 6 lipca 2004 roku, który wpłynął o godz. 13.10. oraz oświadczeń z dnia 28.06.2004 r.i 05.07.2004 r. Dz.Kw. 2595/04 nr karty akt 43-52. Wpisano, dnia 16 lipca 2004 r. Mariusz Durka Referendarz Sądowy.
	2.	30.000,-	Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty trzydzieści tysięcy złotych na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych Spółka Akcyjna III Oddział w Warszawie zabezpieczająca odsetki, prowizje oraz inne koszty od udzielonego kredytu. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabepieczonej hipoteką przypada na dzień 2 stycznia 2007 roku. Wpisano, na podstawie wniosku z dnia 6 lipca 2004 r., który wpłynął o godz.13.10. oraz oświadczeń z dnia 28.06.2004 r. i 05.07.2004 r. Dz.Kw. 2595/04/01. nr karty akt 43-52. Wpisano, dnia 16 lipca 2004 r. Mariusz Durka Referendarz Sądowy.
	3.	5.500.000,-	Hipoteka umowna łączna w kwocie pięć milionów pięćset tysięcy złotych na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych Spółka Akcyna z siedzibą w Warszawie REGON 006226142 obciążająca łącznie oprócz nieruchomości zapisanej w niniejszej
	4.	900.000,-	
	5.	2.500.000,-	

- - - - - - - - - - - - - - - - - - k o n i e c s t r o n y

księdze, nieruchomości ujawnione w Kw Nr 24154, 23864 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw nr WA1M/00030843/4, WA1M/00174252/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw Nr WA6M/00034204/6, WA3M/00393940/0, WA3M/00138598/2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw Nr WA4M/00307106/0, WA4M/00306197/7, WA4M/00204477/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych, zabezpieczająca spłatę kapitału kredytu inwestycyjnego. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 31 stycznia 2008 roku. Wpisano na podstawie wniosku z dnia 19.09.2005 r., który wpłynął o godz.8.45, oświadczenia z dnia 02.09.2005 r. Dz.Kw 3166/05. Nr karty akt:65-86. Wpisano, dnia 11 października 2005 roku. Mariusz Durka Referendarz Sądowy.
Hipoteka umowna kaucyjna łączna do kwoty dziewięćset tysięcy złotych na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych Spółka Akcyna z siedzibą w Warszawie REGON 006226142 obciążająca łącznie oprócz nieruchomości zapisanej w niniejszej księdze, nieruchomości ujawnione w Kw Nr 24154, 23864 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw nr WA1M/00030843/4, WA1M/00174252/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw Nr WA6M/00034204/6, WA3M/00393940/0, WA3M/00138598/2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw Nr WA4M/00307106/0, WA4M/00306197/7, WA4M/00204477/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych, zabezpieczająca spłatę odsetek kapitałowych w wysokości 6,70% w stosunku rocznym, oraz innych kosztów i należności ubocznych od kredytu inwestycyjnego udzielonego w kwocie 5.500.000 zł. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 31 stycznia 2008 roku. Wpisano na podstawie wniosku z dnia 19.09.2005 r., który wpłynął o godz.8.45, oświadczenia z dnia 02.09.2005 r. Dz.Kw 3167/05. Nr karty akt: 65-86. Wpisano, dnia 11 października 2005 roku. Mariusz Durka Referendarz Sądowy.
Hipoteka umowna kaucyjna łączna do kwoty dwa miliony pięćset tysięcy złotych obciążająca łącznie nieruchomości zapisane w Kw 24154,

23863 i 23864 na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie III Oddział w Warszawie REGON 006226142-00064 zabezpieczająca spłatę kapitału, odsetek zmiennych prowizji oraz innych kosztów i należności ubocznych od kredytu udzielonego w kwocie 5.500.000 zł. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 31 grudnia 2008 roku. Wpisano na podstawie wniosku z dnia 30.06.2006 r., który wpłynął o godz.8.30 oświadczenia z dnia 09.06.2006r. Dz.Kw 2146/06. Nr karty akt:96-157. Wpisano, dnia 3 lipca 2006 roku. Mariusz Durka Referendarz Sądowy.

U W A G A . DZIAŁY NIEWYPEŁNIONE OZNACZAJĄ BRAK WPISU.

ODPIS NINIEJSZY WYDAJE SIĘ ZA POBRANIEM OPŁATY SĄDOWEJ ZŁ ....24,/...
SK OWANEJ ZNAKIEM SĄDOWYM NA PODANIU.



Województwo : **WARMIŃSKO-MAZURSKIE**
Powiat : **MRĄGOWSKI**
Jednostka ewidencyjna : **281002_4 MIASTO MIKOŁAJKI**
Obręb : **0001 MIASTO MIKOŁAJKI**

GK 7430 c */123/2007*

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2007-07-06

Jednostka rejestrowa : **G.639**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MARVIPOL SPÓŁKA Z OO W WARSZAWIE POLNA 18/20 00-625 WARSZAWA;	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
75/2	054	ŚWIERCZEWSKIEGO	Tereny rekreacyjno-wypoczynkow	Bz	0,0289	0,0289	KW 23863
Id działki: **281002_4.0001.75/2** Wartość w tyś. zł: 0 ( ) Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
75/4	054	MIĘDZY UL.LEŚNĄ I SPACEROWĄ	Tereny rekreacyjno-wypoczynkow	Bz	0,7214	0,7214	AN.22.03.2002 KW 23863
Id działki: **281002_4.0001.75/4** Wartość w tyś. zł: 0 ( ) Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
76/3	054	LEŚNA	Tereny rekreacyjno-wypoczynkow	Bz	0,0215	0,0215	KW 23863
Id działki: **281002_4.0001.76/3** Wartość w tyś. zł: 0 ( ) Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							
76/4	054	LEŚNA	Tereny rekreacyjno-wypoczynkow	Bz	0,0010	0,0010	KW 23863
Id działki: **281002_4.0001.76/4** Wartość w tyś. zł: 0 ( ) Rejestr zabytków : Rejon statystyczny :							

Razem powierzchnia działek : 0,7728 ha

Słownie :

Cała jednostka rejestrowa: 0,7728 ha

Słownie :



Dokumentacja zdjęciowa





Rzeczoznawca Majątkowy
Anna Szymanek
tel.662-040-800
UPRAWNIENIA NR.2983

OPERAT SZACUNKOWY

określenia wartości rynkowej

prawa własności do nieruchomości gruntowej

zlokalizowanej między ulicą Leśną i Spacerową

w Mikołajkach

działka o nr.ewid. 76/2 o pow.6632m^2



Autor operatu szacunkowego:

Anna Szymanek Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia nr.2983 wydane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

Warszawa, dnia 07 lipca 2007

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ANNA SZYMANEK
UPRAWNIENIA NR. 2983

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Krótki opis nieruchomości	miasto Mikołajki , powiat Mrągowo, województwo warmińsko –mazurskie. Nieruchomość gruntowa o nr ew. 76/2 przeznaczona pod tereny rekreacyjno - wypoczynkowe Dla ww. nieruchomości jest urządzona księga wieczysta o nr.24154 w Sądzie Rejonowym w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych
Cel wyceny	Wyłącznym celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości dla celów zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy
Oszacowana wartość rynkowa	**Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU)** **733.035,00 zł** słownie: siedemset trzydzieści trzy tysiące trzydzieści pięć złotych
Pieczęć i podpis rzeczoznawcy majątkowego	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ANNA SZYMANEK UPRAWNIENIA NR 2983
Data sporządzenia operatu:	07 lipca 2007

Spis treści

1.Przedmiot i zakres wyceny 4
1.1 Przedmiot wyceny 4
1.2 Zakres wyceny 4
2.Cel wyceny 4
3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego 4
3.1. Podstawa formalna 4
3.2. Podstawy materialno-prawne 4
3.3.Podstawy metodologiczne 5
3.4.Źródła danych merytorycznych 5
4.Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego 5
5.Stan przedmiotu wyceny 5
5.1. Stan prawny 5
5.2 Przeznaczenie nieruchomości w planie 7
5.3 Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne 7
5.4 Opis nieruchomości 8
6.Sposób wyceny 9
6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości 9
6.2.Wybór podejścia i metody wyceny 10
7. Analiza danych i procedura szacowania 11
8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny 12
9.Ocena szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań 14
10. Wynik końcowy wyceny 15
11.Wnioski 15
12.Klauzule i zastrzeżenia 15
13 Załączniki 16

Anna Szymanek tel.662-040-800

1.Przedmiot i zakres wyceny

1.1 Przedmiot wyceny

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona między ulicami Leśną i Spacerową w Mikołajkach powiat Mrągowo.
Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem rekreacyjnym o powierzchni użytkowej 117,0m2 oraz budynkiem hydroforni – do likwidacji.

Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr.24154 w Sądzie Rejonowym w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

1.2 Zakres wyceny

Zakresem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU).

2.Cel wyceny

Wyłącznym celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celu zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy.

3. Podstawy opracowania operatu szacunkowego

3.1. Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest „ MARVIPOL" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ulicy Stawki 3A

3.2. Podstawy materialno-prawne

- ✓ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ,
- ✓ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 22 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego,
- ✓ Ustawa z dnia 23.04.1964 r Kodeks Cywilny ,
- ✓ Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych - Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych .

3.3.Podstawy metodologiczne

- ✓ Wycena mienia" M. Prystupa, Centrum informacji Menedżera,
- ✓ "System i procedury szacowania nieruchomości" R.Cymerman, A.Hopfer wyd.II Zachodnie Centrum Organizacji .Zielona Góra 2000,
- ✓ „Wycena nieruchomości miejskich"W.Kłopociński,SGP 1995.

3.4.Źródła danych merytorycznych

- ✓ Odpis z księgi wieczystej nr.24154
- ✓ Informacja z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w Urzędzie Miasta i Gminy w Mikołajkach
- ✓ Dane z ewidencji gruntów i budynków w Starostwie w Mrągowie
- ✓ Dane z rynku nieruchomości porównawczych uzyskane w agencjach pośrednictwa obrotu nieruchomościami,
- ✓ Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 06 lipca 2007
- ✓ Informacje Zleceniodawcy,
- ✓ Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

4.Określenie dat istotnych dla czynności rzeczoznawcy majątkowego

- ✓ Data sporządzenia wyceny: 07 lipca 2007
- ✓ Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 07 lipca 2007
- ✓ Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny 07 lipca 2007
- ✓ Data dokonania oględzin nieruchomości: 06 lipca 2007

5.Stan przedmiotu wyceny

5.1. Stan prawny

Stan prawny wycenianej nieruchomości ustalono na podstawie dokumentów

- Odpis z Księgi wieczystej nr.24154
- Wypis z rejestru gruntów
- Wypis z kartoteki budynków

Anna Szymanek tel.662-040-800

Odpis z księgi wieczystej nr.24154

Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych powadzi księgę wieczystą KW nr.24154 dla nieruchomości zabudowanej stanowiącej działkę o nr. 76/2 o powierzchni 0.66.32 ha , położonej w województwie warmińsko – mazurskie , powiat Mrągowo , miasto Mikołajki między ulicami Leśną i Spacerową, której właścicielem wpisana jest firma „MARVIPOL „ Sp.zo.o. z siedzibą w Warszawie.

Dział III brak wpisów

Dział IV – Hipoteki

1.Hipoteka umowna w kwocie 200.000,- (słownie ;dwieście tysięcy złotych) na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno – Ekonomicznych SA III Oddział w Warszawie zabezpieczająca kredyt. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 2 stycznia 2007r.

2.Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 30.000,- (słownie ; trzydzieści tysięcy złotych) na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno – Ekonomicznych SA III Oddział w Warszawie zabezpieczająca odsetki , prowizje , inne koszty od udzielonego kredytu Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 2 stycznia 2007r.

3.Hipoteka umowna łączna w kwocie 5.500.000,-zł (słownie; pięć milionów pięćset tysięcy złotych) , na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno – Ekonomicznych SA., obciążająca łącznie oprócz nieruchomości zapisanej w niniejszej księdze , nieruchomości ujawnione w Kw.23864 ,Kw 23863 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw nr.WA1M/00030843/4 , WA1M/00174252/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych , Kw.nr.WA6M/00034204/6 , WA3M/00393940/0, WA3M/00138598/2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw Nr.WA4M/00307106/0, WA4M/00306197/7 , WA4M/00204477/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych , zabezpieczająca spłatę kapitału kredytu inwestycyjnego. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 31 stycznia 2008roku.

4.Hipoteka umowna kaucyjna łączna do kwoty 900.000,- zł (słownie ; dziewięćset tysięcy złotych) na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych SA. Obciążająca łącznie oprócz nieruchomości zapisanej w niniejszej księdze , nieruchomości ujawnione w Kw.23864 , 23863 prowadzone przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw nr.WA1M/00030843/4 , WA1M/00174252/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych , Kw.nr.WA6M/00034204/6 , WA3M/00393940/0, WA3M/00138598/2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw Nr.WA4M/00307106/0, WA4M/00306197/7 , WA4M/00204477/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych , zabezpieczająca spłatę odsetek kapitałowych w wysokości 6,7% w stosunku rocznym, oraz innych kosztów i należności ubocznych od kredytu inwestycyjnego udzielonego w kwocie 5.500.000zł.Osteteczny termin

Anna Szymanek tel.662-040-800

spłaty wierzytelności zabezpieczającej hipoteką przypada na dzień 31 stycznia 2008roku

5.Hipoteka umowna kaucyjna łączna od kwoty 2.500.000,-(słownie; dwa miliony pięćset tysięcy złotych), obciążająca łącznie nieruchomości zapisane w KW.24154, 23863 i 23864 na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych SA III Oddział w Warszawie , zabezpieczająca spłatę kapitału odsetek zmiennych , prowizji oraz innych kosztów, należności uboczne od udzielonego kredytu w kwocie 5.500.000 zł. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 31 grudnia 2008r.

Dane z rejestru gruntów

Zgodnie z treścią w/w dokumentu opisana nieruchomość posiadająca nr.ewid.76/2 ,położona w województwie warmińsko -mazurskim ,powiat mrągowski , jedn.ew.281002_4 Miasto Mikołajki , obręb 1 - Miasto Mikołajki ,opisana w księdze wieczystej nr.24154 , dla której właścicielem jest MARVIPOL Sp.zo.o.
Określenie użytków i klas gleboznawczych - Bz - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe o powierzchni 0,3540ha, Ls klasa V o powierzchni 0,3092ha .Łączna powierzchnia nieruchomości ; 0,6632ha

Dane z kartoteki budynków

Nr.ewid. budynku	Adres budynku	Funkcja budynku	Kond. Nad/pod ziemia	Powierzchnia		Il.lokali
				zabud	użyt	Ogółem
76/2;1	Leśna 7 11-730 Mikołajki	mieszkalne	2.0/0.0	101,00	117,00	1
76/2;2	Leśna 7 11-730 Mikołajki	inne niemieszkalne	1.0/0.0	58,00	-	1

5.2 Przeznaczenie nieruchomości w planie

Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego ,Uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 25 kwietnia 2003r. nr.V/57/2003. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego z dnia 27 maja 2003r. nr.70,poz.1050, szacowana nieruchomość zlokalizowana jest na terenach o przeznaczeniu pod zabudowę hotelową oznaczone na mapie planu symbolami UT

5.3 Lokalizacja, otoczenie i informacje ogólne

Gmina Mikołajki położona jest w północno - wschodniej części Polski, w sercu Mazur - Krainie Wielkich Jezior Mazurskich. Zajmuje powierzchnię 256,4km2 z czego połowę stanowią lasy i jeziora. Wysokie walory przyrodnicze, krajobrazowe, możliwości wypoczynkowe oraz ciągle rozwijającą się infrastruktura turystyczna powodują ciągły wzrost ruchu turystycznego na tym terenie.

Anna Szymanek tel.662-040-800

Miasto Mikołajki, z uwagi na położenie przy szlaku Wielkich Jezior Mazurskich, to przede wszystkim główny ośrodek żeglarstwa i sportów wodnych. Sąsiaduje z terenami Mazurskiego Parku Krajobrazowego obejmującego m.in. ponad 60 jezior w tym największe jezioro w Polsce – Śniardwy.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Mikołajkach pomiędzy ulicami Leśną i Spacerową. Ulica Spacerowa biegnie nad samym brzegiem jeziora Mikołajskiego od strony południowej., posiada nawierzchnię utwardzoną z kostek betonowych „Polbruk" ,ulica Leśna utwardzona asfaltem , częściowo z ciągiem dla pieszych i parkingiem wyłożona kostką Bauma.

Nieruchomość znajduje się w strefie śródmiejskiej miasta Mikołajki. Otoczenie stanowi zabudowa jednorodzinna i pensjonatowa. W najbliższym sąsiedztwie znajduje się hotel AMAX oraz pensjonat Leśna Polana.. Nad jeziorem w bliskim sąsiedztwie wycenianej nieruchomości zlokalizowana jest przystań Cicha Zatoka.

Centrum miasta znajduje się po drugiej strony Jeziora Mikołajskiego , przejście mostem stałym.

5.4 Opis nieruchomości

Kształt:	*Nieruchomość posiada kształt regularny o wydłużeniu 1:3.*
Topografia:	*Topografia zróżnicowana , od strony ulicy Leśnej teren płaski w kierunku Jeziora Mikołajskiego spadek tworzący skarpę.*
Dostęp do utwardzonej drogi:	*Bardzo dobry - dojazd ulicą utwardzoną z dwóch stron*
Wyposażenie w media:	*Nieruchomość posiada uzbrojenie w instalację* *- energetyczną* *-kanalizacyjną* *- wodną*
ogrodzenie	*Działka ogrodzona siatka oraz ogrodzeniem systemowym z bramą wjazdową*

Zagospodarowanie nieruchomości	*Cześć południowa działki zabudowana domkiem letniskowym .Teren płaski –liczne zadrzewienia i dzikorosnące krzewy.* *Część północna zadrzewiona o dużym skłonie w kierunku północnym zwróconym w stronę jeziora.* *Na działce rosną drzewa liściaste i iglaste o charakterze parkowym*
Opis budynków	*1.Wolnostojący budynek wczasowy parterowy z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony o powierzchni zabudowy 124,0m2 , powierzchni użytkowej 117,10m2.* *Na parterze budynku znajdują się pomieszczenia mieszkalne, kuchnia , łazienka , WC , na poddaszu pokoje mieszkalne.* *Z uwagi na to, że w budynku nie były przeprowadzane wymagane remonty oraz to ,że nie jest on użytkowany , stan techniczny jest bardzo zły.* *2.Przy granicy działki od strony wschodniej znajduje się budynek hydroforni – do likwidacji*

6.Sposób wyceny

6.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono WARTOŚĆ RYNKOWĄ DLA AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA (WRU), czyli wartość rynkową, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami.

Wartość rynkowa nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego nie jest określeniem ceny, tylko stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, którą nieruchomość otrzymałaby na nieograniczonym rynku, przy zachowaniu określonych warunków sprzedaży.

Według ww. standardów *wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:*

- *strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,*
- *mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,*

- *są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,*
- *nie działają w sytuacji przymusowej,*
- *upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.*

6.2.Wybór podejścia i metody wyceny

W procesie oszacowania wartości prawa własności do nieruchomości zastosowano podejście porównawcze metodę porównywania parami

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości rynkowej nieruchomości w oparciu o analizę transakcji rynkowych nieruchomości porównywalnych (podobnych), które były przedmiotem obrotu rynkowego w badanym okresie i porównywaniu ich z nieruchomością szacowaną pod względem cech różniących te nieruchomości. Wartość szacowanej nieruchomości w podejściu porównawczym ustalona jest z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu.

W podejściu porównawczym podstawową czynnością jest zebranie danych o transakcjach kupna – sprzedaży dokonanych w badanym okresie na określonym wcześniej rynku lokalnym, a następnie ich weryfikacja ze względu na wiarygodność transakcji oraz stopień porównywalności pod względem cech wspólnych z nieruchomością podlegającą wycenie.

Podejście porównawcze polega na porównywaniu cech nieruchomości sprzedanych z wycenianą i korygowaniu wartości na podstawie różnicy w porównywanych cechach przy zastosowaniu techniki porównywania parami przez porównanie nieruchomości wycenianej o znanych cechach a nieznanej wartości z kolejnymi nieruchomościami o znanych cechach i cenach transakcyjnych. Procedura szacowania przy podejściu porównawczym ,metodzie porównywania parami odbywać się będzie w następujących krokach:

- ✓ Uzyskanie i ustalenie obiektów do porównania
- ✓ Zestawienie w pary nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównywanymi
- ✓ Wybór atrybutów /cech/ wpływających na ceny transakcyjne
- ✓ Określenie wielkości poprawek
- ✓ Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości wycenianej jako średniej arytmetycznej z wyników uzyskanych przy porównywaniu poszczególnych par lub jako średniej ważonej z tych wyników.

7. Analiza danych i procedura szacowania

Z uwagi na zły stan techniczny zlokalizowanego na nieruchomości wolnostojącego budynku wczasowego nadającego się do rozbiórki ustalono ,że wartość odtoworzeniowa budynku po uwzględniu stopnia zużycia równa się wartości wyburzeniowej przedmiotowej budowli. Dlatego też aby określić wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości uwzględniając cel wyceny tj. zabezpieczenie wierzytelność kredytodawcy założono, że wartość rynkowa nieruchomości jest równa wartości samego gruntu.

Z uwagi na powyższe dla potrzeb wyceny określono:

- rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych (pod uwagę brano transakcje sprzedaży nieruchomości stanowiących przedmiot prawa własności) okres badania cen –02.01.2005 – 31.06.2007
- badany rynek – powiat mrągowski, piski

Rynek nieruchomości gruntowych niezabudowanych.

Po przeanalizowaniu aktów transakcji kupna – sprzedaży działek niezabudowanych na przedmiotowym terenie stwierdzono,że w badanym okresie nie wystąpiły transakcje sprzedaży działek przeznaczonych pod zabudowę pensjonatową. Dlatego też rozszerzono badanie rynku na obszar powiatu mrągowskiego. Na tym rynku odnotowano jedną transakcję nieruchomości gruntowej niezabudowanej przeznaczonej pod zabudowę pensjonatową zlokalizowaną w gminie Mikołajki o powierzchni 21449m2 sprzedaną 1.06.2005r. za cenę 1m2powierzchni gruntu 46,62zł, ale z uwagi na lokalizację i bardzo dużą powierzchnię nie wzięto tej transakcji do wyliczeń, ponieważ na duże cechy różniące w stosunku do nieruchomości wycenianej.
Rynek nieruchomości gruntowych nie zabudowanych na przedmiotowym terenie oraz w bliskim sąsiedztwie należy do rynków bardzo słabo rozwiniętych. Odnotowuje się nieliczne transakcje nieruchomościami niezabudowanymi przeznaczonymi pod budownictwo rekreacyjne z uwagi na charakterystyczne położenie nieruchomości tzn. w bezpośrednie sąsiedztwo nad jeziorami mazurskimi.
Ceny gruntów niezabudowanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkalne wraz z turystyką ,wahają się w granicach od 64,72 zł/m2 do 125,00 zł/m2. Cena uzależniona jest od lokalizacji , kształtu działki oraz powierzchni. Najdroższe grunty zlokalizowane są bezpośrednio lub w małej odległości od jezior.
W Mikołajkach najlepiej najbardziej preferowana jest sprzedaż mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Lokale te kupowane są pod wynajem dla potencjalnych turystów.

Anna Szymanek tel.662-040-800

Na podstawie badania rynku wyodrębniono nieruchomości gruntowe niezabudowane przeznaczone pod zabudowę rekreacyjną.

8. Określenie wartości rynkowej przedmiotu wyceny

8.1.Analiza transakcji uwzględnionych do porównań

Do porównania wybrano nieruchomości, które posiadają podobne cechy do nieruchomości wycenianej, które były przedmiotem obrotu w ostatnim okresie

l.p.	Lokalizacja	Data transakcji	Cena zł/m2	Cena Zaktualizowana zł/m2
1.	Mikołajki	16.01.2007	64,72	67,00
2.	Ruciane Nida	12.01.2007	110,00	113,00
3.	Krawica	08.04.2006	67,00	72,00
4.	Mrągowo	14.10.2005	82,63	91,00
5.	Łupki	17.05.2006	125,00	134,00

W zbiorze tym określono ;

- cenę minimalną ; C min = 67,00zł/m²
- cenę maksymalną ; Cmax = 134,00 zł/m²

$$\Delta C = C_{max} - C_{min} = 134{,}00\ zł/m^2 - 67{,}00\ zł/m^2 = 67{,}00\ zł/m^2$$

Cechy rynkowe nieruchomości, które w sposób zasadniczy wpływają na ich ceny mają z reguły lokalny charakter i w różnym stopniu wpływają na decyzje osób kupujących nieruchomości.

Nazwy cech rynkowych (atrybuty) oraz ich wagi (miernik wpływu cech na cenę) zostały określone w wyniku analizy rynku lokalnego.

Nazwy cech zostały ustalone na podstawie analizy ofert kupna i sprzedaży nieruchomości podobnych w lokalnych agencjach nieruchomości.

Wagi tych cech określono na podstawie preferencji nabywców w oparciu o wyniki analiz pochodzących z agencji nieruchomości.

Tabela nr.2.

l.p.	Cechy rynkowe	Udział cech	Zakres kwotowy
1)	Lokalizacja	25%	16,75
2)	Sąsiedztwo	10%	6,70
3)	Możliwości inwestycyjne	15%	10,05
4)	Przeznaczenie w planie zagospodarowania terenu	20%	13,40
5)	Topografia terenu	15%	10,05

6)	Powierzchnia nieruchomości	15%	10,05
		100%	**67,00**

8.2.Charakterystyka nieruchomości wykorzystanych do porównań

Nieruchomości A , data transakcji – (*)

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Mikołajkach Przeznaczona pod zabudowę. Powierzchnia działki 2472 m2. Topografia – teren płaski bez wzniesień i zagłębień. Dojazd ulicą utwardzoną. Pełne uzbrojenie nieruchomości

Nieruchomości B ,data transakcji – (*)

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Mrągowie Przeznaczona pod zabudowę rekreacyjną. Powierzchnia działki 10275m2. Topografia terenu działki – płaska bez wzniesień i zagłębień. Dojazd do nieruchomości ulica utwardzoną. Nieruchomość posiada pełne uzbrojenie.

Nieruchomości C , data transakcji – (*)

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w .Przeznaczona pod zabudowę rekreacyjną . Powierzchnia działki 1800 m2.Topografia działki –płaska bez wzniesień i zagłębień. Dojazd ulicą utwardzoną .Działka posiada pełne uzbrojenie.

(*) – szczegółowe informacje dotyczące nieruchomości znajdują się w archiwum rzeczoznawcy

8.3.Ocena rynku w aspekcie cech rynkowych

Dla potrzeb szacowania, w ramach ustalonych cech rynkowych przyjęto następującą skalę ocen:

1.Lokalizacja :

- ✓ bardzo dobra – lokalizacja w miejscowości o bardzo dużej renomie turystycznej - Mikołajki
- ✓ dobra – lokalizacja w miejscowości o dużej renomie turystycznej – Mrągowo
- ✓ średnia – lokalizacja w miejscowości o przeciętnej renomie turystycznej

2.Sąsiedztwo

- ✓ bardzo dobre – w bezpośrednim sąsiedztwie jezioro
- ✓ dobre – w niedalekim sąsiedztwie jezioro
- ✓ średnie – w dalekim sąsiedztwie jezioro

3.możliwości inwestycyjne

- ✓ b.dobre – duże możliwości inwestycyjne
- ✓ dobre – mniejsze możliwości inwestycyjne
- ✓ Średnie – najmniejsze możliwości inwestycyjne

4.przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego

- ✓ b.dobre – tereny przeznaczone pod zabudowę pensjonatową
- ✓ dobre– tereny przeznaczone pod zabudowę inną niż pensjonatową

5.topografia terenu

- ✓ dobra – tereny płaski
- ✓ średnia – tereny o zróżnicowanej topografii

6.powierzchnia działki

- ✓ b.dobra – działka o powierzchni mniejszej niż 4500 m2

- ✓ dobra– działka o powierzchni większej niż 4500m2 , mniejszej niż 10000m2
- ✓ średnia – działka o powierzchni większej niż 10000m2

9.Ocena szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań

9.1.Ocena szacowanej nieruchomości i nieruchomości przyjętych do porównań w aspekcie cech rynkowych

Lp.	Cechy porównawcze	X	A	B	C
1	Lokalizacja	b.dobra	b.dobra	Dobra	średnia
2	Sąsiedztwo	b.dobra	dobre	Dobra	średnie
3	Możliwości inwestycyjne	dobre	średnie	b.dobre	średnie
4	Przeznaczenie w planie zagospodarowania terenu	b.dobre	dobre	Dobre	dobre
5	Topografia terenu	Średnia	dobra	Dobra	dobra
6	Powierzchnia nieruchomości	dobra	b.dobra	średnia	b.dobra

9.2. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych

Lp	Opis			Obiekt wyceniany	Obiekty przyjęte do porównań					
					A		B		C	
1	Położenie				Mikołajki		Mrągowo		Łupki	
2	cena po aktualizacji				67,00		91,00		125,00	
3	data transakcji				16.01.2007		14.10.2005		17.05.2006	
4	Cechy rynkowe	Udział w całości (waga cechy) [%]	Zakres kwotowy [zł/m^2]	Opis	Opis	Poprawka [zł/m^2]	Opis	Poprawka [zł/m^2]	Opis	Poprawka [zł/m^2]
5	Lokalizacja	25%	16,75	b.dobra	b.dobra	0,00	dobra	8,38	średnia	16,75
6	sąsiedztwo	10%	6,70	b.dobra	dobre	3,35	dobra	3,35	średnie	6,70
7	Możliwości inwestycyjne	15%	10,05	dobre	średnie	5,03	b.dobre	-5,03	średnie	5,03
8	przeznaczenie w planie zagosp.	20%	13,40	b.dobre	dobre	13,40	dobre	13,40	dobre	13,40
	topografia terenu	15%	10,05	średnia	dobra	-10,05	dobra	-10,05	dobra	-10,05
9	powierzchnia nieruchomości	15%	10,05	dobra	b.dobra	-5,03	średnia	5,03	b.dobra	-5,03
10	Suma poprawek	100%	67,00			6,70		15,08		26,80
11	Wartość rynkowa po poprawkach				73,70		106,08		151,80	

9.3.Obliczenie wartości rynkowej

Ostateczną wartość rynkową 1 m 2 p.u. działki gruntu , obliczono jako średnią arytmetyczną z wartości cząstkowych określonych w trzech parach porównawczych;

$$W = \frac{73,70 + 106,08 + 151,80}{3} = 110,53 \text{ zł/m2}$$

Anna Szymanek tel.662-040-800

Wartość rynkowa działki wynosi ;

W = 110,53 zł/ m² x 6632 m2 = 733.034,96 zł = 733.035,00zł

10. Wynik końcowy wyceny

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej określonej w ewidencji gruntów nr.76/2 , opisanej w księdze wieczystej 24154, usytuowanej w Mikołajkach dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) wynosi;

W =733.035,00 zł

Słownie; siedemset trzydzieści trzy tysiące trzydzieści pięć złotych

11.Wnioski

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość prawa własności do nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod zabudowę pensjonatową , wartość tą określono w podejściu porównawczym metodą porównywania parami.
Wartość 1 m² powierzchni działki mieści się pomiędzy ceną maksymalną i minimalną gruntu z próbki reprezentatywnej dla przedmiotowego obszaru.
Oszacowana wartość nieruchomości nie odbiega w istotny sposób od wartości nieruchomości o posiadających cechy podobne do nieruchomości wycenianej.

12.Klauzule i zastrzeżenia

1. Niniejsza wycena została sporządzona zgodnie z obowiązującymi standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
2. **Niniejsza wycena może być wykorzystana wyłącznie w celu dla jakiego została sporządzona.**
3. Niniejsza wycena nie może być publikowana w całości lub też w części bez zgody rzeczoznawcy.
4. Niniejsza wycena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą wyceniającego i może być wykorzystywana jedynie zgodnie z jej celem. W każdym innym przypadku oszacowane wartości zawarte w niniejszej wycenie nie są miarodajne i nie mogą być wykorzystywane jako źródło informacji.
5. Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.
6. Przyjmuje się w dobrej wierze informacje uzyskane od Zleceniodawcy

7. Niniejszy operat szacunkowy zachowuje ważność przez 12 miesięcy od dnia sporządzenia.
8. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości i zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości
9. Określona wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat które potencjalny nabywca obowiązany jest zapłacić w wyniku przeprowadzonej transakcji,

Operat szacunkowy wykonała;
Anna Szymanek



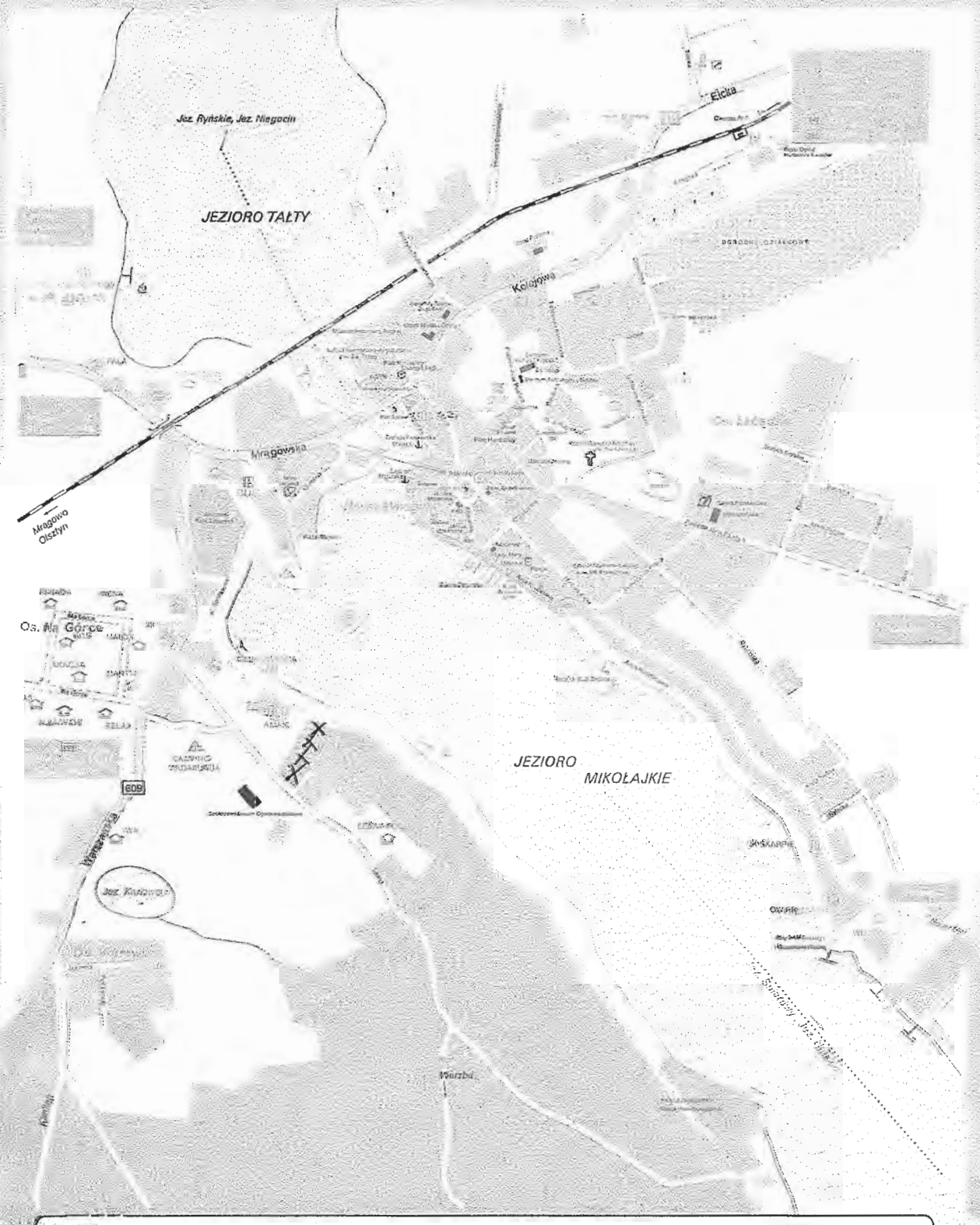
13 Załączniki

1.Mapka z zaznaczoną lokalizacją
2.Wypis z rejestru gruntu
3.Odpis zwykły z księgi wieczystej
4.Dokumantacja zdjęciowa

Operat zawiera 16 ponumerowanych stron oraz załączniki

MIKOŁAJKI

TURYSTYCZNY PLAN MIASTA



Objaśnienie znaków :

- Hotele
- Ośrodki wczasowe i pensjonaty, gościńce
- Campingi i pola namiotowe
- Restauracje, kawiarnie, bary
- Przystanie żeglarskie, kąpieliska
- Ośrodki zdrowia, apteki
- Punkty widokowe
- Taxi, parking
- Trasy rowerowe
- Kino, kryta pływalnia
- Interesujące miejsca
- Inne obiekty użyteczności publicznej

INFORMACJA TURYSTYCZNA
11 - 730 Mikołajki, Plac Wolności 3
tel. 087 - 42 16 850,42 19 062
www. mikolajki.pl
e-mail : info@mikolajki.pl

Opracowanie Mirosław Haba , tel. 601-072894





2007 13:38:00 ref.25

dz.odp 2338 / Odp.1 z 1 /2007

O D P I S Z K S I Ę G I W I E C Z Y S T E J

Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych poświadcza,
że KSIĘGA WIECZYSTA NR 24154
zawiera następujące wpisy :

K S I Ę G A W I E C Z Y S T A N r 24154

DZIAŁ PIERWSZY : OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI.

I/1.WZMIANKA O WNIOSKU

I/2.NR BIEŻĄCY NIERUCHOMOŚCI

2.

I/3.POŁOŻENIE

Województwo warmińsko-mazurskie, powiat Mrągowo, miasto Mikołajki, pomiędzy ulicami Leśną i Spacerową.

I/4.OPIS I MAPA

Działka o nr 76/2.

I/5.SPOSÓB KORZYSTANIA

Nieruchomość zabudowana budynkiem wczasowym o pow. zabudowy 124 m2 i pow. użytkowej 117,10 m2.

I/6.OBSZAR

0.66.32 ha.

I/7.DO BIEŻ. NR NIERUCH.

2.

I/8.STAN W CZASIE URZĄDZ.KW

Sprostowano wpis w łamie 6 poprzez pomniejszenie powierzchni o 2 m2 - na podstawie Decyzji nr GK.7430a-3/08/03 Starosty Mrągowskiego z dnia 02.04.2003 r. (k.14 akt - oryginał vide Kw 33459), wykazu zmian gruntowych (k. 12-13 akt) i wniosku Dz.Kw. 2187/03 z dnia 20.05.2003 r. g.15.20 (k.11 akt), wpisano, dnia 28.05.2003 r. Sędzia.

DZIAŁ PIERWSZY : SPIS PRAW.

DZIAŁ DRUGI : WŁASNOŚĆ.

II/1.WZMIANKA O WNIOSKU

II/2.NR BIEŻĄCY WPISU

1.

II/3.WŁAŚCICIEL

"MARVIPOL" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

II/4.NR BIEŻĄCY NIERUCHOMOŚCI

1.

II/5.PODSTAWA NABYCIA

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22.03.02 r. Rep"A" 1744/2002 sporządzonej przez notariuszem w Giżycku Józefą Tomaszewską - Czerwonką (k.2-3 akt) i wniosku w niej zawartego Dz.Kw. 1077/02, z dnia 26.03.02 r. g.12.20, wpisano dnia 14.05.2002 r. Sędzia.

- - - - - - - - - - - - - - - - - - k o n i e c s t r o n y

DZIAŁ TRZECI : CIĘŻARY I OGRANICZENIA.
DZIAŁ CZWARTY : HIPOTEKI.

IV/1.WZMIANKA O WNIOSKU		
IV/2.NR BIEŻĄCY WPISU		
	1.	
	2.	
	3.	
	4.	
	5.	
IV/3.SUMA ZŁ : GR		
	200.000,-	
	30.000,-	
	5.500.000,-	
	900.000,-	
	2.500.000,-	
IV/4.HIPOTEKI		
	Hipoteka umowna w kwocie dwieście tysięcy złotych na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno - Ekonomicznych Spółka Akcyjna III Oddział w Warszawie zabezpieczająca kredyt. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 2 stycznia 2007 roku. Wpisano na podstawie wniosku z dnia 6 lipca 2004 roku, który wpłynął o godz. 13.10. oraz oświadczeń z dnia 28.06.2004 r.i 05.07.2004 r. Dz.Kw. 2594/04 nr karty akt 25-33. Wpisano, dnia 16 lipca 2004 r. Mariusz Durka Referendarz Sądowy.	
	Hipoteka umowna kaucyjna do kwoty trzydzieści tysięcy złotych na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych Spółka Akcyjna III Oddział w Warszawie zabezpieczająca odsetki, prowizje oraz inne koszty od udzielonego kredytu. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabepieczonej hipoteką przypada na dzień 2 stycznia 2007 roku. Wpisano, na podstawie wniosku z dnia 6 lipca 2004 r., który wpłynął o godz.13.10. oraz oświadczeń z dnia 28.06.2004 r. i 05.07.2004 r. Dz.Kw. 2594/04/01. nr karty akt 25-33. Wpisano, dnia 16 lipca 2004 r. Mariusz Durka Referendarz Sądowy.	
	Hipoteka umowna łączna w kwocie pięć milionów pięćset tysięcy złotych na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych Spółka Akcyna z siedzibą w Warszawie REGON 006226142 obciążająca łącznie oprócz nieruchomości zapisanej w niniejszej księdze, nieruchomości ujawnione w Kw Nr 23864, 23863 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw nr WA1M/00030843/4, WA1M/00174252/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw Nr WA6M/00034204/6, WA3M/00393940/0, WA3M/00138598/2 prowadzonych przez Sąd	

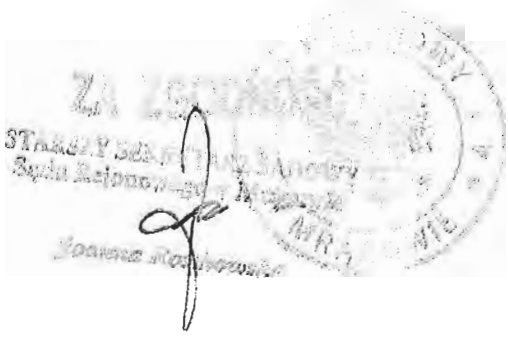
Rejonowy dla Warszawy Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw Nr WA4M/00307106/0, WA4M/00306197/7, WA4M/00204477/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych, zabezpieczająca spłatę kapitału kredytu inwestycyjnego. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 31 stycznia 2008 roku. Wpisano na podstawie wniosku z dnia 19.09.2005 r., który wpłynął o godz.8.45, oświadczenia z dnia 02.09.2005 r. Dz.Kw 3166/05. Nr karty akt:65-86 przy Kw 23863. Wpisano, dnia 11 października 2005 roku. Mariusz Durka Referendarz Sądowy.
Hipoteka umowna kaucyjna łączna do kwoty dziewięćset tysięcy złotych na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych Spółka Akcyna z siedzibą w Warszawie REGON 006226142 obciążająca łącznie oprócz nieruchomości zapisanej w niniejszej księdze, nieruchomości ujawnione w Kw Nr 23864, 23863 prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw nr WA1M/00030843/4, WA1M/00174252/5 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw Nr WA6M/00034204/6, WA3M/00393940/0, WA3M/00138598/2 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych, Kw Nr WA4M/00307106/0, WA4M/00306197/7, WA4M/00204477/9 prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych, zabezpieczająca spłatę odsetek kapitałowych w wysokości 6,70% w stosunku rocznym, oraz innych kosztów i należności ubocznych od kredytu inwestycyjnego udzielonego w kwocie 5.500.000 zł. Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 31 stycznia 2008 roku. Wpisano na podstawie wniosku z dnia 19.09.2005 r., który wpłynął o godz.8.45, oświadczenia z dnia 02.09.2005 r. Dz.Kw 3167/05. Nr karty akt: 65-86 przy Kw 23863. Wpisano, dnia 11 października 2005 roku. Mariusz Durka Referendarz Sądowy.
Hipoteka umowna kaucyjna łączna do kwoty dwa miliony pięćset tysięcy złotych obciążająca łącznie nieruchomości zapisane w Kw 24154, 23863 i 23864 na rzecz Banku Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie III Oddział w Warszawie REGON 006226142-00064 zabezpieczająca spłatę kapitału, odsetek zmiennych prowizji oraz innych kosztów i należności ubocznych od kredytu udzielonego w kwocie 5.500.000 zł.

- - - - - - - - - - - - - - - - - - - k o n i e c s t r o n y

Ostateczny termin spłaty wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przypada na dzień 31 grudnia 2008 roku. Wpisano na podstawie wniosku z dnia 30.06.2006 r., który wpłynął o godz.8.30 oświadczenia z dnia 09.06.2006r. Dz.Kw 2146/06. Nr karty akt:96-157 przy Kw 23863. Wpisano, dnia 3 lipca 2006 roku. Mariusz Durka Referendarz Sądowy.

U W A G A . DZIAŁY NIEWYPEŁNIONE OZNACZAJĄ BRAK WPISU.

ODPIS NINIEJSZY WYDAJE SIĘ ZA POBRANIEM OPŁATY SĄDOWEJ ZŁ .24,-.... SKASOWANEJ ZNAKIEM SĄDOWYM NA PODANIU.



Województwo : **WARMIŃSKO-MAZURSKIE**
Powiat : **MRĄGOWSKI**
Jednostka ewidencyjna : **281002_4 MIASTO MIKOŁAJKI**
Obręb : **0001 MIASTO MIKOŁAJKI**

GK 7430 c [illegible] /2007

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2007-07-06

Jednostka rejestrowa : **G.640**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	MARVIPOL SPÓŁKA Z OO W WARSZAWIE POLNA 18/20 00-625 WARSZAWA;	własność	1/1

Nr działki	Ark.	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
76/2	054	MIĘDZY UL.LEŚNĄ I SPACEROWĄ	Lasy	LsV	0,3092	0,6632	AN.22.03.2002
			Tereny rekreacyjno-wypoczynkow	Bz	0,3540		KW 24154

Id działki: **281002_4.0001.76/2**
Wartość w tyś. zł: 0 ( ) **Rejestr zabytków :** **Rejon statystyczny :**

Razem powierzchnia działek : 0,6632 ha
Słownie :

Cała jednostka rejestrowa: 0,6632 ha
Słownie :

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 2007-07-06

Sporządził : Iwona Romanowska

Dokumentacja zdjęciowa





ANNA SZYMANEK

Rzeczoznawca Majątkowy
Anna Szymanek
tel.662-04-08-00
UPRAWNIENIA NR.2983

OPERAT SZACUNKOWY

Wyceny wartości rynkowej

prawa własności do lokalu użytkowego nr.Lu.1

zlokalizowanego przy ul. Koszykowej 59 w Warszawie



Autor operatu szacunkowego:

Anna Szymanek

Rzeczoznawca Majątkowy Uprawnienia nr.2983 wydane przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

Warszawa 06 lipca 2007r.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
ANNA
SZYMANEK
UPRAWNIENIA NR 2983

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

sporządzony na podstawie art.158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261 z dn. 09.12.2004 r. poz. 2603;
oraz R. R. M. z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego
(Dz.U.Nr.207 poz. 2109)

Przedmiot wyceny	Lokal użytkowy nr.LU1 zlokalizowany w budynku mieszkalnym przy ul.Koszykowej 59 w Warszawie. Lokal składa się z salonu sklepowego ,WC , oraz pomieszczeń magazynowych i socjalnych znajdujących się w piwnicy. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 152,82 m^2. Obecnie w lokalu zlokalizowana jest księgarnia. Dla nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta nr.WA4M/00306197/7
Cel wyceny	Wyłącznym celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności do lokalu użytkowego dla celów zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy .
Oszacowana wartość nieruchomości	**Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania** **W_{RU}= 1 779 922,00 zł** Słownie: jeden milion siedemset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia dwa złote
Podpis i pieczęć rzeczoznawcy;	ANNA SZYMANEK
Data sporządzenia operatu	06 lipca 2007r.

SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY	*4*
2.CEL WYCENY	*4*
3.PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO	*4*
4.STAN PRZEDMIOTU WYCENY	*5*
5.SPOSÓB WYCENY	*10*
6. ANALIZA DANYCH I PROCEDURA SZACOWANIA	*13*
7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY	*18*
8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY	*20*
9.WNIOSKI	*20*
10.KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	*21*
11. ZAŁĄCZNIKI	*21*

Anna Szymanek tel. 662-04-08-00

1. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY

Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest prawo własności do lokalu użytkowego nr.LU1 ,który zlokalizowany jest w budynku wielorodzinnym przy ulicy Koszykowej 59 w Warszawie

Numer Księgi Wieczystej

Dla przedmiotowej nieruchomości utworzona jest księga wieczysta nr.WA4M/00306197/7 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych

Zakres wyceny

Oszacowaniu podlega prawo własności do lokalu użytkowego wraz z udziałem wynoszącym 931/10000 we współwłasności części wspólnych budynku i prawa wieczystego użytkowania gruntu, na którym jest położony budynek.

Zakres wyceny wynika z przepisów prawa ,celu wyceny .

2.CEL WYCENY

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do lokalu użytkowego nr.LU.1 w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytobiorcy .

3.PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1.Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest „ MARVIPOL" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ulicy Stawki 3A

3.2.Podstawy materialno-prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity:Dz.U.Nr.46,poz.543 z 2000 r. z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego

Anna Szymanek tel.663-04-08-00

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r - Kodeks Cywilny / Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami/
- Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych - wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych .

3.3. Źródła danych merytorycznych

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 03 lipca 2007r..
- Transakcje sprzedaży - akty notarialne sprzedaży prawa własności do lokali użytkowych w Warszawie
- Odpis z księgi wieczystej nr. WA1M/00306197/7
- Wypis z ewidencji gruntów
- Wypis z ewidencji budynków
- Wypis z rejestru lokali
- Transakcje sprzedaży z agencji nieruchomości, z prasy i wydawnictw specjalistycznych
- Własne rozpoznanie rynku nieruchomości.
- Dane uzyskane od Zleceniodawcy.

3.4.Podstawy metodologiczne

M. Prystupa –Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – omówienie standardu wraz z przykładami zadań. PFSRM Warszawa 2001

Wycena nieruchomości- wydanie polskie. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych. Warszawa 2000

3.5.Określenie dat istotnych dla wyceny

Data sporządzenia wyceny	06 lipca 2007
Data na którą określono wartość przedmiotu wyceny	06 lipca 2007
Data na którą uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	06 lipca 2007
Data dokonania oględzin nieruchomości	03 lipca 2007

4.STAN PRZEDMIOTU WYCENY

4.1. Stan prawny nieruchomości

Stan prawny wycenianej nieruchomości ustalono na podstawie n.w. dokumentów:

Anna Szymanek, tel.662-04-08-00

1.Odpis z Księgi Wieczystej nr.WA4M/00306197/7 z dnia 27.06.2007

2. Wypis z rejestru gruntów z dnia 02.07.2007

3.Wypis z rejestru lokali z dnia 02.07.2007

4.Wypis z rejestru budynków z dnia 02.07.2007

Sąd Rejonowy dla Warszawy -Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr.WA4M/00306197/7

Dział I

- województwo mazowieckie,
- powiat Warszawski
- miejscowość Warszawa
- gmina -Warszawa Centrum
- dzielnica Śródmieście
- ulica Koszykowa 59, lokal nr.LU1
- przeznaczenie lokalu - lokal niemieszkalny
- opis lokalu - pomieszczenie biurowe - na parterze, zaplecze - na parterze , WC na parterze , pomieszczenie socjalne w piwnicy , archiwum w piwnicy
- obszar - 152,82m2

Prawo związane prawem użytkowania wieczystego gruntu

- Właścicielowi lokalu opisanego w tej księdze przysługuje w 0,0931 częściach prawo użytkowania wieczystego terenu na którym znajduje się budynek oraz w tych samych częściach budynku i innych urządzeń , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali
- Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej , która stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu - 931/10000

Dział II „własność"

Właściciel lokalu - „MARVIPOL" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Dział III- Prawa , roszczenia i ograniczenia - brak wpisów

Dział IV Hipoteka - wzmianki w dziale IV

1.Hipoteka Umowna Zwykła w kwocie 800000,00 (słownie ;osiemset tysięcy złotych) ,

Termin zapłaty -2007.01.02

Anna Szymczyk tel.662-04-08-00

6. Hipoteka umowna zwykła w kwocie 1.160.000,00 zł Kredyt udzielony umowa nr 1015063967 z dnia 05.10.2006, termin zapłaty 2016.10.04
wierzyciel hipoteczny – Bank Inicjatyw Społeczno- Ekonomicznych
7. Hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 700.000,00 zł
Odsetki , prowizje oraz inne koszty i należności uboczne wynikające z umowy kredytowej nr. 1015063967 z dnia 05.10.2006
Wierzyciel hipoteczny – Bank Inicjatyw Społeczno Ekonomicznych , termin zapłaty 2016.10.04

Informacje z Wypisu z rejestru gruntów

Województwo:	mazowieckie
Powiat:	m.st. Warszawa
Miejscowość:	Warszawa
Obręb:	5-05-05
Jednostka ewidencyjna	146510_8, Śródmieście
Nr jednostki rejestrowej:	G.29
Właściciel:	Miasto Stołeczne Warszawa
Użytkownik wieczysty:	MARVIPOL Spółka Akcyjna udział 931/10000

Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opis użytków	Ozn. uż. i kont. Klasyf.	Powierzchnia	
				Użytków w ha	Działki w ha
10	Koszykowa 59	Tereny mieszkaniowe	B	0.409	0.409

Informacje z Wypisu z rejestru budynków

Województwo:	mazowieckie
Powiat: m.st.	Warszawa
Miejscowość:	Warszawa
Obręb:	5-05-05
Jednostka ewidencyjna	146510_8, Śródmieście
Nr jednostki rejestrowej:	G.29
Właściciel:	Miasto Stołeczne Warszawa
Użytkownik wieczysty:	MARVIPOL Spółka Akcyjna udział 931/10000

Numer działki	Adres budynku	Funkcja budynku	Pow. zabudowy	Kond. Nad/pod ziemia	Powierzchnia		
					Liczba lokali		Pow. użytkowa
					odr	inn	lokali
10	Koszykowa 59	Budynki mieszkalne	409,00	6,0/1,0	7	7	1641,43

Informacje z Wypisu z rejestru lokali

Województwo:	mazowieckie
Powiat: m.st.	Warszawa
Miejscowość:	Warszawa

Anna Szymańska nr 062-04-08-00

Obręb: 5-05-05
Jednostka ewidencyjna 146510_8, Śródmieście
Nr jednostki rejestrowej: G.29
Użytkownik wieczysty: MARVIPOL Spółka Akcyjna udział 1/1

Numer Ew.	Adres lokalu	Funkcja użytkowa lokalu	izb	Powierzchnia
				Użytkowa w m.kw.
10	Koszykowa 59 m.lu.1	mieszkalny	14	152,82 m2

Dla przedmiotowego terenu nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego

4.2. Lokalizacja , otoczenie i informacje ogólne

Szacowany lokal użytkowy położony jest na parterze w budynku mieszkalnym z częścią biurowo-usługową, zlokalizowanym przy ul.Koszykowej 59.

Położenie w ścisłym centrum miasta, na południowo -zachodnim skrzyżowaniu ul.Koszykowej z ulicą Lwowską 100m od ulicy Marszałkowskiej.

Dostęp do komunikacji bardzo dobry , przy ulicy Marszałkowskiej (Pl.Konstytucji) znajdują się liczne linie autobusowe oraz tramwajowe.

W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowane są liczne lokale użytkowe , biurowe, sklepowe oraz hala Koszyki

4.3. Opis lokalu

Dane techniczne przedmiotowego lokalu:

Przedmiotowy lokal usługowy nr.lu1 usytuowany jest w narożu budynku po stronie zachodniej . Wejście do wnętrzna lokalu od strony ulicy Koszykowej. Lokal jest użytkowany jako księgarnia. Składa się z jednego dużego pomieszczenia wykorzystywanego jako salon handlowy , WC oraz z pomieszczeń magazynowych i socjalnych w kondygnacji piwnicznej.

Opis wykończenia lokalu na dzień wizji lokalnej

Pomieszczenia piwniczne – pomieszczenia socjalne – terakota na podłodze, komunikacja (schody) terakota na podłodze, pomieszczenie magazynowe – szlichta betonowa

Ściany malowane farbą emulsyjną.

Pomieszczenie ; salon sklepowy – podłogi – płyty kamienne , częściowo płytki terakotowe , okna drewniane wystawowe, ściany malowane farba emulsyjną na kolor.

Anna Szymanek tel.602-04-08-00

WC – ściany wyłożone glazurą , na podłodze płytki terakotowe, urządzenia sanitarne w stanie bardzo dobrym

Oświetlenie sklepu – oprawy oświetleniowe osadzone w suficie podwieszanym

5.SPOSÓB WYCENY

5.1. Wskazanie rodzaju określanej wartości

wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania

Zgodnie z przyjętym celem wyceny określono WARTOŚĆ RYNKOWĄ DLA AKTUALNEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA (WRU), czyli wartość rynkową, przy przyjęciu dodatkowego założenia, że nieruchomość będzie nadal wykorzystywana zgodnie z aktualnym sposobem jej użytkowania. Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania wyklucza element spodziewanej wartości dla alternatywnego sposobu użytkowania i możliwy wzrost wartości związany ze specjalnymi inwestycjami.

Wartość rynkowa nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego nie jest określeniem ceny, tylko stanowi najbardziej prawdopodobną cenę, którą nieruchomość otrzymałaby na nieograniczonym rynku, przy zachowaniu określonych warunków sprzedaży.

Według ww. standardów *wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:*

- *strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,*
- *mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,*
- *są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,*
- *nie działają w sytuacji przymusowej,*
- *upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.*

5.2.Wybór podejścia i metody wyceny

Anna Szymczak nr 562-04-08-00

PRZESŁANKI WYBORU PODEJŚCIA I METODY

Wyboru metody zastosowanej do wyceny przedmiotowej nieruchomości dokonano uwzględniając:

postanowienia obowiązujących przepisów prawnych regulujących tryb, zasady i metody wyceny nieruchomości, w szczególności art. 154 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu:

„Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych",

- cel wyceny;
- aktualny stan zagospodarowania nieruchomości;
- wyniki analizy podaży i popytu na lokale mieszkalne na rynku lokalnym;

WYBÓR METODY ZASTOSOWANEJ DO WYCENY

Określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości dokonano zgodnie z *Rozdziałem 2 – określanie wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny,* Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego *(Dz. U. Nr 230, poz. 1924).* Do określenia wartości lokalu zastosowano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej.

CHARAKTERYSTYKA ZASTOSOWANEJ METODY WYCENY

Zgodnie z art.153 ust.1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r, *„podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się*

zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej"

Podejście porównawcze stosuje się do wyceny nieruchomości gruntowych wraz z ich częściami składowymi, także wówczas, gdy budynki lub lokale stanowią na mocy przepisów szczególnych odrębną nieruchomość. W szczególnych przypadkach podejście porównawcze stosuje się do wyceny gruntu bez jego części składowych.

Podejście porównawcze oparte jest o podobne transakcje wolnorynkowe, które miały miejsce na badanym rynku lokalnym i przeprowadzeniu porównań z nieruchomością wycenianą dla skorygowania różnic.

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego muszą wystąpić następujące kryteria obiektywności:

-ceny kupna – sprzedaży muszą być wolne od niezwykłych lub osobistych stosunków

-cena transakcyjna musi być wolna od innych wpływów niż obiektywnie podyktowanych przez rynek

-możliwe jest przyjęcie do porównań cen transakcyjnych, które nie są wolne od niezwykłych, osobistych lub innych wpływów pod warunkiem, że rzeczoznawcy znane jest ich oddziaływanie na cenę i zostanie to uwzględnione przez odpowiednie korekty.

Metoda korygowania ceny średniej

„Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są cechy transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości" (§ 4 pkt.4 Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego Dz.U. nr 207, poz.2109).

Anna Szramek id:662-04-08-00

Wartość rynkowa nieruchomości odniesiona do jednostki porównawczej (1 m^2 powierzchni lokalu) W_N , określona jest następującym wzorem

$$W_N = C_{śr} \times \sum_{j=1}^{j=n} Uj \times K$$

gdzie:

$C_{śr}$ - średnia cena jednostkowa analizowanego zbioru sprzedanych nieruchomości

u_j - współczynniki korygujące odpowiadające rynkowym cechom nieruchomości

n - liczba cech rynkowych

K - współczynnik korekcyjny

- Zakres współczynników korygujących określany jest jako:

$$[\frac{Cmin}{Cśr}; \frac{Cmax}{C śr}]$$

Przy tak określonym zakresie współczynników spełniony jest warunek, iż wartość rynkowa wycenianej nieruchomości znajduje się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną transakcji zanotowanych na rynku lokalnym w okresie monitorowania.

6. *ANALIZA DANYCH I PROCEDURA SZACOWANIA*

6.1 RODZAJ RYNKU

Do wyceny przyjęto;

- rodzaj rynku - Z uwagi na charakter przedmiotu wyceny, do analizy przyjęto rynek lokali użytkowych.

- obszar rynku - Badaniem objęto rynek lokali użytkowych na terenie centralnych dzielnic Warszawy.

- okres badania cen – od lipca 2005 do chwili obecnej

1. *ANALIZA RYNKU*

1/ Lokale użytkowe – popyt i podaż oraz tendencje rynkowe

Irma Szymanek nr 6623/1-08-00

- Dość ustabilizowana sytuacja polityczna i gospodarcza kraju z prognozami rozwoju na najbliższe lata wskazuje, że popyt konsumpcyjny na różnego rodzaju dobra będzie się dalej rozwijał.

- Społeczeństwo polskie jest młode, dominacja ludzi w wieku 20 – 44 lata co oznacza, że większość ludzi ma nastawienie pro - konsumenckie szczególnie w dużych miastach.

- Tego rodzaju sytuacja dotyczy zwłaszcza Miasta Stołecznego Warszawy, które ma nadal najwyższy poziom dochodów, najniższy wskaźnik bezrobocia w kraju i legitymuje się najwyższymi wskaźnikami koncentracji inwestycji w nieruchomości z udziałem kapitału zagranicznego.

- Rynek nieruchomości o uniwersalnej funkcji użytkowej delegowany jest przede wszystkim do firm, które działają na obszarze bezpośredniego kontaktu firma – klient indywidualny, na obszarze handlu i sprzedaży usług detalicznych.

- Ich przeznaczenie może być zarówno handlowe, usługowe jak i biurowe dla tzw. I i II stopnia obsługi ludności.
- Stąd w okresie najbliższych 5-ciu lat przewiduje się dalszy wzrost zapotrzebowania na usługi biurowe, handlowe, magazynowe, gastronomiczne, mieszkaniowe.

2/ Analiza rynku lokalnego

- Na terenie Warszawy nadal jest duże zapotrzebowanie na ww. powierzchnie szczególnie w ciągach handlowych przy głównych trasach komunikacyjnych oraz w miejscach wyeksponowanych.

- Całkowite zasoby powierzchni handlowych w Warszawie aktualnie szacowane są na 1,7 mln. m^2, z czego na nowoczesne powierzchnie handlowe przypada 450 tys. m^2.

Anna Szymańska tel.662-04-08-00

- Daje to wskaźnik 1 m^2 powierzchni handlowej na mieszkańca Warszawy. Wskaźnik ten dla podobnych miast w krajach Europy Zachodniej kształtuje się na poziomie 2 m^2.

- Handel warszawski, mimo że na określonym obszarze miasta powstało wiele nowoczesnych centrów handlowych jest nadal mocno rozdrobniony.

- Średnia powierzchnia sklepu na ogólną liczbę 10 tys. placówek handlowo - usługowych wynosi nieco ponad 50 m^2.

- Podaż nowych większych placówek handlowych w centrum miasta jest bardzo ograniczona, wiąże się bowiem głównie z budownictwem nowych budynków mieszkalnych i biurowych.

- Pomimo to nie słabnie jednak zainteresowanie wynajmem lokali użytkowych w pasażach handlowych głównych ulic Warszawy, których deficyt jest odczuwalny. W tej sytuacji firmy decydują się na wynajem powierzchni w gorzej położonych nowoczesnych centrach handlowo – usługowych.

- Pojawienie się w Warszawie w stosunkowo krótkim czasie wielu nowoczesnych obiektów handlowych istotnie wpłynęło na rynek wynajmu lokali użytkowych.

- Najwyższy poziom czynszów osiągały lokale położone w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach warszawskich, przy ulicach: Nowy Świat, Al. Jana Pawła II, Chmielna, Al. Jerozolimskie, Puławska, Al. Niepodległości, Marszałkowska, Świętokrzyska, Krakowskie Przedmieście.

- Niewiele niższe były czynsze w nowoczesnych centrach handlowych. W Polsce sklepy w centrach handlowych wynajmowane są w cenie od 12 do 56 euro z

Anna Szymańska tel. 602-104-105-08

m^2 powierzchni w zależności od rodzaju oferty i lokalizacji w obrebie budynku. Czynsz za średniej wielkości moduły waha się już od 9 do 45 euro za m^2.

- Inwestycja ING Złote Tarasy wyznaczyła nowy szczyt dla czynszów w centrach handlowych ze stawkami na poziomie ok. 130 euro za m^2 powierzchni dla małych sklepów i ok. 100 euro dla dużych sklepów odzieżowych na parterze, dorównując tym samym najwyższym stawką czynszów na Nowym Świecie, najbardziej prestiżowej lokalizacji w warszawskim handlu detalicznym.

- Powierzchnie handlowo – usługowe w budynkach biurowych klasy A w najlepszych lokalizacjach osiągały poziom 25 – 35 USD/m^2,

- Na parterach budynków komunalnych położonych przy głównych ciągach komunikacyjnych (nie będących pasażami handlowymi) czynsze za powierzchnię handlową i usługową osiągały poziom od 8 do około 30 USD/m^2,

- Na parterach budynków położonych w bocznych ulicach czynsze za powierzchnie handlową i usługową oscylowały w granicach 3 – 15 USD/m^2.

- Analiza rynku obrotu lokalami handlowymi na obszarze centralnych dzielnic Warszawy w latach 2005-2006 wykazała znikomy obrót wtórny, co wskazuje na utrzymujące się wysokie dochody z najmu w tym segmencie rynku.

- Ceny sprzedaży lokali handlowych w centralnych dzielnicach Warszawy, usytuowanych w budynkach o wysokim standardzie kształtują się w przedziałe od ok. 8000 zł/m^2 do ponad 13 000 zł/m^2 przy średniej cenie ok.9500 zł/m^2,

6.4.. NIERUCHOMOŚCI PRZYJĘTE DO ANALIZY PORÓWNAWCZEJ

Z pośród przeanalizowanych ponad 30 transakcji jako próbkę reprezentatywną przyjęto 15 transakcji.

Tabela 1.

Lp.	Data trans.	Ulica	Kond.	Pu lokalu	Cena łączna działki i lok	Cena 1 mkw pu	Ilość m-cy	wsp. trendu	cena skoryg.
								1,50%	
1.	05-07-15	Zimna	1	35	188500	5385,71	23,50	1,353	7284
2.	05-07-22	Żelazna		102,6	603955	5886,5	23,25	1,349	7939
3.	05-07-27	Nowy Świat	1,2	64,57	456570	7070,93	23,25	1,349	9537
4.	05-08-09	Żelazna	2	43,1	268917	6239,36	22,75	1,341	8369
5.	05-10-28	Szucha	1	150,86	1183044	7842	20,25	1,304	10224
6.	05-11-04	Polna	1	202,36	1624344	**8027**	20	1,300	10435
7.	05-11-09	Polna	1	122,2	1007417	8244	19,75	1,296	10686
8.	06-01-23	Mokotowska	1	113,8	999961	8787	19,25	1,289	11324
9.	06-03-21	Al. Jana Pawła II	1	123,7	1075572	8695	15,5	1,233	10717
10.	06-04-12	Pl. Grzybowski	1	167,7	1669957	9958	14,75	1,221	**12161**
11.	06-06-22	Krucza	3	46,62	305000	6542,26	12,25	1,184	7744
12.	06-10-04	Jana Pawła II	bd.	81,2	500000	6157,64	9,00	1,135	6989
13.	06-11-13	Elektoralna	bd.	52,5	329400	6274,29	7,50	1,113	6980
14.	06-12-29	Al. Jana Pawła II	1	85,9	720000	8381,84	6,00	1,090	9136
15.	07-03-07	Kasprzaka	1	57,67	370000	6415,81	4,00	1,060	**6801**
								SUMA	**136327**
								Cśr	**9088**

6.5. OKREŚLENIE CECH RYNKOWYCH LOKALI UŻYTKOWYCH NA PODSTAWIE ANALIZY RYNKU LOKALNEGO

Artur Szymanek tel.662-04-00-80

W oparciu o analizę zaistniałych na rynku transakcji sprzedaży i najmu lokali handlowo - usługowych i informacje dotyczące preferencji nabywców i najemców lokali, uzyskane od pośredników w obrocie nieruchomościami znanych agencji warszawskich ustalono, że na cenę nieruchomości i wysokość dochodu miały zwłaszcza wpływ niżej określone cechy rynkowe i wagi, których udział procentowy przedstawia tabela:

Tabela 2

Symbol cechy	Nazwa cechy	Waga cechy (%)
u_1	Atrakcyjność położenia (względem najbardziej uczęszczanych arterii i ciągów pieszych)	30
u_2	Lokalizacja szczegółowa (podjazd i możliwości dojazdu i parkowania samochodów)	15
u_3	Położenie lokalu w budynku/kondygnacja	20
u_4	Funkcjonalność lokalu (możliwość ekspozycji, oświetlenie naturalne, możliwość indywidualnej aranżacji wnętrza, zaplecze)	20
u_5	Standard nieruchomości (atrakcyjność obiektu ,bezpieczeństwo -ochrona)	15
		100

7. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ PRZEDMIOTU WYCENY

7.1 OKREŚLENIE ZAKRESU SUMY WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

Granica dolna $G_d = \frac{Cmin}{Cśr} = \frac{6801}{9088} = 0,75$

Granica górna $G_g = \frac{Cmax}{Cśr} = \frac{12161}{9088} = 1,34$

7.2 TABELA OKREŚLAJĄCA SUMĘ WSPÓŁCZYNNIKÓW KORYGUJĄCYCH

Skala wartości cech rynkowych

Anna Szymańska 601.062-04-08-00

Do wartościowania cech rynkowych nieruchomości wycenianej, na tle nieruchomości stanowiących obiekty porównawcze (wymienione w tabl.1), użyto pięciostopniowej skali:

- **bardzo dobra (5)**
- **dobra (4)**
- **przeciętna (3)**
- **zadowalająca (2)**
- **dobry (1)**

bela 3

Lp.	Rodzaje współczynnika za cechę rynkową	Waga współcz [%]	Zakres współczynników korygujących	Wartość atrybutu wycenianej nieruchomości	Wartość współczynnika
1.	Atrakcyjność położenia	30	0,225-0,402	5	0,402
2.	Lokalizacja szczegółowa	15	0,113-0,201	4	0,179
3.	Położenie lokalu w budynku/kondygnacja	20	0,150-0,268	5	0,268
4.	Funkcjonalność lokalu	20	0,150-0,268	5	0,268
5.	Standard nieruchomości	15	0,113-0,201	4	0,179
SUMA		100			1,296

6.3 OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ 1 M2 POWIERZCHNI LOKALU

Określenia wartości rynkowej 1 m^2 powierzchni lokalu dokonano zgodnie z zależnością:

$$W_J = C_{śr} \times \Sigma u_j \times K$$

$$W_J = 9088{,}00 \times 1{,}296 \times 1{,}00 = 11.778{,}05 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa szacowanego lokalu użytkowego wynosi ;

W = 11778,05 zł/ m^2 x 152,82 m2 = 1 779 921,60 zł = 1 779 922,00 zł

8. WYNIK KOŃCOWY WYCENY

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do lokalu użytkowego nr.LU1 zlokalizowanego przy ulicy Koszykowej 59 w Warszawie o powierzchni 152,82 m2 wraz z ułamkową częścią w prawie użytkowania wieczystego gruntu i takim samym udziale w prawie własności w częściach wspólnych budynku i jego urządzeń które nie będą służyły wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali obliczona podejściem porównawczym , metodą porównywania parami wynosi;

- Wartość rynkowa dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU)

- 1.779.922,00 zł

9.WNIOSKI

Wnioski z dokonanych obliczeń

W niniejszym operacie szacunkowym określono wartość prawa własności do lokalu użytkowego , wartość tą określono w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej

Wartość 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieści się pomiędzy ceną maksymalną i minimalną lokalu użytkowego z próbki reprezentatywnej dla przedmiotowego obszaru.

10.KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

1. Niniejsza wycena została sporządzona zgodnie z obowiązującymi standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
2. Niniejsza wycena może być wykorzystana wyłącznie w celu dla jakiego została sporządzona.
3. Niniejsza wycena nie może być publikowana w całości lub też w części bez zgody rzeczoznawcy.
4. Niniejsza wycena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą wyceniającego i może być wykorzystywana jedynie zgodnie z jej celem. W każdym innym przypadku oszacowane wartości zawarte w niniejszej wycenie nie są miarodajne i nie mogą być wykorzystywane jako źródło informacji.
5. Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły dokumenty i materiały udostępnione przez Zamawiającego.

Anna Szymańska tel.66[illegible]-00

6. Przyjmuje się w dobrej wierze informacje uzyskane od Zleceniodawcy
7. Niniejszy operat szacunkowy zachowuje ważność przez 12 miesięcy od dnia sporządzenia.
8. Autor nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte nieruchomości i zatajone fakty dotyczące stanu prawnego nieruchomości
9. Wartość rynkowa WRU podana w operacie obowiązuje w warunkach rynku wolnego o nie wymuszonej sprzedaży.
10. Określona wartość rynkowa nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat które potencjalny nabywca obowiązany jest zapłacić w wyniku przeprowadzonej transakcji,
11. **Autor nie ponosi odpowiedzialności za wysokość otrzymanego kredytu**

Operat szacunkowy wykonała;

Anna Szymanek



11. ZAŁĄCZNIKI

1.Lokalizacja nieruchomości na planie miasta

1.Odpis z Księgi Wieczystej nr.WA4M/00306197/7 z dnia 27.06.2007

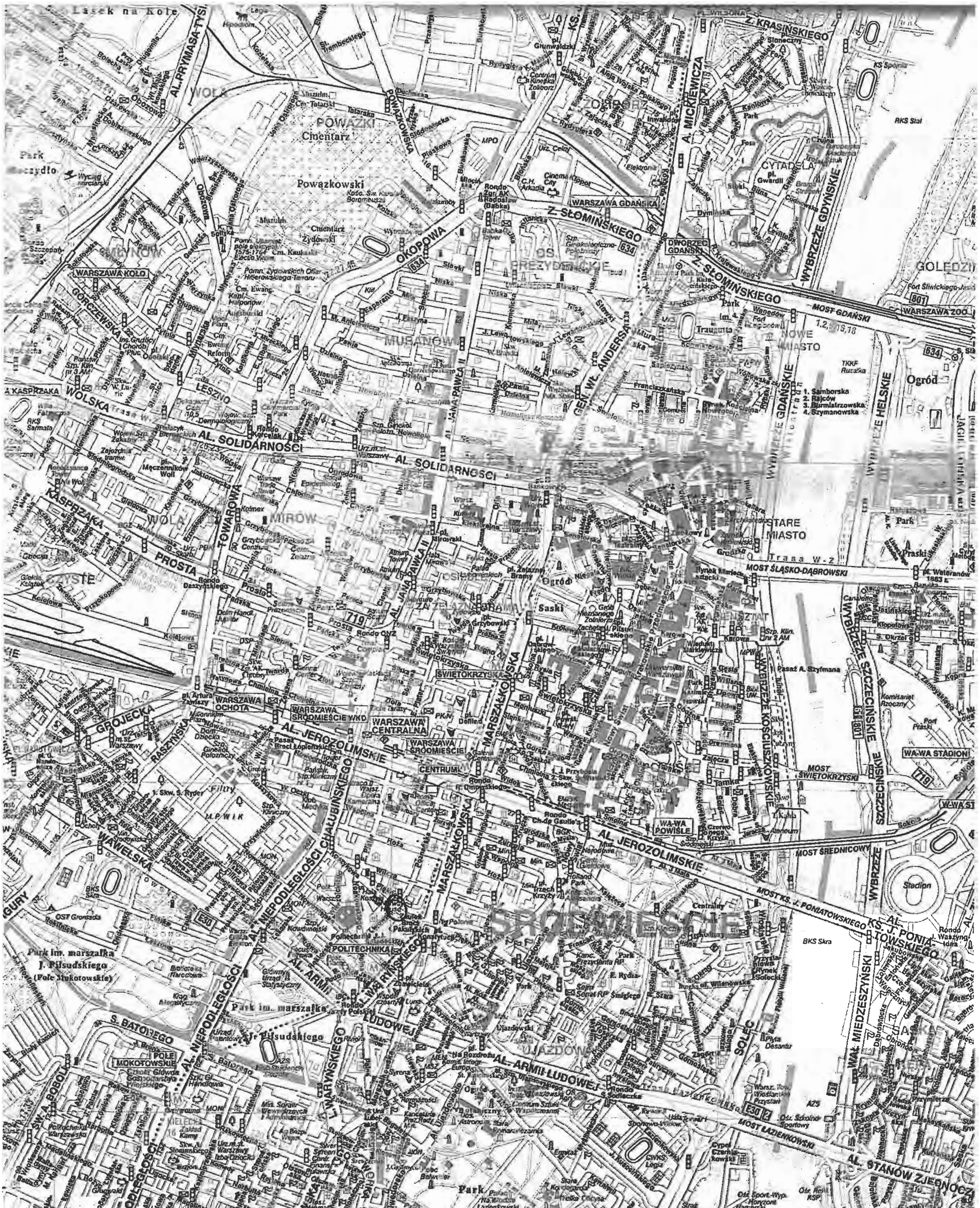
2. Wypis z rejestru gruntów z dnia 02.07.2007

3.Wypis z rejestru lokali z dnia 02.07.2007

4.Wypis z rejestru budynków z dnia 02.07.2007

5.Dokumentacja zdjęciowa

Operat zawiera 21 ponumerowanych stron oraz załączniki



Lasek na Kole
AL. PRYMASA TYSIĄCLECIA
WOLA
POWĄZKI
Cmentarz
Powązkowski
Cmentarz Żydowski
OKOPOWA
Z. SŁOMIŃSKIEGO
WARSZAWA GDAŃSKA
DWORZEC GDAŃSKI
A. MICKIEWICZA
Z. KRASIŃSKIEGO
CYTADELA
WYBRZEŻE GDYŃSKIE
RKS Stal
MOST GDAŃSKI
WARSZAWA ZOO
NOWE MIASTO
TKKF Rusałka
Ogród
WYBRZEŻE HELSKIE
WARSZAWA KOŁO
GÓRCZEWSKA
MŁYNÓW
MURANÓW
OS. PREZYDENCKIE
GEN. WŁ. ANDERSA
WOLSKA
LESZNO
AL. SOLIDARNOŚCI
AL. JANA PAWŁA II
MIRÓW
KASPRZAKA
TOWAROWA
PROSTA
STARE MIASTO
MOST ŚLĄSKO-DĄBROWSKI
Trasa W-Z
Saski
ŚWIĘTOKRZYSKA
MARSZAŁKOWSKA
WYBRZEŻE KOŚCIUSZKOWSKIE
WYBRZEŻE SZCZECIŃSKIE
MOST ŚWIĘTOKRZYSKI
GRÓJECKA
WARSZAWA OCHOTA
WARSZAWA ŚRÓDMIEŚCIE WKD
WARSZAWA CENTRALNA
AL. JEROZOLIMSKIE
WARSZAWA ŚRÓDMIEŚCIE
CENTRUM
WA-WA POWIŚLE
WA-WA STADION
MOST ŚREDNICOWY
Stadion
RASZYŃSKA
WAWELSKA
AL. NIEPODLEGŁOŚCI
CHAŁUBIŃSKIEGO
MOST KS. J. PONIATOWSKIEGO
ŚRÓDMIEŚCIE
POLITECHNIKA
BKS Skra
Park im. marszałka J. Piłsudskiego (Pole Mokotowskie)
AL. ARMII LUDOWEJ
L. WARYŃSKIEGO
S. BATOREGO
POLE MOKOTOWSKIE
UJAZDÓW
SOLEC
WAŁ MIEDZESZYŃSKI
MOST ŁAZIENKOWSKI
AL. STANÓW ZJEDNOCZONYCH
PUŁAWSKA
SPACEROWA
Park Łazienkowski
CZERNIAKOWSKA
RACŁAWICKA
CWKS Legia

Województwo mazowieckie
Powiat m.st. Warszawa
Miejscowość Warszawa
Jednostka ewidencyjna 146510_8, Śródmieście
Obręb 50505

BG/D-IX/JD/74540-1216.3/07

Wypis z rejestru lokali

Nr jednostki rejestrowej **L.7**

właściciel MARVIPOL SPOŁKA AKCYJNA Udział : 1/1
00-193 WARSZAWA, STAWKI 3A

Nr ew. lok.	Adres lokalu (ulica, nr domu, nr lok.)	Funkcja uż. lokalu	Licz. izb	Liczba i rodzaj pom. p.	Pow. użytkowa w m kw.		Wartość lokalu	Nr KW lub oznaczenie dokumentów
					izb	pom. prz.		
12	KOSZYKOWA 59 m.lu1	mieszk.	14		152.82			306197
Id lok: 146510_8.0505.10.1_BUD.12_LOK Uwagi:								
	Razem:		**14**		**152.82**			

Sporządzono według stanu z dnia: 02.07.2007

Reprodukcja wzbroniona
Wykonano w 2 egzemplarzach
Sporządził(a): Jolanta Dąbrowiecka

(Pieczęć urzędowa)

(Imię i nazwisko osoby wydającej)

Warszawa, dnia 02.07.2007 r.

Województwo	**mazowieckie**
Powiat	**m.st. Warszawa**
Miejscowość	**Warszawa**
Jednostka ewidencyjna	**146510_8, Śródmieście**
Obręb	**50505**

BG D-K.JD.7464-1216.2/07

Wypis z rejestru budynków

Nr jednostki rejestrowej **B.1**

współwłaściciel **MARVIPOL SPÓŁKA AKCYJNA Udział : 931/10000**
00-193 WARSZAWA, STAWKI 3A

Bud. w obr.	Numer AM - Działki	Bud. na dz.	Adres budynku	Funkcja budynku	Kond. nad/pod ziemią	Powierz. zabud. w m kw.	Liczba lokali odr.	Liczba lokali inn.	Pow. użytkowa w m kw. lokali	Pow. użytkowa w m kw. pom. prz.
1	1S2O1,6 10 S2O1	1	KOSZYKOWA 59	budynki mieszkalne	6.0/1.0	409.00	7	7	1 641.43	0.00
Id. bud.: 146510_8.0505.10.1_BUD Księga wieczysta: WA4M/00054102/3. Rok zakończ. bud.: 1901. lokale odrebne: 2,3,4,6,8,10,lu1 Lokale inne: 1,3a,5,7,9,lu-27.9,lu-28.1										
				Razem:		**409.00**	**7**	**7**	**1 641.43**	**0.00**

Sporządzono według stanu z dnia: 02.07.2007

Reprodukcja wzbroniona
Wykonano w 2 egzemplarzach

Sporządził(a): Jolanta Dąbrowiecka

(Imię i nazwisko osoby wydającej)

(Pieczęć urzędowa)

Warszawa, dnia 02.07.2007 r.

Teren objęty działaniem dekretu
z dnia 26.10.1945r. o własności
i użytkowaniu gruntów na obszarze
m.st.Warszawy Dz.U. nr50 poz.279

Województwo **mazowieckie**
Powiat **m.st. Warszawa**
Miejscowość **Warszawa**
Jednostka ewidencyjna **146510_8, Śródmieście**
Obręb **50505**

BG/D-IX/JD/74540-1216.1/07

Wypis z rejestru gruntów

Nr jednostki rejestrowej **G.29**

właściciel
-
MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA Udział : 1/1
00-950 WARSZAWA, PL.BANKOWY 3/5

współużytkownik wieczysty
MARVIPOL SPÓŁKA AKCYJNA Udział : 931/10000
00-193 WARSZAWA, STAWKI 3A
Dane lokalu: Nr: lu1 Udział: 1/1 KW: 306197

Ark. mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Opisy użytków	Ozn. uż. i kont. klasyf.	Powierzchnia użytków w ha	Powierzchnia działki w ha	Nr księgi wieczystej
1S2O1,6S2O1	10	KOSZYKOWA 59	tereny mieszkaniowe	B	0.0409	0.0409	KW WA4M/00054102/3
Id dz: 146510_8.0505.10 *Inne dokumenty własności: 54102*							
			Razem :		**0.0409**	**0.0409**	

Słownie: czterysta dziewięć m. kw.

Sporządzono według stanu z dnia: 02.07.2007

REPRODUKCJA WZBRONIONA
Wykonano w 2 egzemplarzach

Sporządził(a): Jolanta Dąbrowiecka

(Pieczęć urzędowa)

(Imię i nazwisko osoby wydającej)

Warszawa, dnia 02.07.2007 r.

MARVIPOL S.A.

WARSZAWA, 2007-06-27

CENTRALNA INFORMACJA KSIĄG WIECZYSTYCH
CENTRALA
UL. OSTROBRAMSKA 75C
04-175 WARSZAWA

Odpis zupełny księgi wieczystej, stan z dnia 2007-06-27 14:08

OZNACZENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ

Rubryka 0.1 - Informacje podstawowe

Numer i nazwa pola			Treść pola
1. Numer księgi			WA4M / 00306197 / 7
2.	1.	Oznaczenie wydziału	
		A: nazwa sądu	SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY-MOKOTOWA W WAR
		B: siedziba sądu	WARSZAWA
		C: kod wydziału	WA4M
		D: numer wydziału	X
		E: nazwa wydziału	WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
3. Typ księgi	1.		LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Rubryka 0.2 - Dane o założeniu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1. Stan w czasie założenia	1.		ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYSTEJ W WYNIKU WYODRĘBNIENIA LOKALU
2. Chwila zapisania księgi			2004-01-20 12:22:43
3. Chwila ujawnienia księgi			2004-01-22 15:40:07
4. Data założenia dotychczasowej księgi wieczystej	1.		2001-12-20

Rubryka 0.3 - Dane o zamknięciu księgi wieczystej

Numer i nazwa pola		Indeks zmiany	Treść pola
1. Chwila zamknięcia księgi	1.		
2. Podstawa zamknięcia księgi	1.		

Rubryka 0.4 - Podstawa zmiany

Brak wpisu

DZIAŁ I-O - "OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI"

Rubryka 1.1 - Wzmianki w dziale I-O

Brak wpisu

Rubryka 1.2 - Numer nieruchomości

Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1. Numer bieżący nieruchomości	1.			1

Rubryka 1.3 - Położenie

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Numer porządkowy	1.			1
	2. Województwo	1.			MAZOWIECKIE
	3. Powiat	1.			WARSZAWSKI
	4. Gmina	1.			WARSZAWA CENTRUM
	5. Miejscowość	1.			WARSZAWA
	6. Dzielnica	1.			ŚRÓDMIEŚCIE

Rubryka 1.4 - Oznaczenie

Podrubryka 1.4.1 - Działka ewidencyjna

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.2 - Budynek

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.3 - Urządzenie

Brak wpisu

Podrubryka 1.4.4 - Lokal

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Identyfikator lokalu	1.			
	2. Ulica	1.			KOSZYKOWA
	3. Numer budynku	1.			59
	4. Numer lokalu	1.			LU1
	5. Przeznaczenie lokalu	1.			LOKAL NIEMIESZKALNY

6. Opis lokalu	1.	A: rodzaj izby	1.			POMIESZCZENIA BIUROWE - NA PARTERZE
		B: liczba izb	1.			
	2.	A: rodzaj izby	1.			ZAPLECZE - NA PARTERZE
		B: liczba izb	1.			1
	3.	A: rodzaj izby	1.			WC - NA PARTERZE
		B: liczba izb	1.			1
	4.	A: rodzaj izby	1.			POMIESZCZENIE SOCJALNE - W PIWNICY
		B: liczba izb	1.			1
	5.	A: rodzaj izby	1.			ARCHIWUM - W PIWNICY
		B: liczba izb	1.			1
7. Opis pomieszczeń przynależnych	1.	A: rodzaj pomieszczenia	1.			
		B: liczba pomieszczeń	1.			
8. Kondygnacja			1.			1
9. Przyłączenie - numer księgi wieczystej		Numer księgi	1.			/ 00054102 /
10. Nieruchomość zabudowana budynkiem	1.	A: numer księgi wieczystej	1.			
		B: numer obrębu ewidencyjnego	1.			
		C: numer działki ewidencyjnej	1.			
11. Odrębność			1.			TAK

Rubryka 1.5 - Obszar

Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Obszar	1.			152,82 M2

Rubryka 1.6 - Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków

Brak wpisu

Rubryka 1.7 - Podstawa oznaczenia (sprostowania)

Brak wpisu

Rubryka 1.8 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Brak wpisu

Rubryka 1.9 - Komentarz

Pole 1.9.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola

		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej, a także projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej	1.			PODSTAWĄ OZNACZENIA LOKALU JEST UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU, JEGO SPRZEDAŻY ORAZ ODDANIA CZĘŚCI GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE Z DNIA 13-12-2001R. ZAWARTEJ PRZED EMERYTOWANYM NOTARIUSZEM ZENONEM MARMAJEM ZASTĘPCĄ NOTARIUSZA JANUSZA MARMAJA W WARSZAWIE ZA REP. A 13869/01 K.6 ORAZ ZAŚWIADCZENIE O SAMODZIELNOŚCI LOKALU K.5
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	1.			1

DZIAŁ I-SP - "SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ"

Rubryka 1.10 - Wzmianki w dziale I-Sp

Brak wpisu

Rubryka 1.11 - Spis praw

Podrubryka 1.11.1 - Spis praw związanych z własnością

L.p.	Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Numer prawa	1.		1		1
	2. Napis	1.				
	3. Rodzaj prawa	1.		1		PRAWO ZWIĄZANE Z PRAWEM UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO INNEJ NIERUCHOMOŚCI
	4. Treść prawa	1.		1		WŁAŚCICIELOWI LOKALU OPISANEGO W TEJ KSIĘDZE PRZYSŁUGUJE W 0,0931 CZĘŚCIACH PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO TERENU NA KTÓRYM ZNAJDUJE SIĘ BUDYNEK, ORAZ W TYCH SAMYCH CZĘŚCIACH PRAWO WSPÓŁWŁASNOŚCI WSZELKICH CZĘŚCI BUDYNKU I INNYCH URZĄDZEŃ, KTÓRE NIE SŁUŻĄ WYŁĄCZNIE DO UŻYTKU WŁAŚCICIELI POSZCZEGÓLNYCH LOKALI
	5. Księga powiązana	1.	A: numer tej księgi wieczystej	1.		/ /
			B: kolejny numer wpisu	1.		
	6. Udział związany	1.	A: wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali			
			B: wielkość udziału w	1		931 / 10000

			nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali			
			C: numer księgi wieczystej	1		/ 00054102 /
			D: numer udziału w prawie			
	7. Rodzaj zmiany			1.		

Podrubryka 1.11.2 - Prawo użytkowania wieczystego

Brak wpisu

Podrubryka 1.11.3 - Opis spółdzielni mieszkaniowej

Brak wpisu

Rubryka 1.12 - Podstawa wpisu

Brak wpisu

Rubryka 1.13 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Brak wpisu

Rubryka 1.14 - Komentarz

Pole 1.14.0.1 - Komentarz do migracji

Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
A: Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej, a także projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej"	1.			
B: Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale	1.			1

DZIAŁ II - "WŁASNOŚĆ"

Rubryka 2.1 - Wzmianki w dziale II

Brak wpisu

Rubryka 2.2 - Właściciel

Podrubryka 2.2.1 - Udział

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Numer udziału w prawie	1.	1		1
	2. Wielkość udziału (licznik/mianownik)	1.	1		1 / 1
	3. Rodzaj wspólności	1.			

Podrubryka 2.2.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 2.2.4 - Inna osoba prawna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Lista wskazań udziałów w prawie	1.	1		1
	2. Nazwa	1.	1		"MARVIPOL" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
	3. Siedziba	1.	1		WARSZAWA
	4. REGON	1.			
	5. Stan przejściowy	1.			

Podrubryka 2.2.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 2.3 - Właściciel wyodrębnionego lokalu

Brak wpisu

Rubryka 2.4 - Użytkownik wieczysty

Brak wpisu

Rubryka 2.5 - Uprawniony

Brak wpisu

Rubryka 2.6 - Podstawa nabycia

Brak wpisu

Rubryka 2.7 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Brak wpisu

Rubryka 2.8 - Komentarz
Brak wpisu

DZIAŁ III - "PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA"

Brak wpisu

DZIAŁ IV - "HIPOTEKA"

Rubryka 4.1 - Wzmianki w dziale IV

Lp.	Numer i nazwa pola	Treść pola
1.	1. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA4M / 15589 / 06 / 2
	2. Chwila zamieszczenia	2006-11-08 15:34:32
	3. Chwila wykreślenia	2007-02-02 16:30:57
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	WYKREŚLONO PRZY DOKONANIU WPISU
2.	1. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA4M / 15589 / 06 / 1
	2. Chwila zamieszczenia	2006-11-08 15:34:31
	3. Chwila wykreślenia	2007-02-02 16:30:57
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	WYKREŚLONO PRZY DOKONANIU WPISU
3.	1. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA4M / 13835 / 06 / 2
	2. Chwila zamieszczenia	2006-10-11 10:08:55
	3. Chwila wykreślenia	2006-12-11 10:46:16
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	WYKREŚLONO PRZY DOKONANIU WPISU
4.	1. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA4M / 13835 / 06 / 1
	2. Chwila zamieszczenia	2006-10-11 10:08:55
	3. Chwila wykreślenia	2006-12-11 10:46:15
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	WYKREŚLONO PRZY DOKONANIU WPISU
5.	1. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA4M / 11109 / 05 / 1
	2. Chwila zamieszczenia	2005-10-28 09:30:15
	3. Chwila wykreślenia	2006-01-05 18:05:39
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	Wykreślono przy dokonaniu wpisu
6.	1. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA4M / 8992 / 05 / 2
	2. Chwila zamieszczenia	2005-09-13 14:47:08
	3. Chwila wykreślenia	2006-01-05 17:55:54
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	Wykreślono przy dokonaniu wpisu
7.	1. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA4M / 8992 / 05 / 1
	2. Chwila zamieszczenia	2005-09-13 14:47:06
	3. Chwila wykreślenia	2006-01-05 17:55:53
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	Wykreślono przy dokonaniu wpisu
8.	1. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA4M / 7444 / 04 / 1
	2. Chwila zamieszczenia	2004-10-05 15:18:01
	3. Chwila wykreślenia	2005-02-01 14:16:48
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	Wykreślono przy dokonaniu wpisu
9.	1. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA4M / 4840 / 04 / 2

	2. Chwila zamieszczenia	2004-07-02 15:33:45
	3. Chwila wykreślenia	2004-08-19 15:37:13
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	Wykreślono przy dokonaniu wpisu
10.	1. Numer wzmianki	DZ. KW. / WA4M / 4840 / 04 / 1
	2. Chwila zamieszczenia	2004-07-02 15:33:43
	3. Chwila wykreślenia	2004-08-19 15:37:12
	4. Omówienie wykreślenia wzmianki	Wykreślono przy dokonaniu wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	1.	2	12	1

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1. Napis	1.			

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola			Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		1.	2	12	HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
2. Suma		1.	2	12	800000,00
3. Suma słownie		1.	2	12	OSIEMSET TYSIĘCY
4. Waluta sumy		1.	2	12	ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	1.			
	B: wysokość odsetek	1.			
6. Udział		1.			
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.			
8. Rodzaj zabezpieczonej wierzytelności		1.	2	12	KREDYT UDZIELONY UMOWĄ KREDYTU NR 1015041223 W DNIU 2004-06-28
9. Termin zapłaty		1.	2	12	2007-01-02
10. Pierwszeństwo		1.			
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		1.			
12. Księga współobciążona	1. A: nr księgi wieczystej	1.			/ /
	B: nr hipoteki (roszczenia)	1.			
13. Inne informacje		1.			
14. Numer hipoteki w RZHLZ		1.			
15. Rodzaj zmiany		1.			

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Nazwa	1.	2	12	BANK INICJATYW SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH SA III ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	2. Siedziba	1.	2	12	WARSZAWA
	3. REGON	1.	2	12	00622614200000
	4. Stan przejściowy	1.			

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	1.	3	13	2

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1. Napis	1.			

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola			Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		1.	3	13	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
2. Suma		1.	3	13	120000,00
3. Suma słownie		1.	3	13	STO DWADZIEŚCIA TYSIĘCY
4. Waluta sumy		1.	3	13	ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	1.	3	13	ZMIENNE
	B: wysokość odsetek	1.	3	13	7,53 P.A.
6. Udział		1.			
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.			
8. Rodzaj zabezpieczonej wierzytelności		1.	3	13	ODSETKI KAPITAŁOWE, PROWIZJA ORAZ INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD KREDYTU
9. Termin zapłaty		1.	3	13	2007-01-02
10. Pierwszeństwo		1.			
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		1.			
12. Księga współobciążona	1. A: nr księgi wieczystej	1.			/ /
	B: nr hipoteki (roszczenia)	1.			
13. Inne informacje		1.	3	13	HIPOTEKA ZABEZPIECZA NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD KREDYTU ZABEZPIECZONEGO WPISEM HIPOTEKI ZWYKŁEJ POD POZYCJĄ NUMER 1.
14. Numer hipoteki w RZHLZ		1.			
15. Rodzaj zmiany		1.			

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Nazwa	1.	3	13	BANK INICJATYW SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH SA III ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	2. Siedziba	1.	3	13	WARSZAWA
	3. REGON	1.	3	13	00622614200000
	4. Stan przejściowy	1.			

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	1.	4	9	3

Rubryka 4.3 - Napis

Brak wpisu

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola			Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		1.	4	9	HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
2. Suma		1.	4	9	68664,48
3. Suma słownie		1.	4	9	SZEŚĆDZIESIĄT OSIEM TYSIĘCY SZEŚĆSET SZEŚĆDZIESIĄT CZTERY 48/100
4. Waluta sumy		1.	4	9	EUR
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	1.			
	B: wysokość	1.			

		odsetek				
6. Udział			1.			
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			1.			
8. Rodzaj zabezpieczonej wierzytelności			1.	4	9	WIERZYTELNOŚCI Z TYTUŁU GWARANCJI BANKOWEJ UDZIELONEJ UMOWĄ NR 1015042454 Z 4.10.2004R
9. Termin zapłaty			1.	4	9	2005-10-03
10. Pierwszeństwo			1.			
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			1.			
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	1.			/ /
		B: nr hipoteki (roszczenia)	1.			
13. Inne informacje			1.	4	9	HIPOTEKA ZABEZPIECZA WIERZYTELNOŚĆ Z TYTUŁU UDZIELENIA GWARANCJI BANKOWEJ ORAZ PROWIZJE I INNE NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD GWARANCJI UDZIELONEJ "JLR" SP. Z O.O. W WARSZAWIE. ANEKSEM NR 1 Z 27.10.2004R. GWARANCJĘ PODWYŻSZONO DO 1000000,00 PLN
14. Numer hipoteki w RZHLZ			1.			
15. Rodzaj zmiany			1.			

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Nazwa	1.	4	9	BANK INICJATYW SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH
	2. Siedziba	1.	4	9	WARSZAWA
	3. REGON	1.	4	9	016226141200000
	4. Stan przejściowy	1.			

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	1.	5		4

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Napis	1.			

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola				Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)			1.	5		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA
2. Suma			1.	5		5500000,00
3. Suma słownie			1.	5		PIĘĆ MILIONÓW PIĘĆSET TYSIĘCY
4. Waluta sumy			1.	5		ZŁ
5. Odsetki		A: rodzaj odsetek	1.			
		B: wysokość odsetek	1.			
6. Udział			1.			
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			1.			
8. Rodzaj zabezpieczonej wierzytelności			1.	5		KAPITAŁ KREDYTU UDZIELONEGO W DNIU 02.09.2005R. UMOWĄ NR 1015053545
9. Termin zapłaty			1.	5		2008-01-31
10. Pierwszeństwo			1.			
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			1.			
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	1.	5		WA4M / 00204477 / 9
		B: nr hipoteki (roszczenia)	1.	5		1
	2.	A: nr księgi wieczystej	1.	5		WA4M / 00307106 / 0
		B: nr hipoteki (roszczenia)	1.	5		4
13. Inne informacje			1.	6		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA ZWYKŁA WPISANA POD POZYCJĄ NR 4 WSPÓŁOBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW WA1M/00174252/5 PROWADZONĄ PRZEZ VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY MOKOTOWA
14. Numer hipoteki w RZHLZ			1.			
15. Rodzaj zmiany			1.			

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Nazwa	1.	5		BANK INICJATYW SPOŁECZNO-

					EKONOMICZNYCH SPÓŁKA AKCYJNA III ODDZIAŁ W WARSZAWIE
2. Siedziba	1.	5			WARSZAWA
3. REGON	1.	5			00622614200000
4. Stan przejściowy	1.				

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	1.	7		5

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Napis	1.			

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		1.	7		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA
2. Suma		1.	7		900000,00
3. Suma słownie		1.	7		DZIEWIĘĆSET TYSIĘCY
4. Waluta sumy		1.	7		ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	1.	7		UMOWNE ZMIENNE
	B: wysokość odsetek	1.	7		6,70
6. Udział		1.			
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.			
8. Rodzaj zabezpieczonej wierzytelności		1.	7		ODSETKI KAPITAŁOWE, PROWIZJE, INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE OD KREDYTU NR 1015053545
9. Termin zapłaty		1.	7		2008-01-31
10. Pierwszeństwo		1.			
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		1.			
12. Księga wieczysta 1.	A: nr księgi wieczystej	1.	7		WA4M / 00204477 / 9
	B: nr hipoteki (roszczenia)	1.	7		2
2.	A: nr księgi wieczystej	1.	7		WA4M / 00307106 / 0
	B: nr hipoteki	1.	7		5

	(roszczenia)				
13. Inne informacje		1.	8		HIPOTEKA UMOWNA ŁĄCZNA KAUCYJNA WPISANA POD POZYCJĄ NR 5 WSPÓŁOBCIĄŻA NIERUCHOMOŚĆ OBJĘTĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ KW WA1M/00174252/5 PROWADZONĄ PRZEZ VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY MOKOTOWA
14. Numer hipoteki w RZHLZ		1.			
15. Rodzaj zmiany		1.			

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Nazwa	1.	7		BANK INICJATYW SPOŁECZNO EKONOMICZNYCH SPÓŁKA AKCYJNA III ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	2. Siedziba	1.	7		WARSZAWA
	3. REGON	1.	7		00622614200000
	4. Stan przejściowy	1.			

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	1.	10		6

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Napis	1.			

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		1.	10		HIPOTEKA UMOWNA ZWYKŁA
2. Suma		1.	10		1160000,00
3. Suma słownie		1.	10		JEDEN MILION STO SZEŚĆDZIESIĄT TYSIĘCY
4. Waluta sumy		1.	10		ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj	1.			

[Dok: ri-02, tp-02]
[Kan: ri-, K-72170] [Dru: cd-2007-04-27 14:06]

		odsetek				
		B: wysokość odsetek	1.			
6. Udział			1.			
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej			1.			
8. Rodzaj zabezpieczonej wierzytelności			1.	10		KREDYT UDZIELONY UMOWĄ NR 1015063967 Z DNIA 05.10.2006R.
9. Termin zapłaty			1.	10		2016-10-04
10. Pierwszeństwo			1.			
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa			1.			
12. Księga współobciążona	1.	A: nr księgi wieczystej	1.			/ /
		B: nr hipoteki (roszczenia)	1.			
13. Inne informacje			1.			
14. Numer hipoteki w RZHLZ			1.			
15. Rodzaj zmiany			1.			

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Nazwa	1.	10		BANK INICJATYW SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH S.A. III ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	2. Siedziba	1.	10		WARSZAWA
	3. REGON	1.	10		01192706200000
	4. Stan przejściowy	1.			

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.2 - Numer hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Numer hipoteki (roszczenia)	1.	11		7

Rubryka 4.3 - Napis

Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Napis	1.			

Rubryka 4.4 - Treść wpisu

Podrubryka 4.4.1 - Treść hipoteki (roszczenia)

Numer i nazwa pola			Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1. Rodzaj hipoteki (roszczenia)		1.	11		HIPOTEKA UMOWNA KAUCYJNA
2. Suma		1.	11		700000,00
3. Suma słownie		1.	11		SIEDEMSET TYSIĘCY
4. Waluta sumy		1.	11		ZŁ
5. Odsetki	A: rodzaj odsetek	1.	11		ZMIENNE
	B: wysokość odsetek	1.	11		6,53%
6. Udział		1.			
7. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej		1.			
8. Rodzaj zabezpieczonej wierzytelności		1.	11		ODSETKI, PROWIZJA ORAZ INNE KOSZTY I NALEŻNOŚCI UBOCZNE WYNIKAJĄCE Z UMOWY KREDYTOWEJ NR 1015063967 Z DNIA 05.10.2006R.
9. Termin zapłaty		1.	11		2016-10-04
10. Pierwszeństwo		1.			
11. Hipoteka lub roszczenie uprawnione z pierwszeństwa		1.			
12. Księga współobciążona	1. A: nr księgi wieczystej	1.			/ /
	B: nr hipoteki (roszczenia)	1.			
13. Inne informacje		1.			
14. Numer hipoteki w RZHLZ		1.			
15. Rodzaj zmiany		1.			

Wierzyciel hipoteczny

Podrubryka 4.4.2 - Skarb Państwa

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.3 - Jednostka samorządu terytorialnego (związek międzygminny)

Brak wpisu

Podrubryka 4.4.4 - Inna osoba prawna

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Nazwa	1.	11		BANK INICJATYW SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH S.A. III ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	2. Siedziba	1.	11		WARSZAWA
	3. REGON	1.	11		01192706200000
	4. Stan przejściowy	1.			

Podrubryka 4.4.5 - Osoba fizyczna

Brak wpisu

Rubryka 4.5 - Podstawa wpisu

Brak wpisu

Rubryka 4.6 - Dane o wniosku i chwili wpisu

Brak wpisu

Rubryka 4.7 - Komentarz

Brak wpisu

WNIOSKI I PODSTAWY WPISÓW W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Nr 1 — Zestawienie rubryk - podstaw wpisów

Dane o wniosku: DZ. KW. / XA / 00003125 / 01 /

Podrubryka - Akt notarialny

Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Tytuł aktu				UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO, JEGO SPRZEDAŻY ORAZ ODDANIA CZĘŚCI GRUNTU W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE
	2. Numer rep A				13869/01
	3. Data sporządzenia				2001-12-13
	Notariusz	4. Imię pierwsze			ZENON
		5. Imię drugie			
		6. Nazwisko / pierwszy człon nazwiska złożonego			MARMAJ
		7. Drugi człon nazwiska złożonego			
		8. Siedziba			WARSZAWA

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	9. Numer karty akt			K.6
		10. Numer księgi			/ /

Nr 2 — Dane o wniosku: DZ. KW. / WA4M / 00004840 / 04 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy			OŚWIADCZENIE BANKU
	2. Sygnatura			
	3. Data wydania			2004-06-28
	4. Wystawca			BANK INICJATYW SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH SA, III ODDZIAŁ W WARSZAWIE

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt			19
		6. Numer księgi			/ /

Nr 3 — Dane o wniosku: DZ. KW. / WA4M / 00004840 / 04 / 002

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy			OŚWIADCZENIE BANKU
	2. Sygnatura			
	3. Data wydania			2004-06-28
	4. Wystawca			BANK INICJATYW SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH SA III ODDZIAŁ W WARSZAWIE

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt			19
		6. Numer księgi			/ /

Nr 4 — Dane o wniosku: DZ. KW. / WA4M / 00007444 / 04 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy			OŚWIADCZENIE BANKU
	2. Sygnatura			UMOWA NR 1015042454
	3. Data wydania			2005-01-21
	4. Wystawca			BANK INICJATYW SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH SPÓŁKA AKCYJNA

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt			64
		6. Numer księgi			/ /

Nr 5 — Dane o wniosku: DZ. KW. / WA4M / 00008992 / 05 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks Wpisu	podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy			ZAŚWIADCZENIE
	2. Sygnatura			UMOWA NR 1015053545
	3. Data wydania			2005-09-02
	4. Wystawca			BANK INICJATYW SPOŁECZNO EKONOMICZNYCH SPÓŁKA AKCYJNA III ODDZIAŁ W WARSZAWIE

Położenie dokumentu

1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt			91-93
		6. Numer księgi			/ /

Nr 6 — Dane o wniosku: DZ. KW. / WA4M / 00008992 / 05 / 001

Podrubryka - Inna podstawa

Lp.	Numer i nazwa pola	Indeks	podst.	Treść pola

				Wpisu	Wykr.	
	1.	1. Wskazanie podstawy				ZAWIADOMIENIE O WPISIE HIPOTEK ŁĄCZYCH
		2. Sygnatura				
		3. Data wydania				2005-12-28
		4. Wystawca				WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYTSYCH SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY MOKOTOWA
	Położenie dokumentu					
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt			130-134
			6. Numer księgi			/ /

7	Dane o wniosku			DZ. KW. / WA4M / 00008992 / 05 / 002		
	Podrubryka - Inna podstawa					
	Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Wykr.	Treść pola
	1.	1. Wskazanie podstawy				ZAŚWIADCZENIE
		2. Sygnatura				UMOWA NR 1015053545
		3. Data wydania				2005-09-02
		4. Wystawca				BANK INICJATYW SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH SPÓŁKA AKCYJNA III ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	Położenie dokumentu					
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt			91-93
			6. Numer księgi			/ /

8	Dane o wniosku			DZ. KW. / WA4M / 00008992 / 05 / 002		
	Podrubryka - Inna podstawa					
	Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Wykr.	Treść pola
	1.	1. Wskazanie podstawy				ZAWIADOMIENIE O WPISIE HIPOTEK ŁĄCZYCH
		2. Sygnatura				
		3. Data wydania				2005-12-28
		4. Wystawca				WYDZIAŁ VI KSIĄG WIECZYTSYCH SĄDU REJONOWEGO DLA WARSZAWY MOKOTOWA
	Położenie dokumentu					
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt			130-134
			6. Numer księgi			/ /

9	Dane o wniosku			DZ. KW. / WA4M / 00011109 / 05 / 001		
	Podrubryka - Inna podstawa					
	Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Wykr.	Treść pola
	1.	1. Wskazanie podstawy				ZGODA NA WYKREŚLENIE HIPOTEKI
		2. Sygnatura				
		3. Data wydania				2005-10-20
		4. Wystawca				BANK INICJATYW SPOŁECZNO

						EKONOMICZNYCH III ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	Położenie dokumentu					
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt			111
			6. Numer księgi			/ /

10	Dane o wniosku			DZ. KW. / WA4M / 00013835 / 06 / 001		
	Podrubryka - Inna podstawa					
	Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Wykr.	Treść pola
	1.	1. Wskazanie podstawy				OŚWIADCZENIE BANKU
		2. Sygnatura				
		3. Data wydania				2006-10-05
		4. Wystawca				BANK INICJATYW SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH S.A. III ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	Położenie dokumentu					
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt			153
			6. Numer księgi			/ /

11	Dane o wniosku			DZ. KW. / WA4M / 00013835 / 06 / 002		
	Podrubryka - Inna podstawa					
	Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Wykr.	Treść pola
	1.	1. Wskazanie podstawy				OŚWIADCZENIE BANKU
		2. Sygnatura				
		3. Data wydania				2006-10-05
		4. Wystawca				BANK INICJATYW SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH S.A. III ODDZIAŁ W WARSZAWIE
	Położenie dokumentu					
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt			153
			6. Numer księgi			/ /

12	Dane o wniosku			DZ. KW. / WA4M / 00015589 / 06 / 001		
	Podrubryka - Inna podstawa					
	Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Wykr.	Treść pola
	1.	1. Wskazanie podstawy				OŚWIADCZENIE O WYRAŻENIU ZGODY NA WYKREŚLENIE HIPOTEKI
		2. Sygnatura				
		3. Data wydania				2006-11-06
		4. Wystawca				BANK INICJATYW SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
	Położenie dokumentu					
	1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt			177
			6. Numer księgi			/ /

13	Dane o wniosku		DZ. KW. / WA4M / 00015589 / 06 / 002		
Podrubryka - Inna podstawa					
Lp.	Numer i nazwa pola		Indeks podst. Wpisu	Indeks podst. Wykr.	Treść pola
1.	1. Wskazanie podstawy				OŚWIADCZENIE O WYRAŻENIU ZGODY NA WYKREŚLENIE HIPOTEKI
	2. Sygnatura				
	3. Data wydania				2006-11-06
	4. Wystawca				BANK INICJATYW SPOŁECZNO-EKONOMICZNYCH SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Położenie dokumentu					
1.	Położenie dokumentu	5. Numer karty akt			177
		6. Numer księgi			/ /

Nr	Zestawienie rubryk - danych o wnioskach i chwil wpisów				
1.	1. **Podrubryka - Dane o wniosku**				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu			2001-12-17 09:51:00	
	2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
	3. Numer dziennika			XA / 00003125 / 01 /	
	4. Czy z urzędu			NIE	
	Położenie wniosku: 5. Numer karty akt				
	Położenie wniosku: 6. Numer księgi			/ /	
	Podrubryka - Chwila wpisu				
	1. Chwila wpisu			2001-12-20	
2.	1. **Podrubryka - Dane o wniosku**				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu			2004-07-02 15:18:00	
	2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
	3. Numer dziennika			WA4M / 00004840 / 04 / 001	WHIPO
	4. Czy z urzędu			NIE	
	Położenie wniosku: 5. Numer karty akt			17-18	
	Położenie wniosku: 6. Numer księgi			/ /	
	Podrubryka - Chwila wpisu				
	1. Chwila wpisu			2004-08-19 15:36:10	
3.	1. **Podrubryka - Dane o wniosku**				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu			2004-07-02 15:18:00	
	2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
	3. Numer dziennika			WA4M / 00004840 / 04 / 002	WHIPO
	4. Czy z urzędu			NIE	

	Położenie wniosku: 5. Numer karty akt				17-18
	Położenie wniosku: 6. Numer księgi				/ /
	Podrubryka - Chwila wpisu				
	1. Chwila wpisu				2004-08-19 15:36:10
4.	1. **Podrubryka - Dane o wniosku**				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu			2004-10-05 13:58:00	
	2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
	3. Numer dziennika			WA4M / 00007444 / 04 / 001	WHIPO
	4. Czy z urzędu			NIE	
	Położenie wniosku: 5. Numer karty akt			62-63	
	Położenie wniosku: 6. Numer księgi			/ /	
	Podrubryka - Chwila wpisu				
	1. Chwila wpisu			2005-02-01 14:15:08	
5.	1. **Podrubryka - Dane o wniosku**				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu			2005-09-13 12:46:40	
	2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
	3. Numer dziennika			WA4M / 00008992 / 05 / 001	WHPŁA
	4. Czy z urzędu			NIE	
	Położenie wniosku: 5. Numer karty akt			89	
	Położenie wniosku: 6. Numer księgi			/ /	
	Podrubryka - Chwila wpisu				
	1. Chwila wpisu			2006-01-05 17:54:09	
6.	1. **Podrubryka - Dane o wniosku**				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu			2005-09-13 12:46:40	
	2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
	3. Numer dziennika			WA4M / 00008992 / 05 / 002	WHPŁA
	4. Czy z urzędu			NIE	
	Położenie wniosku: 5. Numer karty akt				
	Położenie wniosku: 6. Numer księgi			/ /	
	Podrubryka - Chwila wpisu				
	1. Chwila wpisu			2006-01-05 17:54:09	
7.	1. **Podrubryka - Dane o wniosku**				
	Numer i nazwa pola	Wpisu	Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
	1. Chwila wpływu			2005-10-27 13:32:33	
	2. Rodzaj dziennika			DZ. KW.	
	3. Numer dziennika			WA4M / 00011109 / 05 / 001	WHIPO
	4. Czy z urzędu			NIE	
	Położenie wniosku: 5. Numer karty akt			109	
	Położenie wniosku: 6. Numer księgi			/ /	

		Podrubryka - Chwila wpisu				
		1. Chwila wpisu			2006-01-05 18:04:20	
8.	1.	**Podrubryka - Dane o wniosku**				
		Numer i nazwa pola		Wpisu	Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
		1. Chwila wpływu				2006-10-11 09:29:33	
		2. Rodzaj dziennika				DZ. KW.	
		3. Numer dziennika				WA4M / 00013835 / 06 / 001	WHIPO
		4. Czy z urzędu				NIE	
		Położenie wniosku	5. Numer karty akt			151-152	
			6. Numer księgi			/ /	
		Podrubryka - Chwila wpisu					
		1. Chwila wpisu				2006-12-11 10:33:05	
9.	1.	**Podrubryka - Dane o wniosku**					
		Numer i nazwa pola		Wpisu	Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
		1. Chwila wpływu				2006-10-11 09:29:33	
		2. Rodzaj dziennika				DZ. KW.	
		3. Numer dziennika				WA4M / 00013835 / 06 / 002	WHIPO
		4. Czy z urzędu				NIE	
		Położenie wniosku	5. Numer karty akt			151-152	
			6. Numer księgi			/ /	
		Podrubryka - Chwila wpisu					
		1. Chwila wpisu				2006-12-11 10:33:05	
10.	1.	**Podrubryka - Dane o wniosku**					
		Numer i nazwa pola		Wpisu	Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
		1. Chwila wpływu				2006-11-08 13:53:41	
		2. Rodzaj dziennika				DZ. KW.	
		3. Numer dziennika				WA4M / 00015589 / 06 / 001	WHIPO
		4. Czy z urzędu				NIE	
		Położenie wniosku	5. Numer karty akt			173-176	
			6. Numer księgi			/ /	
		Podrubryka - Chwila wpisu					
		1. Chwila wpisu				2007-02-02 16:26:52	
11.	1.	**Podrubryka - Dane o wniosku**					
		Numer i nazwa pola		Wpisu	Wykr.	Treść pola	Kod żąd.
		1. Chwila wpływu				2006-11-08 13:53:41	
		2. Rodzaj dziennika				DZ. KW.	
		3. Numer dziennika				WA4M / 00015589 / 06 / 002	WHIPO
		4. Czy z urzędu				NIE	
		Położenie wniosku	5. Numer karty akt			173-176	
			6. Numer księgi			/ /	
		Podrubryka - Chwila wpisu					
		1. Chwila wpisu				2007-02-02 16:26:52	

MAŁGORZATA WIĄCEK

Legenda:

1. Odpis zupełny księgi wieczystej zawiera zarówno wpisy aktualne, jak i wykreślone.
2. Wpisy aktualne prezentowane są na białym tle.
3. Wpisy wykreślone prezentowane są na szarym tle.
4. "Indeks podst. Wpisu" (indeks podstaw wpisu) - oznacza numer, pod którym w "Zestawieniu rubryk - podstaw wpisów", znajdującym się po wszystkich działach księgi wieczystej, opisany został dokument stanowiący podstawę dokonania wpisu w danym polu księgi wieczystej.
5. "Indeks podst. Wykr." (indeks podstaw wykreślenia) - oznacza numer, pod którym w "Zestawieniu rubryk - podstaw wpisów", znajdującym się po wszystkich działach księgi wieczystej, opisany został dokument stanowiący podstawę wykreślenia wpisu z danego pola księgi wieczystej.

DOKUMENTACJA ZDJECIOWA













Załącznik 4 – Formularze Zapisu na Akcje

Formularz zapisu na Akcje Oferowane spółki Marvipol Spółka Akcyjna

Terminy pisane wielką literą w niniejszym formularzu, które nie zostały odrębnie zdefiniowane mają znaczenie nadane im w prospekcie emisyjnym Marvipol Spółka Akcyjna zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego („**Prospekt**"). Niniejszy dokument stanowi zapis na akcje zwykłe na okaziciela Marvipol Spółka Akcyjna o wartości nominalnej 0,20 zł każda stanowiące Akcje Oferowane w ramach Oferty realizowanej na warunkach określonych w Prospekcie.

1. Charakter zapisu*:

1. Złożenie Zapisu **2. Odwołanie Zapisu**

2. Imię i Nazwisko

.....

3. Adres zamieszkania

.....

4. Adres do korespondencji i telefon

.....

5. Numer PESEL |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

nr dowodu osobistego/paszportu |_|_|_|_|_|_|_|_|_|

kraj wystawienia paszportu .....

6. Status dewizowy: **rezydent** ☐ **nierezydent** ☐

7. Rodzaj akcji objętych zapisem: Akcje Oferowane stanowiące akcje zwykłe na okaziciela Marvipol Spółka Akcyjna o wartości nominalnej 0,20 zł każda.

8. Liczba Akcji Oferowanych objętych zapisem:
.....

(słownie.....)

9. Cena .....(słownie.....zł .....gr)

10. Kwota wpłaty na Akcje ..... słownie .....

11. Forma wpłaty: **gotówka** |_| **przelewem na rachunek** |_|

Uwaga: w przypadku przelewu środki muszą znaleźć się na rachunku podmiotu przyjmującego zapis w dniu złożenia zapisu

12. Wskazanie rachunku do zwrotu wpłaconej kwoty lub jej części

nazwa rachunku.....

rachunek numer.....

prowadzony przez bank/biuro maklerskie.....

Oświadczenia subskrybenta:

Ja niżej podpisany(a), oświadczam, że zapoznałem(am) się z treścią Prospektu spółki Marvipol Spółka Akcyjna i akceptuję warunki Oferty. Wyrażam zgodę na brzmienie statutu spółki Marvipol Spółka Akcyjna. Wyrażam zgodę na przydzielenie mi mniejszej ilości Akcji Oferowanych niż deklarowana w zapisie lub nie przydzielenie ich wcale, zgodnie z zapisami opisanymi w Prospekcie. Oświadczam, że wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty, w szczególności przetwarzanie danych przez Oferującego tj. ING Securities S.A., Pl. Trzech Krzyży 10/14, 00-499 Warszawa, oraz, że dane na formularzu zapisu zostały podane dobrowolnie. Przyjmuję do wiadomości, że przysługuje mi prawo do wglądu do swoich danych osobowych oraz ich poprawiania. Potwierdzam prawidłowość danych podanych w niniejszym formularzu. Wyrażam zgodę na przekazywanie przez Oferującego oraz przed podmiot przyjmujący niniejszy zapis objętych tajemnicą zawodową informacji związanych z dokonanym przeze mnie zapisem na Akcje Oferowane Emitentowi oraz Sprzedającemu w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty oraz upoważniam te podmioty do otrzymania tych informacji.

....

Podpis składającego zapis Data i pieczęć adresowa domu maklerskiego oraz podpis pracownika POK

DYSPOZYCJA DEPONOWANIA AKCJI OFEROWANYCH

Ja niżej podpisany(a) proszę o zdeponowanie na moim rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez:

.....

(pełna nazwa podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych i kod KDPW wraz z typem uczestnictwa)

o numerze .....

(numer rachunku w podmiocie prowadzącym rachunek papierów wartościowych)

prowadzonym na rzecz:

.....

(imię i nazwisko lub nazwa właściciela rachunku)

wszystkich przydzielonych mi Akcji Oferowanych.

.....

(miejscowość, data)

.....

Podpis składającego zapis

.....

Data i pieczęć adresowa domu maklerskiego oraz podpis pracownika POK

Uwaga: Wszelkie konsekwencje wynikające z niepełnego lub niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu ponosi osoba składająca zapis.

** niepotrzebne skreślić*

Formularz zapisu na Akcje Oferowane spółki Marvipol Spółka Akcyjna

..... ……..., dnia .....2008 r.
Pieczęć adresowa domu maklerskiego

Terminy pisane wielką literą w niniejszym formularzu, które nie zostały odrębnie zdefiniowane mają znaczenie nadane im w prospekcie emisyjnym Marvipol Spółka Akcyjna zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego („**Prospekt**"). Niniejszy dokument stanowi zapis na akcje zwykłe na okaziciela Marvipol Spółka Akcyjna o wartości nominalnej 0,20 zł każda stanowiące Akcje Oferowane w ramach Oferty realizowanej na warunkach określonych w Prospekcie.

Dane Inwestora Instytucjonalnego:
Firma:

..... z siedzibą w: .....

Adres:
.....
(miasto, kod pocztowy, ulica, nr budynku i lokalu)
Adres do korespondencji:

.....
(miasto, kod pocztowy, ulica, nr budynku i lokalu)

REGON :lub numer właściwego rejestru zagranicznego:

.....

Numer faksu*: +..... (.....) ....., **Nr telefonu: +..... (.....) .....**

Dane osób uprawnionych do składania oświadczeń w imieniu Inwestora Instytucjonalnego i składających zapis:

1.....,
(imię i nazwisko)

zamieszkały.....,
(kraj, miasto, kod pocztowy, ulica, nr budynku, nr lokalu)

legitymujący się dowodem osobistym / paszportem*:....., PESEL: .....,
(seria i numer)

2.....,
(imię i nazwisko)

zamieszkały.....
(kraj, miasto, kod pocztowy, ulica, nr budynku, nr lokalu)

legitymujący się dowodem osobistym / paszportem*:....., PESEL: .....,
(seria i numer)

Uwaga! Niniejszy zapis może być podpisany wyłącznie przez osoby uprawnione do składania oświadczeń w imieniu Inwestora Instytucjonalnego zgodnie z reprezentacją Inwestora Instytucjonalnego lub przez pełnomocnika upoważnionego do złożenia zapisu na Akcje Oferowane.

POPRZEZ WYPEŁNIENIE I ZŁOŻENIE NINIEJSZEGO ZAPISU INWESTOR ZOBOWIĄZUJE SIĘ, DO OPŁACENIA ZAPISU NA PRZYZNANE AKCJE OFEROWANE:

- w terminie określonym w Prospekcie Marvipol Spółka Akcyjna i na zasadach tam opisanych,
- w liczbie nie mniejszej niż określona w wezwaniu, z zastrzeżeniem że liczba ta może być mniejsza niż liczba wynikająca z niniejszego zapisu,
- po Cenie Oferty, określonej w wezwaniu,

Informacje na temat Akcji Oferowanych objętych zapisem składanym przez Inwestora Instytucjonalnego:

Rodzaj akcji objętych zapisem: Akcje Oferowane, stanowiące akcje zwykłe na okaziciela Marvipol Spółka Akcyjna o wartości nominalnej 0,20 zł każda.

Liczba Akcji Oferowanych.....(słownie:.....)

Deklarowana cena: ..... zł (słownie: .....)

Kwota wpłaty na Akcje Oferowane: ..... zł (słownie: .....
…….)

OŚWIADCZENIE INWESTORA INSTYTUCJONALNEGO SKŁADAJĄCEGO ZAPIS:

W imieniu ..... z siedzibą w ..... oświadczam, że

a) zapoznałem się z Prospektem spółki Marvipol Spółka Akcyjna oraz, że akceptuję jego treść i określone w Prospekcie warunki Oferty,
b) wyrażam zgodę na brzmienie statutu spółki Marvipol Spółka Akcyjna
c) wyrażam zgodę na przydzielenie mniejszej liczby Akcji Oferowanych. niż objęte niniejszym zapisem lub nieprzydzielenie ich w ogóle, zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie,
d) zobowiązuję się do opłacenia zapisu:
- w terminie i na warunkach określonych w Prospekcie,
- w liczbie nie mniejszej niż określona w niniejszym zapisie,
- po Cenie Oferty zgodnie z zapisami Prospektu. .
e) potwierdzam prawidłowość danych podanych w niniejszym formularzu. Wyrażam zgodę na przekazywanie przez Oferującego oraz przez podmiot przyjmujący niniejszy zapis objętych tajemnicą zawodową związanych z dokonanym zapisem na Akcje Oferowane Emitentowi oraz Sprzedającemu w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia Oferty oraz upoważniam te podmioty do otrzymania tych informacji.

…… ……
Podpis składającego zapis Data, pieczęć adresowa domu maklerskiego oraz podpis pracownika POK

** niepotrzebne skreślić*

DYSPOZYCJA DEPONOWANIA AKCJI OFEROWANYCH

W imieniu ..... z siedzibą w ..... proszę o zdeponowanie na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez:

.....
(pełna nazwa podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych i kod KDPW wraz z typem uczestnictwa)

o numerze .....
(numer rachunku w podmiocie prowadzącym rachunek papierów wartościowych)

prowadzonym na rzecz:

.....
(nazwa właściciela rachunku)

wszystkich przydzielonych Akcji Oferowanych.

Oświadczenie: zobowiązuję się niezwłocznego poinformowania na piśmie POK, w którym złożono niniejszy formularz o wszelkich zmianach zawartych w nim danych.

.....
(miejscowość, data)

…… ……
Podpis składającego zapis Data, pieczęć adresowa domu maklerskiego oraz podpis pracownika POK

Załącznik 5 – Akty notarialne zawierające
uchwałę Walnego Zgromadzenia z dnia 5 września 2007 roku
oraz uchwałę Zarządu z dnia 5 września 2007 roku

WYPIS

BARBARA E. KRUKOWICZ
NOTARIUSZ W WARSZAWIE
KANCELARIA NOTARIALNA
03-910 WARSZAWA - SASKA KĘPA
AL. WASZYNGTONA 24/8
TELEFONY: 0-22 617-82-07
0-22 617-08-82
0-22 672-67-10
FAX: 0-22 617-75-31

Repertorium A Nr **5398**/2007

AKT NOTARIALNY

Dnia piątego września dwa tysiące siódmego roku (05-09-2007) przed notariuszem Barbarą Krukowicz w jej Kancelarii Notarialnej w Warszawie przy Al. Waszyngtona 24 odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki prowadzonej pod nazwą Marvipol Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres: 00-193 Warszawa, ulica Stawki 3A), o kapitale zakładowym sześć milionów dwieście trzydzieści sześć tysięcy osiemset czterdzieści (6.236.840) złotych, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000250733.----------

PROTOKÓŁ

§ 1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie otworzył Pan Andrzej NIZIO, Wiceprezes Zarządu, oświadczając, że dzisiejsze Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol Spółki Akcyjnej w Warszawie odbywa się w trybie art. 405 Kodeksu spółek handlowych – bez formalnego zwołania – oraz, że na dzisiejszym Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu reprezentowane jest sto procent (100%) kapitału zakładowego Spółki (wskazując numer REGON tejże Spółki: 011927062, oraz jej numer NIP: 526-12-11-046).----------

Pan Andrzej NIZIO przedstawił następujący porządek obrad:----------

1. Otwarcie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, ----------

2. Wybór Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, ----------

3. Stwierdzenie zdolności Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia do podejmowania uchwał w sprawach objętych porządkiem obrad, ----------

4. Podjęcie uchwał:----------

a) uchwały Nr I w sprawie przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółki, ----------

b) uchwały Nr II w sprawie wyrażenia zgody na emisję akcji Spółki w drodze subskrypcji prywatnej oraz oferty publicznej, dematerializację akcji Spółki oraz ubieganie się o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym, ----

c) uchwały Nr III w sprawie emisji obligacji zamiennych na akcje Spółki, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego, wyłączenia prawa poboru oraz zmiany statutu Spółki, ----------

5. Zamknięcie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. ----------

Na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia został zgłoszony jeden kandydat – Pan Andrzej NIZIO. ----------

W przeprowadzonym głosowaniu na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia został wybrany jednogłośnie Pan Andrzej NIZIO, który oświadczył, że wybór ten przyjmuje. ----------

Przewodniczący stwierdził następnie, że:----------

- na dzisiejszym Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu obecni są wszyscy akcjonariusze, reprezentujący sto procent (100%) kapitału zakładowego Spółki,

- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał. ----

Przewodniczący po przypomnieniu porządku obrad zarządził przejście do następnych punktów porządku obrad.----------

UCHWAŁA NR I W SPRAWIE PRZYJĘCIA REGULAMINU WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY SPÓŁKI:----------



Działając na podstawie § 25 ust. 2 Statutu Spółki, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanawia co następuje: ----------

§1

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie niniejszym przyjmuje Regulamin Walnego Zgromadzenia oraz dokonywania wyboru członków Rady Nadzorczej i Zarządu o nastepującej treści: ----------

REGULAMIN WALNEGO ZGROMADZENIA ORAZ DOKONYWANIA WYBORU CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

Regulamin Walnego Zgromadzenia oraz dokonywania wyboru członków Rady Nadzorczej Marvipol Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie uchwalony w dniu 5 września 2007 r. na podstawie § 25 ust. 2 w związku z § 17 ust. 4 Statutu. ----------

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Regulamin

Niniejszy regulamin określa zasady przeprowadzania obrad Walnego Zgromadzenia jako organu Spółki, jak też dokonywania przez Walne Zgromadzenie wyborów członków Rady Nadzorczej wybieralnych przez Walne Zgromadzenie. ----------

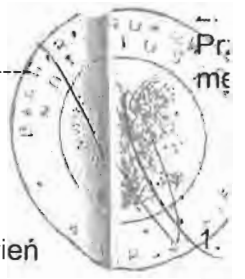
§ 2. Definicje

Użyte w niniejszym regulaminie definicje oznaczają: ----------

1. Regulamin - niniejszy regulamin, ----------
2. Spółka - Marvipol S.A., ----------
3. Statut - statut Spółki, ----------
4. Akcjonariusze - akcjonariuszy Spółki, ----------
5. Walne Zgromadzenie, Zgromadzenie - walne zgromadzenie Spółki, ----------
6. Rada Nadzorcza, Rada - radę nadzorczą Spółki, ----------
7. Zarząd - zarząd Spółki, ----------
8. Przewodniczący - przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, ----------

9. uczestnik Zgromadzenia - Akcjonariusza lub jego przedstawiciela, ----------

10. Założyciele – założyciele Spółki w rozumieniu Statutu.----------



§ 3. Zgromadzenie

1. Zgromadzenia odbywają się na podstawie przepisów prawa, jak też postanowień Statutu i Regulaminu. ----------

2. Zgromadzenie zwołuje Zarząd, a w przypadkach określonych prawem także inne osoby. ----------

3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia i inne związane z tym czynności dokonywane są zgodnie z odnośnymi postanowieniami przepisów prawa i Statutu. ----------

4. Na Zarządzie spoczywa obowiązek należytego przygotowania Zgromadzenia, w szczególności w zakresie stworzenia warunków lokalowych, warunków technicznych głosowania, zapewnienia obecności notariusza, zapewnienia obecności ekspertów etc.

LISTA AKCJONARIUSZY

§ 4. Lista akcjonariuszy

1. Lista akcjonariuszy stanowi spis Akcjonariuszy, którzy w przepisanym prawem terminie wykazali swoje prawo do uczestnictwa w danym Zgromadzeniu, zawierający imiona i nazwiska albo firmy (nazwy) uprawnionych, miejsce zamieszkania (siedzibę), rodzaj i liczbę akcji oraz liczbę głosów. Za przygotowanie listy akcjonariuszy odpowiada Zarząd. ----------

2. Lista akcjonariuszy powinna zostać wyłożona do wglądu w lokalu Zarządu przez trzy dni robocze bezpośrednio poprzedzające Zgromadzenie w godzinach urzędowania Zarządu. ----------

3. Lista akcjonariuszy jest także dostępna w miejscu i w czasie obrad Zgromadzenia. --

4. Lista obecności, w rozumieniu art. 410 K.s.h., zostaje sporządzona i podpisana przez Przewodniczącego niezwłocznie po jego wyborze i powinna być wyłożona podczas obrad Zgromadzenia. ----------

OTWARCIE ZGROMADZENIA

§ 5. Otwarcie Zgromadzenia

1. Zgromadzenie otwiera osoba upoważniona do otwarcia Zgromadzenia zgodnie z postanowieniami Statutu. ----------



2. Osoba otwierająca Zgromadzenie powinna doprowadzić do niezwłocznego wyboru Przewodniczącego, powstrzymując się od jakichkolwiek innych rozstrzygnięć merytorycznych lub formalnych. ----------

§ 6. Przewodniczący

1. Przewodniczący jest wybierany spośród uczestników Zgromadzenia. ----------

2. Listę kandydatów na Przewodniczącego sporządza otwierający Zgromadzenie, chyba że jest tylko jeden kandydat na Przewodniczącego. ----------

3. Wyboru Przewodniczącego dokonuje się w głosowaniu tajnym. Każdy Akcjonariusz ma prawo oddania głosu za jednym kandydatem na Przewodniczącego. ----------

4. Przewodniczącym zostaje osoba, za kandydaturą której zostanie oddana bezwzględna większość głosów. W braku takiej osoby do drugiej tury głosowania przechodzą dwie osoby, które otrzymały w pierwszej turze największą liczbę głosów. Za osobę wybraną na Przewodniczącego w drugiej turze uważa się tę, która otrzymała większą ilość głosów. ----------

5. Otwierający Zgromadzenie prowadzi głosowanie, a następnie ogłasza wybór Przewodniczącego, przekazując mu niezwłocznie kierowanie obradami. ----------

6. Przewodniczący kieruje przebiegiem Zgromadzenia zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, przepisami prawa, Statutem i Regulaminem, a w szczególności: udziela głosu dyskutantom, zarządza głosowania i ogłasza wyniki głosowań. Przewodniczący zapewnia sprawny przebieg obrad i poszanowanie praw i interesów wszystkich Akcjonariuszy. Przewodniczący zapewniając respektowanie praw akcjonariuszy mniejszościowych, powinien też zapobiegać nadużywaniu uprawnień przez uczestników Zgromadzenia. ----------

7. Przewodniczący może rozstrzygać w sprawach porządkowych, z tym że uczestnikowi Zgromadzenia przysługuje prawo odwołania się od takiej decyzji do Zgromadzenia. ----------

8. Za sprawy porządkowe uważa się w szczególności: ----------

a. dopuszczanie na salę obrad osób nie będących Akcjonariuszami; ----------

b. zgłoszenie wniosku o zmianę kolejności rozpatrywania spraw przewidzianych w porządku obrad; ----------

c. wybór komisji skrutacyjnej; ----------

d. sposób dodatkowego zapisu przebiegu obrad. ----------

9. Przewodniczący może korzystać z pomocy prawników lub innych ekspertów obecnych na Zgromadzeniu. ----------

10. Od decyzji Przewodniczącego uczestnicy Zgromadzenia mogą odwołać się do Zgromadzenia. ----------

§ 7. Lista obecności

1. Lista obecności zawiera: ----------

a. imię i nazwisko albo firmę (nazwę) każdego Akcjonariusza, a jeżeli Akcjonariusz jest reprezentowany przez przedstawiciela, także jego imię i nazwisko; ----------

b. liczbę akcji posiadanych przez Akcjonariusza oraz liczbę przypadających na nie głosów. ----------

2. Listę obecności podpisują uczestnicy Zgromadzenia (przy danych ich dotyczących) oraz Przewodniczący, który w ten sposób potwierdza prawidłowość jej sporządzenia. ----------

3. Przedstawiciele osób prawnych obowiązani są do złożenia aktualnych wypisów z właściwych rejestrów, wymieniających osoby uprawnione do reprezentowania tych podmiotów. Osoby nie wymienione w wypisie powinny legitymować się pisemnym pełnomocnictwem. ----------

4 Uczestnictwo przedstawiciela Akcjonariusza w Zgromadzeniu wymaga udokumentowania w sposób należyty jego prawa do działania. Domniemywa się, że dokument pisemny, potwierdzający prawo do reprezentowania Akcjonariusza na Zgromadzeniu jest zgodny z prawem i nie wymaga dodatkowych potwierdzeń, chyba że jego autentyczność lub ważność budzi wątpliwości. Dokument sporządzony w języku obcym powinien posiadać odpowiednie tłumaczenie przysięgłe. Jeśli pełnomocnictwo jest warunkowe, można domagać się dowodu, że dany warunek został spełniony. ----------

§ 8. Ustalanie wyników głosowania

1. Zgromadzenie może odstąpić od wyboru komisji skrutacyjnej, w szczególności jeśli głosowanie na Zgromadzeniu odbywa się za pomocą środków elektronicznych (karty lub podobne urządzenia wydawane Akcjonariuszom, rejestrujące przysługującą im liczbę głosów). W razie gdy Zgromadzenie zdecyduje o powołaniu komisji skrutacyjnej, komisja skrutacyjna składa się z trzech członków wybieranych spośród uczestników Zgromadzenia, o ile Zgromadzenie nie wyznaczy innej liczby członków. ----------

2. Każdy Akcjonariusz może zgłosić jedną kandydaturę na członka komisji skrutacyjnej, jak też może głosować tylko za jedną kandydaturą. Komisję skrutacyjną tworzą osoby na które oddano największą liczbę głosów. ----------

3. Komisja skrutacyjna współdziała z osobami odpowiedzialnymi za działanie elektronicznego systemu liczenia głosów, o ile system taki jest używany. ----------

4. Do obowiązków komisji skrutacyjnej należą w szczególności: nadzorowanie przebiegu głosowania, zwłaszcza czynności osób obsługujących urządzenia do liczenia głosów, oraz ustalanie wyników głosowania i przekazywanie ich Przewodniczącemu. --

5. Komisja skrutacyjna zgłasza Przewodniczącemu wszelkie dostrzeżone nieprawidłowości w głosowaniu. ----------

§ 9. Udział członków Zarządu i Rady lub innych osób

1. Członkowie Zarządu i Rady mają prawo brać udział w Zgromadzeniu, a gdy jest to uzasadnione porządkiem obrad powinni uczestniczyć w Zgromadzeniu. Nieobecność powinna zostać należycie usprawiedliwiona. ----------

2. Zarząd może zapraszać biegłych rewidentów, prawników i innych ekspertów. Osoby te mają prawo zabierać głos na żądanie członków Zarządu lub Rady, tak jak członkowie Zarządu lub Rady (w szczególności mogą się wypowiadać poza ustaloną kolejnością mówców). Zgromadzenie może uchwałą porządkową na wniosek uczestnika usunąć z sali każdą z takich osób.

3. W Zgromadzeniu mogą brać udział eksperci poszczególnych Akcjonariuszy, o ile Zgromadzenie nie podejmie odmiennej uchwały. ----------

4. Biegły rewident Spółki powinien być obecny na zwyczajnym Zgromadzeniu, a na żądanie Zarządu lub Rady na nadzwyczajnym Zgromadzeniu. ----------

5. Członkowie Rady i Zarządu oraz biegły rewident Spółki powinni, w granicach swych kompetencji i w zakresie niezbędnym dla rozstrzygania spraw omawianych przez Zgromadzenie, udzielać uczestnikom Zgromadzenia wyjaśnień i informacji dotyczących Spółki, przy czym udzielanie odpowiedzi przez Zarząd czy Radę nie może w żaden sposób naruszać przepisów o obowiązkach informacyjnych Spółki publicznej.

§ 10. Porządek obrad i przerwy w obradach

1. Przewodniczący przedstawia uczestnikom obowiązujący porządek obrad. Zgromadzenie może zmienić kolejność rozpatrywanych spraw bądź, z zastrzeżeniem § 24 ust. 1 oraz § 24 ust. 2 Statutu, usunąć poszczególne sprawy z porządku obrad.---

2. Przewodniczący nie może własną decyzją usuwać spraw z ogłoszonego porządku obrad lub zmieniać kolejności rozpatrywania poszczególnych spraw. ----------

3. Przewodniczący po otwarciu punktu porządku obrad powinien sporządzić listę uczestników Zgromadzenia zgłaszających się do głosu. W razie znacznej liczby zgłoszeń może również ustalić limit czasowy wystąpień. Przewodniczący może ponadto wyznaczyć limit czasu na dokończenie wystąpienia uczestnikowi, który wypowiada się zbyt obszernie. Po wyczerpaniu się listy mówców Przewodniczący zamyka dyskusję. ----------

4. Przewodniczący może udzielać głosu poza kolejnością członkom Zarządu lub Rady Nadzorczej, a także wezwanym przez nich do głosu ekspertom Spółki. ----------

5. Uczestnik może zabierać głos w sprawach mieszczących się w zakresie dyskutowanego punktu porządku obrad. Przewodniczący zwraca uwagę, gdy dyskutant wychodzi poza dopuszczalny przedmiot wystąpienia, a gdy ten w dalszym

ciągu wykracza poza dopuszczalny przedmiot wystąpienia, Przewodniczący odbiera mu głos. ----------

6. Zgromadzenie, na wniosek Przewodniczącego, może po uprzednim dwukrotnym ostrzeżeniu przez Przewodniczącego wydalić z sali osoby w sposób uporczywy lub złośliwy zakłócające obrady, zwłaszcza w celu stosowania obstrukcji obrad. ----------

7. Każdy uczestnik Zgromadzenia może zgłosić wniosek w sprawie formalnej. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski co do sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności co do: ----------

a. odroczenia lub zamknięcia dyskusji, ----------

b. ograniczenia czasu przemówień, ----------

c. sposobu prowadzenia obrad, ----------

d. zarządzenia przerwy w obradach, ----------

e. kolejności głosowania wniosków, ----------

f. zamknięcia listy kandydatów przy wyborach. ----------

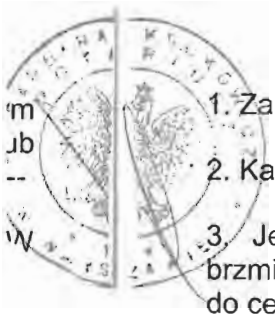
8. Głosowania nad sprawami porządkowymi lub formalnymi mogą dotyczyć tylko kwestii związanych z prowadzeniem obrad Zgromadzenia. Nie poddaje się pod głosowanie w tym trybie uchwał, które mogą wpływać na wykonywanie przez Akcjonariuszy ich praw. ----------

9. Za każdym razem gdy przepisy prawa lub Statutu dla podjęcia określonej uchwały wymagają spełnienia szczególnych warunków, na przykład reprezentowania oznaczonej części kapitału zakładowego, przed przystąpieniem do głosowania, Przewodniczący stwierdza i ogłasza zdolność Zgromadzenia do podjęcia takiej uchwały. ----------

10. Zgłaszającym sprzeciw wobec uchwały zapewnia się możliwość zwięzłego uzasadnienia sprzeciwu. Na żądanie uczestnika przyjmuje się do protokołu jego pisemne oświadczenie. ----------

11. W przypadku uchwalenia przerwy w obradach Zgromadzenia, dla utrzymania ciągłości Zgromadzenia nie jest konieczne zachowanie tożsamości podmiotowej uczestników Zgromadzenia, o ile zostaje zachowane wymagane kworum. Uchwały o ogłoszeniu przerwy nie ogłasza się w sposób przewidziany dla zwoływania Zgromadzenia, a po przerwie powinno się ono odbyć w tej samej miejscowości. Po przerwie nie jest dopuszczalne poszerzenie porządku obrad. Do każdego protokołu notarialnego dołącza się listę obecności uczestników Zgromadzenia biorących udział w danej części. ----------

12. Przewodniczący zamyka Zgromadzenie po wyczerpaniu wszystkich punktów porządku obrad. ----------



§ 11 Uchwały

1. Zarząd winien przygotować pisemne projekty uchwał objętych porządkiem obrad.----

2. Każdy uczestnik Zgromadzenia może złożyć u Przewodniczącego projekt uchwały. -

3. Jeżeli mówca domaga się przegłosowania danej kwestii, a nie sformułował brzmienia propozycji, redakcji propozycji dokonuje Przewodniczący, upewniając się co do celu przedłożonej propozycji. ----------

4. Niepodjęcie uchwały z powodu nieuzyskania wymaganej większości głosów nigdy nie oznacza, że Zgromadzenie podjęło uchwałę negatywną, o treści przeciwnej. ---------

5. Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, Zgromadzenie może swoją uchwałę przyjętą wcześniej zmienić albo uchylić (reasumpcja). ----------

§ 12 Głosowanie

1. Projekty uchwał powinny zostać odczytane przed głosowaniem. Jeśli propozycja uchwały została wydrukowana i jest dostępna dla każdego obecnego Akcjonariusza, a żaden Akcjonariusz nie domaga się jej odczytania w całości, Przewodniczący może zaniechać odczytywania całości uchwały odwołując się do wydrukowanej treści. ---------

2. Porządek głosowania ustala Przewodniczący, przy czym najpierw głosuje się poprawki do projektu uchwały (w pierwszej kolejności powinny być rozstrzygnięte poprawki, które rozstrzygają o innych wnioskach co do poprawek), a następnie głosuje się nad projektem uchwały z przyjętymi wcześniej poprawkami. ----------

3. Akcjonariusz wchodzący w skład organu Spółki nie może brać udziału w głosowaniu nad własnym absolutorium, ale może brać udział w głosowaniu nad udzieleniem absolutorium innym osobom. ----------

4. Głosowania na Zgromadzeniach odbywają się co do zasady przy wykorzystaniu techniki elektronicznej. Zmiana techniki głosowania może mieć miejsce w przypadku awarii urządzeń technicznych lub (jedynie w przypadku spraw formalnych lub porządkowych) przy przyjęciu uchwały w drodze aklamacji. ----------

5. Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa i Statutu, głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów Spółki lub likwidatorów, o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Tajne głosowanie należy też zarządzić na żądanie choćby jednego uczestnika Zgromadzenia. ----------

6. Dokumenty zawierające wyniki każdego głosowania podpisują wszyscy członkowie komisji skrutacyjnej (jeśli została powołana) oraz Przewodniczący. ----------

§ 13 Powoływanie członków Rady Nadzorczej

1. Zarząd zobowiązany jest przedstawić Przewodniczącemu wszystkie zgłoszenia kandydatów do Rady wraz z dokumentami złożonymi do takiego zgłoszenia, jeśli są one w posiadaniu Zarządu przed terminem Zgromadzenia. ----------

2. Przewodniczący przedstawia uczestnikom Zgromadzenia kandydatów. Kandydaci mogą się też zaprezentować samodzielnie. Dana osoba musi złożyć oświadczenie, że zgadza się na wybór, czy to na piśmie, czy to ustnie w czasie Zgromadzenia, czy choćby poprzez oświadczenie przesłane do Spółki faksem. ----------

3. Przewodniczący winien upewnić się, która osoba kandyduje na stanowisko niezależnego członka Rady Nadzorczej w rozumieniu Statutu. ----------

4. W razie niemożności głosowania elektronicznego przygotowuje się karty do głosowania. ----------

5. Z zastrzeżeniem przepisów prawa dotyczących wyboru Rady Nadzorczej grupami oraz przepisów Statutu regulujących uprawnienie do bezpośredniego powoływania Rady Nadzorczej, w sytuacji, gdy Założyciele nie dokonali wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w pierwszej kolejności dokonuje się wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, przy czym w głosowaniu tym dany Akcjonariusz może głosować wyłącznie za jedną kandydaturą. Za wybraną uważa się tę osobę, która w pierwszej turze uzyskała bezwzględną liczbę głosów. W braku osiągnięcia bezwzględnej liczby głosów przez któregokolwiek z kandydatów do drugiej tury przechodzą dwaj kandydaci, którzy w pierwszej turze uzyskali największą liczbę głosów. Za wybraną w drugiej turze uważa się tę osobę, która zdobyła większą liczbę głosów niż kontrkandydat. ------

6. W sytuacji, gdy Założyciele dokonali wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, w pierwszej kolejności dokonuje się wyboru Wiceprzewodniczącego Rady. Postanowienia § 13 pkt. 5 powyżej stosuje się odpowiednio. ----------

7. Osoby, które nie zostały wybrane na stanowisko Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego Rady, mogą kandydować na stanowisko członka Rady. ---------

8. Przy wyborze członków Rady głosowanie odbywa się w ten sposób, że osoba uprawniona może oddać przysługujące jej głosy za powołaniem do Rady takiej liczby kandydatów, ile pozostaje w niej wakujących miejsc. W razie głosowania tą samą akcją na większą liczbę kandydatów wszystkie oddane tą akcją głosy są nieważne. Do Rady będą wybrani ci spośród kandydatów, którzy w kolejności otrzymają największą liczbę ważnie oddanych głosów za ich powołaniem na wakujące miejsca, o ile otrzymali bezwzględną większość głosów. W razie gdy bezwzględną większość głosów otrzymali tylko niektórzy kandydaci, na wakujące miejsca przeprowadza się na tych samych zasadach wybory w drugiej, a w razie potrzeby także trzeciej turze. ----------

9. W sytuacji, gdy jest dokładnie tylu kandydatów, ile jest wakujących miejsc członków Rady powoływanych przez Zgromadzenie, dopuszcza się tzw. głosowanie blokowe, to jest nad wyborem wszystkich zgłoszonych kandydatów. ----------

10. Do odwołania członka Rady potrzebna jest bezwzględna większość głosów. ---------

§ 14. Powoływanie członków Zarządu



1. Zarząd zobowiązany jest przedstawić Przewodniczącemu wszystkie zgłoszenia kandydatów do Zarządu wraz z dokumentami złożonymi do takiego zgłoszenia, jeśli są one w posiadaniu Zarządu przed terminem Zgromadzenia. ----------

2. Przewodniczący przedstawia uczestnikom Zgromadzenia kandydatów na członków Zarządu. Kandydaci mogą się też zaprezentować samodzielnie. Dana osoba musi złożyć oświadczenie, że zgadza się na wybór, czy to na piśmie, czy to ustnie w czasie Zgromadzenia, czy choćby poprzez oświadczenie przesłane do Spółki faksem. ----------

3. W razie niemożności głosowania elektronicznego przygotowuje się karty do głosowania. ----------

4. W sytuacji, gdy Założyciele nie dokonali wyboru Prezesa Zarządu oraz Wice Prezesa Zarządu, w pierwszej kolejności dokonuje się wyboru Prezesa Zarządu, przy czym w głosowaniu tym dany Akcjonariusz może głosować wyłącznie za jedną kandydaturą. Za wybraną uważa się tę osobę, która w pierwszej turze uzyskała bezwzględną liczbę głosów. W braku osiągnięcia bezwzględnej liczby głosów przez któregokolwiek z kandydatów do drugiej tury przechodzą dwaj kandydaci, którzy w pierwszej turze uzyskali największą liczbę głosów. Za wybraną w drugiej turze uważa się tę osobę, która zdobyła większą liczbę głosów niż kontrkandydat. ----------

5. W sytuacji, gdy Założyciele nie dokonali wyboru jednego, odpowiednio Prezesa Zarządu albo Wice Prezesa Zarządu, w pierwszej kolejności dokonuje się wyboru tego członka Zarządu, który nie został wybrany przez Założycieli. Postanowienia § 14 pkt. 4 powyżej stosuje się odpowiednio.----------

6. Osoby, które nie zostały wybrane na stanowisko Prezesa Zarządu lub Wice Prezesa Zarządu, mogą kandydować na stanowisko członka Zarządu. ----------

7. Przy wyborze członków Zarządu głosowanie odbywa się w ten sposób, że osoba uprawniona może oddać przysługujące jej głosy za powołaniem do Zarządu takiej liczby kandydatów, ile pozostaje w niej wakujących miejsc. W razie głosowania tą samą akcją na większą liczbę kandydatów wszystkie oddane tą akcją głosy są nieważne. Do Zarządu będą wybrani ci spośród kandydatów, którzy w kolejności otrzymają największą liczbę ważnie oddanych głosów za ich powołaniem na wakujące miejsca, o ile otrzymali bezwzględną większość głosów. W razie gdy bezwzględną większość głosów otrzymali tylko niektórzy kandydaci, na wakujące miejsca przeprowadza się na tych samych zasadach wybory w drugiej, a w razie potrzeby także trzeciej turze. ----------

8. W sytuacji, gdy jest dokładnie tylu kandydatów, ile jest wakujących miejsc członków Zarządu powoływanych przez Zgromadzenie, dopuszcza się tzw. głosowanie blokowe, to jest nad wyborem wszystkich zgłoszonych kandydatów.----------

9. Do odwołania członka Zarządu potrzebna jest bezwzględna większość głosów.-------

§ 15. Protokoły Zgromadzenia

1. Przewodniczący może zadecydować o zapisywaniu przebiegu obrad przez wyznaczonego sekretarza, np. pracownika Spółki. Sekretarz prowadzi zapis co do

sposobu rozstrzygnięcia spraw porządkowych i formalnych oraz przebieg dyskusji dotyczącej zgłoszonych projektów uchwał. ----------

2. Przebieg obrad może być, po podjęciu takiej decyzji przez Zgromadzenie, dodatkowo rejestrowany za pomocą zapisów fonicznych lub wizualnych. Wniosek o podjęcie takiej decyzji może postawić każdy uczestnik Zgromadzenia, a wniosek taki jest wnioskiem formalnym. Każda osoba zabierająca głos może żądać, aby jej wypowiedź lub wizerunek utrwalane w taki sposób nie były publikowane lub rozpowszechniane. ----------

3. Zapisy powyższe nie podlegają przepisom o protokołach notarialnych, które muszą być sporządzane zgodnie z odnośnymi przepisami prawa. ----------

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie objętych Regulaminem mają odpowiednie zastosowanie właściwe przepisy prawa oraz postanowienia Statutu. W razie gdyby jakiekolwiek postanowienie Regulaminu było lub stało się niezgodne ze Statutem lub przepisami prawa, stosuję się odpowiedni przepis prawa lub zapis Statutu. ----------

2. Dokonywane w przyszłości zmiany w Regulaminie będą wchodziły w życie począwszy od następnego Zgromadzenia, chyba że Zgromadzenie ustali inny termin wejścia w życie zmian, w szczególności gdy zachodzi potrzeba zmiany Regulaminu z chwilą podjęcia uchwały w tym przedmiocie. Niniejszy Regulamin będzie stosowany począwszy od następnego Zgromadzenia.----------

3. Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu tracą moc wszelkie uprzednie regulacje i ustalenia odnośnie zasad działania Zgromadzenia Spółki. ----------

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. ----------

Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu jawnym uchwała została podjęta jednogłośnie. ----------

UCHWAŁA NR II w SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY NA EMISJĘ AKCJI SPÓŁKI W DRODZE SUBSKRYPCJI PRYWATNEJ ORAZ OFERTY PUBLICZNEJ, DEMATERIALIZACJI AKCJI SPÓŁKI ORAZ UBIEGANIE SIE O DOPUSZCZENIE AKCJI SPÓŁKI DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM: ----------



Działając na podstawie art. 14, art. 15 i art. 27 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. Nr 84, poz. 1539, ze zm., dalej „**Ustawa o Ofercie**"), art. 5 ust. 8 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. Nr 183, poz. 1538, ze zm.; dalej „**Ustawa o Obrocie**") oraz § 8 ust. 1 pkt. 2 Statutu Spółki, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanawia, co następuje: --

§1

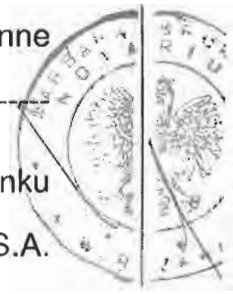
W związku z art. 14, art. 15 i art. 27 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Ofercie oraz art. 5 ust. 8 Ustawy o Obrocie Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki niniejszym postanawia o wyrażeniu zgody na: ----------

1. emisję do 4.730.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C Spółki o wartości nominalnej 0,20 zł każda w drodze subskrypcji prywatnej w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych, która zostanie dokonana w ramach kapitału docelowego Spółki na podstawie § 9 Statutu Spółki, które zostaną oznaczone jako akcje serii C („**Akcje Serii C**"); ----------

2. emisję do 8.302.218 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki o wartości nominalnej 0,20 zł każda w drodze oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie, która zostanie dokonana w ramach kapitału docelowego Spółki na podstawie § 9 Statutu Spółki, które zostaną oznaczone jako akcje serii D („**Akcje Serii D**"); ----------

3. zaoferowanie całości Akcji Serii C spółce Cosinda Holdings Limited z siedzibą na Cyprze w ramach subskrypcji prywatnej; ----------

4. zaoferowanie całości lub części Akcji Serii D w ramach oferty publicznej; oferta publiczna może obejmować zarówno Akcje Serii D, jak również inne akcje Spółki sprzedawane przez akcjonariuszy Spółki; ----------



5. ubieganie się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dotychczas wyemitowanych akcji Spółki, Akcji Serii C, Akcji Serii D oraz praw do Akcji Serii D; ----------
6. dematerializację wszystkich akcji Spółki, zarówno dotychczas wyemitowanych, jak też Akcji Serii C, Akcji Serii D oraz Praw do Akcji Serii D zgodnie z wymogami Ustawy o Obrocie; ----------
7. zawarcie umowy o subemisję inwestycyjną w rozumieniu art. 14 Ustawy o Ofercie lub umowy subemisję usługową w rozumieniu art. 15 Ustawy o Ofercie, za zgodą Rady Nadzorczej. ----------

§2

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie niniejszym upoważnia i zobowiązuje Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich działań prawnych i faktycznych koniecznych w celu wykonania postanowień niniejszej uchwały, w tym w szczególności: ----------

1. dokonywania wszelkich czynności z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A., w tym zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o rejestrację w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. wszystkich akcji Spółki, w tym Akcji Serii C, Akcji Serii D oraz praw do Akcji Serii D, zgodnie z wymogami Ustawy o Obrocie; ----------

2. dokonywania wszelkich czynności z Giełdą Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., w tym złożenia wniosków o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wszystkich dotychczas wyemitowanych akcji Spółki, Akcji Serii C, Akcji Serii D oraz praw do Akcji Serii D; ----------

3. podjęcia wszelkich innych czynności niezbędnych dla dokonania emisji Akcji Serii C oraz Akcji Serii D, dematerializacji, przeprowadzenia subskrypcji prywatnej, publicznej oferty oraz dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wszystkich akcji Spółki, w tym Akcji Serii C, Akcji Serii D oraz praw do Akcji Serii D, ----------

4. wynegocjowania i zawarcia, za zgodą Rady Nadzorczej, umowy o subemisję inwestycyjną w rozumieniu art. 14 Ustawy o Ofercie lub umowy o subemisję usługową w rozumieniu art. 15 Ustawy o Ofercie. ----------

§3

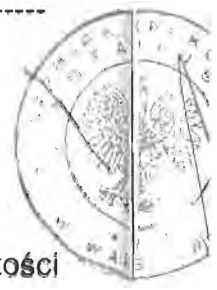
Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. ----------

Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu jawnym uchwała została podjęta jednogłośnie. ----------

UCHWAŁA NR III w SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI ZAMIENNYCH NA AKCJE SPÓŁKI, WARUNKOWEGO PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO, WYŁACZENIA PRAWA POBORU ORAZ ZMIANY STATUTU SPÓŁKI:----------

Działając na podstawie art. 393 pkt 5 i 449 Kodeksu spółek handlowych („**k.s.h.**") oraz art. 20 i 23 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 roku o obligacjach (tekst jednolity - Dz. U. 2001 Nr 120, poz. 1300, z późn. zm.) („**Ustawa o**

obligacjach"), oraz § 8 ust. 5 i § 26 ust. 1 lit k) Statutu Spółki, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanawia, co następuje:----------



§1

Emisja obligacji

1. Spółka wyemituje do 60 obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 500.000 (pięćset tysięcy) zł każda, zamiennych na akcje zwykłe na okaziciela serii E Spółki o wartości nominalnej 0,20 zł każda („**Obligacje**"). Łączna wartość nominalna Obligacji wyniesie do 30.000.000 (trzydziestu milionów) złotych. ----------

2. Zarząd Spółki w drodze uchwały podjętej przed skierowaniem propozycji nabycia określi liczbę Obligacji, które zostaną wyemitowane oraz wszystkie inne warunki emisji Obligacji nie wymienione w punktach poniższych, w tym w szczególności określi zasady oprocentowania Obligacji. W związku z powyższym upoważnia się Zarząd Spółki do określenia pozostałych warunków i terminów emisji Obligacji oraz akcji serii E Spółki nie zawartych w niniejszej uchwale, a także do dokonania przydziału Obligacji, przy czym Zarząd Spółki, na zasadach określonych w warunkach emisji, może przydzielić Obligacje w liczbie mniejszej niż określona w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, albo w ogóle odstąpić od emisji Obligacji. ----------

3. Obligacje zostaną zaoferowane poprzez skierowanie oferty nabycia Obligacji do indywidualnych adresatów, w liczbie nie więcej niż 100 osób, zgodnie z art. 9 ust. 3 Ustawy o obligacjach. ----------

4. Cena emisyjna Obligacji zostanie ustalona przez Zarząd Spółki w drodze uchwały, z tym że cena ta nie może być niższa od wartości nominalnej Obligacji. ----------

5. Za dzień emisji Obligacji uznaje się dzień przydziału Obligacji po ich uprzednim opłaceniu w całości.----------

6. Wykup Obligacji może nastąpić albo przez zapłatę kwoty pieniężnej albo poprzez zamianę Obligacji na akcje zwykłe na okaziciela serii E Spółki o wartości nominalnej 0,20 zł każda („**Akcje Serii E**"). ----------

7. Obligacje, które nie zostaną zamienione na Akcje Serii E, ani wcześniej wykupione zgodnie z § 1 ust. 8 niniejszej uchwały, zostaną wykupione przez Spółkę w terminie wykupu określonym przez Spółkę. Dzień wykupu przypadał będzie nie wcześniej niż po upływie 6-cio miesięcznego terminu liczonego od daty emisji Obligacji i nie później niż do upływu trzyletniego terminu liczonego od dnia emisji Obligacji („**Termin Wykupu**"), z zastrzeżeniem § 1 ust. 8 poniżej. Zarząd Spółki w drodze uchwały podjętej przed skierowaniem propozycji nabycia określi Termin Wykupu zgodnie z powyższymi postanowieniami. ---------

8. Zarząd Spółki może w uchwale podjętej przed skierowaniem propozycji nabycia postanowić o wcześniejszym Terminie Wykupu, o kwocie wykupu, która może być podwyższona o premię oraz o zasadach wcześniejszego wykupu. ----------

9. Obligacje nie będą miały formy dokumentu. Walne Zgromadzenie upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia decyzji o wyborze podmiotu upoważnionego do prowadzenia ewidencji Obligacji oraz dokonania innych niezbędnych w tej mierze czynności. ----------

§2

Zamiana Obligacji na Akcje Serii E

1. Obligatariuszom przysługuje prawo objęcia Akcji Serii E, w zamian za posiadane Obligacje, na zasadach określonych w niniejszej uchwale. ----------

2. Liczba Akcji Serii E przyznawanych w zamian za jedną Obligację równa będzie zaokrąglonemu w dół ilorazowi wartości nominalnej Obligacji i ceny zamiany Akcji Serii E wydawanych w zamian za Obligacje, przy czym w zamian za każdą Obligację będzie można objąć nie więcej niż 24.283 (dwadzieścia cztery tysiące, dwieście osiemdziesiąt trzy) Akcje Serii E. Cena zamiany Akcji Serii E wydawanych w zamian za Obligacje zostanie ustalona przez Zarząd Spółki z uwzględnieniem zasady określonej w zdaniu poprzedzającym w drodze uchwały podjętej przed skierowaniem propozycji nabycia, z tym że na każdy jeden złoty wartości nominalnej Obligacji może przypadać najwyżej jeden złoty wartości nominalnej Akcji Serii E. ----------

3. Prawo do zamiany Obligacji na Akcje Serii E może zostać zrealizowane w sposób określony w Ustawie o obligacjach poprzez złożenie pisemnego oświadczenia o zamianie Obligacji na Akcje Serii E. Zarząd Spółki będzie zgłaszał do Sądu Rejestrowego podwyższenie kapitału zakładowego w sposób zgodny z art. 452 k.s.h. ----------

4. Terminy składania oświadczeń, o których mowa w § 2 ust. 3 niniejszej uchwały, zostaną ustalone przez Zarząd Spółki w drodze uchwały podjętej przed skierowaniem propozycji nabycia z tym, że termin zamiany Obligacji na Akcje Serii E nie może być dłuższy niż Termin Wykupu. Termin składania oświadczeń o zamianie Obligacji na Akcje Serii E może upływać przed upływem Terminu Wykupu. ----------

§ 3

Warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego i wyłączenie prawa poboru

1. W celu przyznania posiadaczom Obligacji praw do objęcia Akcji Serii E podwyższa się warunkowo kapitał zakładowy Spółki o kwotę nie większą niż

291.499,20 zł (dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć złotych dwadzieścia groszy) poprzez emisję nie więcej niż 1.457.496 (jeden milion czterysta pięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt sześć) Akcji Serii E, tj. akcji zwykłych na okaziciela Spółki o wartości nominalnej 0,20 złotych każda. ----------

2. Podwyższenie kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii E staje się skuteczne, o ile posiadacze Obligacji wykonają przysługujące im uprawnienie do objęcia Akcji Serii E na warunkach określonych w niniejszej uchwale. ----------

3. Cena emisyjna jednej Akcji Serii E będzie równa cenie zamiany ustalonej przez Zarząd Spółki zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale oraz warunkach emisji Obligacji. ----------

4. Prawo do objęcia Akcji Serii E przysługujące posiadaczowi Obligacji będzie mogło być wykonane w terminie ustalonym przez Zarząd zgodnie z § 2 ust. 4 niniejszej uchwały, przy czym nie później niż w Terminie Wykupu, z zastrzeżeniem § 1 ust. 7. ----------

5. Akcje Serii E będą uczestniczyć w dywidendzie wypłacanej w tym roku obrotowym, w którym zostaną wydane lub w przypadku ich dematerializacji zapisane na rachunku papierów wartościowych posiadacza Obligacji, najpóźniej w dniu poprzedzającym dzień Walnego Zgromadzenia, na którym powzięta zostanie uchwała o podziale zysku i ustaleniu dnia dywidendy. ----------

6. Walne Zgromadzenie wyraża zgodę na dokonanie dematerializacji Akcji Serii E zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. nr 183, poz. 1538, z późn. zm.) oraz upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich niezbędnych działań mających na celu dokonanie dematerializacji Akcji Serii E, w tym w szczególności do

zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy o rejestrację Akcji Serii E w depozycie papierów wartościowych. ----------

7. W interesie Spółki, Walne Zgromadzenie wyłącza w całości prawo poboru dotychczasowych akcjonariuszy do Obligacji oraz Akcji Serii E, podzielając w tym zakresie opinię Zarządu Spółki, stanowiącą Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. ----------

8. Zobowiązuje się Zarząd do podjęcia wszystkich czynności niezbędnych do przeprowadzenia transakcji objętej niniejszą uchwałą. ----------

§ 4

Zmiana Statutu

1. W związku z warunkowym podwyższeniem kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Serii E zmienia się dotychczasowe brzmienie § 6 Statutu Spółki w ten sposób, iż po ust. 3 dodaje się ust. 4 o następującym brzmieniu: ---

„4. Podjęto uchwałę o warunkowym podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 291.499,20 zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt dziewięć złotych dwadzieścia groszy) w drodze emisji nowych akcji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,20 złotych (słownie: dwadzieścia groszy) każda, w łącznej liczbie nie większej niż 1.457.496 (słownie: jeden milion czterysta pięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt sześć) akcji. Akcje serii E obejmowane będą przez uprawnionych z obligacji zamiennych emitowanych na podstawie uchwały nr III Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 5 września 2007 r." -----

2. Upoważnia się Zarząd Spółki do zmiany redakcji Statutu Spółki w związku z przekształceniem warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w podwyższenie definitywne w wyniku objęcia Akcji Serii E przez posiadaczy Obligacji. ----------

§ 5

Postanowienia końcowe

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. ----------

Przewodniczący stwierdził, że w głosowaniu jawnym uchwała została podjęta jednogłośnie. ----------

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zamknął Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. ----------

§ 3. Wypisy tego Protokołu należy wydawać Spółce i akcjonariuszom w dowolnej ilości.----------

§ 4. Koszty sporządzenia niniejszego Protokołu ponosi Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie.----------

§ 5. Do aktu tego załączona została lista obecności na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. ----------

§ 6. Należne od tego aktu opłaty tj:----------

taksę notarialną na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. Nr 148 z 2004r, poz. 1564) oraz podatek VAT stosownie do ustawy o podatku od towarów i usług (Dz.U.Nr 54 z 2004r., poz. 535)
tytułem taksy notarialnej
§ 2.1 w zw. § 3 ---------- 1100,00 zł
VAT 22% ---------- 242,00 zł

0,5% podatku od czynności cywilnoprawnych
na podstawie ustawy z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych Dz.U. Nr 68 z 2007 roku, poz. 450) - z uwzględnieniem art. 52 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167 z 2005r , poz. 1398) oraz § 8 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 kwietnia 1996 roku w sprawie organizacji, sposobu wydawania i rozpowszechniania oraz podstawy ustalania ceny numerów Monitora Sądowego i Gospodarczego i wysokości opłat za zamieszczenie w nim ogłoszenia lub obwieszczenia (DZ.U. nr 87 z 1999 roku, poz. 977 z póź. zm.)
art. 7 ust. 1 pkt 9 w zw. z art. 6 ust. 1 pkt. 8 i art. 6 ust. 9 ---------- 1448,00 zł
Koszt trzech (3) wypisów z tego aktu na 21 stronach – kwota 378 zł plus VAT 22% tj. 83,16 zł. tj. łącznie 461,16 zł,

zostaną zapłacone przez Marvipol Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie przelewem na rachunek Kancelarii Notarialnej notariusza Barbary Krukowicz w Warszawie PKO BP S.A. I O/Warszawa, nr: 68 1020 1013 0000 0102 0003 3449 – w terminie trzech (3) dni od dnia podpisania tego aktu.
Protokół ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Repertorium Nr A 5388/2007 roku

KANCELARIA NOTARIALNA
Barbara Krukowicz - notariusz
w Warszawie
Al. Waszyngtona Nr 24 lok. 8

Wypis/Odpis ten wydano - przesłano .....
Marvipol Sp. Kwity
.....
.....

Pobrano: taksy notarialnej w kwocie 126,- zł § 12 rozp. Min. Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej
VAT – 22% w kwocie 27,72 zł
Ustawa o podatku od towarów i usług

Na oryginale właściwe podpisy Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i notariusza

BARBARA KRUKOWICZ NOTARIUSZ W WARSZAWIE

BARBARA E. KRUKOWICZ
NOTARIUSZ

WYPIS

BARBARA E. KRUKOWICZ
NOTARIUSZ W WARSZAWIE
KANCELARIA NOTARIALNA
03-910 WARSZAWA - SASKA KĘPA
AL. WASZYNGTONA 24/8
TELEFONY: 0-22 617-82-07
0-22 617-08-82
0-22 672-67-10
FAX: 0-22 617-75-31

Repertorium A Nr **5393**/2007

AKT NOTARIALNY

Dnia piątego września dwa tysiące siódmego roku (05-09-2007) przed notariuszem Barbarą Krukowicz w jej Kancelarii Notarialnej w Warszawie przy Al. Waszyngtona 24, stawił się:----------

1. Pan **Mariusz Wojciech KSIĄŻEK**, syn Henryka i Krystyny, według oświadczenia: żonaty i zamieszkały w Warszawie (02-956) przy ulicy Rumianej 82, legitymujący się dowodem osobistym serii AEM numer 950136, PESEL – 72032002413,----------

2. Pan **Andrzej NIZIO**, syn Stanisława i Józefy, wg jego oświadczenia zamieszkały w Warszawie (00-193) przy ulicy Stawki 3A m. 46, legitymujący się dowodem osobistym serii ABG numer 566840, PESEL: 72110607918, ----------

oświadczając, że stawili się jako Zarząd **MARVIPOL Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie** (adres: 00-193 Warszawa, ulica Stawki 3A, o kapitale zakładowym sześć milionów dwieście trzydzieści sześć tysięcy osiemset czterdzieści (6.236.840) złotych, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000250733, na potwierdzenie czego okazali przy niniejszej czynności Odpis z rejestru przedsiębiorców wydany w dniu trzydziestego sierpnia dwa tysiące siódmego (30.08.2007) roku, w celu odbycia posiedzenia Zarządu tejże spółki i podjęcia

uchwał na tymże posiedzeniu (wskazując numer REGON tejże Spółki: 011927062, oraz jej numer NIP: 526-12-11-046).----------

Tożsamość stawających notariusz ustaliła na podstawie powołanych wyżej dowodów osobistych. ----------

PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA ZARZĄDU

Pan Mariusz KSIĄZEK jako Prezes Zarządu oświadczył, że dzisiejsze posiedzenie Zarządu zostało zwołane prawidłowo i wszyscy członkowie Zarządu Marvipol Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie są obecni, oraz stwierdził zdolność posiedzenia do podejmowania uchwał.----------

Na dzisiejszym posiedzeniu Zarządu podjęto następujące uchwały:----------

UCHWAŁA NR I W SPRAWIE PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W DRODZE EMISJI AKCJI W RAMACH KAPITAŁU DOCELOWEGO: ----------

Na podstawie art. 444, art. 446 oraz art. 447 Kodeksu spółek handlowych i § 9 Statutu Spółki Marvipol Spółka Akcyjna ("**Spółka**"), Zarząd uchwala, co następuje: ----------

§ 1

1. Kapitał zakładowy Spółki zostaje podwyższony z kwoty 6.236.840 zł (sześć milionów dwieście trzydzieści sześć tysięcy osiemset czterdzieści złotych) do kwoty nie wyższej niż 7.182.840 zł (siedem milionów sto osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset czterdzieści złotych), to jest o kwotę nie wyższą niż 946.000 zł (dziewięćset czterdzieści sześć tysięcy złotych), w ramach kapitału docelowego Spółki określonego w § 9 Statutu. ----------

2. Kapitał zakładowy Spółki zostaje podwyższony w drodze emisji nowych akcji na okaziciela. ----------

3. Emitowane akcje będą miały wartość nominalną wynoszącą 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda i nie będą uprzywilejowane w żaden sposób. --------

4. W ramach podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w niniejszej uchwale, zostanie wyemitowanych nie więcej niż 4.730.000 (cztery miliony siedemset trzydzieści tysięcy) akcji. ----------

5. Akcje emisji dokonywanej na podstawie niniejszej uchwały będą oznaczone jako akcje serii "C". ----------

6. Cena emisyjna akcji serii „C" emitowanych na podstawie niniejszej uchwały wynosi 0,20 zł (dwadzieścia groszy) za każdą akcję serii „C". Zarząd wystąpi o uzyskanie zgody Rady Nadzorczej na cenę akcji serii „C" określoną w niniejszej uchwale. ----------

7. Akcje serii „C" emitowane na podstawie niniejszej uchwały będą uczestniczyć w dywidendzie za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2007 r. na takich samych zasadach, jak wszystkie pozostałe akcje Spółki. --------

8. Emisja akcji serii „C", o której mowa w niniejszej uchwale, zostanie dokonana w formie subskrypcji prywatnej w rozumieniu Kodeksu spółek handlowych. ----------

9. Na podstawie § 9 ust. 3 Statutu Spółki Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, działając w interesie Spółki, pozbawia akcjonariuszy prawa poboru odnośnie do akcji serii „C" emitowanych na podstawie niniejszej uchwały w całości. Pozbawienie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy umożliwi

objęcie akcji serii "C" przez nowych inwestorów, co jest w żywotnym interesie Spółki. ----------

10. W związku z wyłączeniem prawa poboru akcje serii „C" emitowane na podstawie niniejszej uchwały zostaną zaoferowane w drodze złożenia oferty spółce Cosinda Holdings Limited z siedzibą na Cyprze. ----------

11. Oferty objęcia akcji serii „C" zostanie złożona niezwłocznie, nie później niż w terminie 5 dni roboczych od dnia wyrażenia przez Radę Nadzorczą Spółki zgody na cenę emisyjną określoną w § 1 pkt 6, zaś termin jej przyjęcia nie będzie dłuższy niż 20 dni roboczych od dnia złożenia takiej oferty. ----------

12. Akcje serii „C" emitowane na podstawie niniejszej uchwały będą opłacane wyłącznie gotówką.----------

§ 2

1. Zarząd może zmienić niniejszą uchwałę w granicach określonych przez Statut. ----------

2. Po przeprowadzeniu subskrypcji Zarząd podejmie uchwałę określającą dokładną kwotę rzeczywiście objętego kapitału zakładowego oraz dostosuje brzmienie Statutu Spółki. ----------

§ 3

Niniejsza uchwała wchodzi w życie i jest skuteczna z chwilą jej podjęcia. ---------

Prezes Zarządu stwierdził, że w głosowaniu jawnym uchwała została podjęta jednogłośnie. ----------

UCHWAŁA NR II W SPRAWIE PODWYŻSZENIA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO W DRODZE EMISJI AKCJI W RAMACH KAPITAŁU DOCELOWEGO: ----------

Na podstawie art. 444, art. 446 oraz art. 447 Kodeksu spółek handlowych i § 9 Statutu Spółki Marvipol Spółka Akcyjna ("**Spółka**"), Zarząd uchwala, co następuje:----------

§1

1. Kapitał zakładowy Spółki zostaje podwyższony z kwoty 7.182.840 zł (siedem milionów sto osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset czterdzieści złotych) do kwoty nie wyższej niż 8.843.283,60 zł (osiem milionów osiemset czterdzieści trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt trzy złote 60/100), to jest o kwotę nie wyższą niż 1.660.443,60 zł (jeden milion sześćset sześćdziesiąt tysięcy czterysta czterdzieści trzy złote 60/100), w ramach kapitału docelowego Spółki określonego w § 9 Statutu. ----------

2. Kapitał zakładowy Spółki zostaje podwyższony w drodze emisji nowych akcji na okaziciela. ----------

3. Emitowane akcje będą miały wartość nominalną wynoszącą 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda i nie będą uprzywilejowane w żaden sposób. --------

4. W ramach podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w niniejszej uchwale, zostanie wyemitowanych nie więcej niż 8.302.218 (osiem milionów trzysta dwa tysiące dwieście osiemnaście) akcji. ----------

5. Akcje emisji dokonywanej na podstawie niniejszej uchwały będą oznaczone jako akcje serii "D". ----------

6. Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną w odrębnej uchwale, określi cenę emisyjną akcji serii "D" emitowanych na podstawie niniejszej uchwały. Cena emisyjna akcji serii „D" zostanie ustalona w porozumieniu z pomiotem oferującym te akcje w ofercie publicznej. Cena emisyjna akcji serii

„D" zostanie ustalona na podstawie następujących kryteriów: (a) poziomu zainteresowania ofertą zgłoszonego przez inwestorów instytucjonalnych w ramach budowy księgi popytu, (b) badania wrażliwości cenowej popytu, (c) aktualnej sytuacji panującej na rynkach finansowych, w tym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**"). Powyższe zasady ustalenia ceny emisyjnej akcji serii „D" umożliwią dostosowanie jej do warunków rynkowych bezpośrednio przed rozpoczęciem oferty oraz w oparciu o ustalony poziom zainteresowania inwestorów. ----------



7. Akcje serii "D" emitowane na podstawie niniejszej uchwały będą uczestniczyć w dywidendzie za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2007 r. na takich samych zasadach, jak wszystkie pozostałe akcje Spółki. --------

8. Emisja akcji serii „D", o której mowa w niniejszej uchwale, zostanie dokonana w formie subskrypcji otwartej na akcje, w ramach oferty publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**"). Oferta publiczna może obejmować zarówno akcje serii "D" emitowane na podstawie niniejszej uchwały, jak również inne akcje Spółki sprzedawane przez akcjonariuszy Spółki. ----------

9. Data otwarcia i zamknięcia subskrypcji zostanie określona w odrębnej uchwale Zarządu. ----------

10. Na podstawie § 9 ust. 3 Statutu Spółki Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, działając w interesie Spółki, pozbawia akcjonariuszy prawa poboru odnośnie do akcji serii „D" emitowanych na podstawie niniejszej uchwały w całości. Pozbawienie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy umożliwi

objęcie akcji serii "D" przez nowych inwestorów, co jest w żywotnym interesie Spółki, z uwagi na fakt, iż umożliwi to pozyskanie przez Spółkę nowych inwestorów, zarówno indywidualnych, jak i instytucjonalnych. Ponadto, emisja akcji serii „D" w drodze oferty publicznej w rozumieniu Ustawy o Ofercie, pozwoli uzyskać większe rozproszenie akcjonariatu, a tym samym osiągniecie niezbędnej płynności obrotu akcjami Spółki na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. Uzyskanie nowych środków w drodze emisji akcji serii „D" w ramach kapitału docelowego umożliwi także dalszy dynamiczny rozwój działalności Spółki, wzmocnienie jej pozycji względem konkurencji oraz dalsze umocnienie jej wiarygodności na rynku i wobec partnerów handlowych.

11. W związku z wyłączeniem prawa poboru akcje serii „D" emitowane na podstawie niniejszej uchwały zostaną zaoferowane inwestorom instytucjonalnym oraz indywidualnym w drodze oferty publicznej, o której mowa w punkcie 8 powyżej. ----------

§ 2

1. Zarząd może zmienić niniejszą uchwałę w granicach określonych przez Statut. ----------

2. Po przeprowadzeniu oferty Zarząd podejmie uchwałę określającą dokładną kwotę rzeczywiście objętego kapitału zakładowego oraz dostosuje brzmienie Statutu. ----------

§ 3

Niniejsza uchwała wchodzi w życie i jest skuteczna z chwilą jej podjęcia.----------

Prezes Zarządu stwierdził, że w głosowaniu jawnym uchwała została podjęta jednogłośnie. ----------

UCHWAŁA NR III W SPRAWIE PRZYJĘCIA OPINII ZARZĄDU W SPRAWIE WYŁACZENIA PRAWA POBORU DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY SPÓŁKI W ODNIESIENIU DO AKCJI SPÓŁKI SERII E ORAZ W SPRAWIEZASAD USTALENIA CENY EMISYJNEJ:----------

Zarząd przyjmuje opinię w nastepujacej treści:----------

Opinia Zarządu

Marvipol Spółka Akcyjna („Spółka")

z dnia 5 września 2007 roku

w sprawie wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w odniesieniu do akcji Spółki serii E oraz w sprawie zasad ustalenia ceny emisyjnej

W związku z zamiarem wyłączenia prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy do akcji serii E Spółki, Zarząd Spółki przyjmuje niniejszym opinię wymaganą przez art. 433 § 2 Kodeksu spółek handlowych („k.s.h.") dotyczącą powodów proponowanego pozbawienia prawa poboru oraz proponowanego sposobu ustalenia ceny emisyjnej. ----------

1. **Wyłączenie prawa poboru**

Zgodnie z art. 448 § 4 k.s.h. podwyższenie kapitału zakładowego dokonane w celu przyznania praw do objęcia akcji przez obligatariuszy obligacji zamiennych może nastąpić wyłącznie w trybie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego. ----------

Wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki do akcji serii E ma na celu stworzenie obligatariuszom obligacji zamiennych serii A prawa do zamiany obligacji na akcje serii E Spółki. W ocenie Zarządu pozyskanie przez Spółkę kapitału poprzez emisję obligacji zamiennych jest najkorzystniejszym sposobem dokapitalizowania Spółki i pozyskania przez nią środków na jej rozwój, co tym samym w pełni uzasadnia zastosowane rozwiązanie i służy rozwojowi Spółki. ----------

Wobec powyższego Zarząd Marvipol S.A. rekomenduje głosowanie za wyłączeniem prawa poboru akcji serii E przysługującego dotychczasowym akcjonariuszom. ----------

2. Cena emisyjna

W ocenie Zarządu Spółki cena emisyjna akcji serii E Spółki powinna zostać ustalona w drodze negocjacji między zainteresowanymi stronami przy uwzględnieniu poziomu zainteresowania obligacjami zamiennymi Spółki oraz aktualnej sytuacji panującej na rynkach finansowych, przy czym za każdą obligację o wartości nominalnej 500.000 (pięćset tysięcy) zł każda, powinna istnieć możliwość objęcia nie więcej niż 24.283 (dwadzieścia cztery tysiące, dwieście osiemdziesiąt trzy) akcje serii E. Na każdy jeden złoty wartości nominalnej obligacji może przypadać najwyżej jeden złoty wartości nominalnej akcji serii E. ----------

Prezes Zarządu stwierdził, że w głosowaniu jawnym uchwała została podjęta jednogłośnie. ----------

Na tym protokół zakończono.----------

Wypisy protokołu będą wydawane wspólnikom i Spółce w dowolnej ilości.----

Koszty sporządzenia niniejszego protokołu ponosi Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie.----------

Pobrano: ----------
taksę notarialną na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. Nr 148 z 2004r, poz. 1564) oraz podatek VAT stosownie do ustawy o podatku od towarów i usług (Dz.U.Nr 54/2004, poz. 535)
tytułem taksy notarialnej
§ 9 ust. 1 pkt. 3 ---------- 2500,00 zł
VAT 22% ---------- 550,00 zł

0,5% podatku od czynności cywilnoprawnych
na podstawie ustawy z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych Dz.U. Nr 68 z 2007 roku, poz. 450) - z uwzględnieniem art. 52 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167 z 2005r , poz. 1398) oraz § 8 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 kwietnia 1996 roku w sprawie organizacji, sposobu wydawania i rozpowszechniania oraz podstawy ustalania ceny numerów Monitora Sądowego i Gospodarczego i wysokości opłat za zamieszczenie w nim ogłoszenia lub obwieszczenia (DZ.U. nr 87 z 1999 roku, poz. 977 z póź. zm.)
art. 7 ust. 1 pkt 9 w zw. z art. 6 ust. 1 pkt. 8 i art. 6 ust. 9 ---------- 4724,00 zł
art. 7 ust. 1 pkt 9 w zw. z art. 6 ust. 1 pkt. 8 i art. 6 ust. 9) ---------- 8296,00 zł

Koszt trzech (3) wypisów z tego aktu na 8 stronach – kwota 144 zł plus VAT 22% tj. 31,68 tj. łącznie 175,68 zł,
zostaną zapłacone przez Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie przelewem na rachunek Kancelarii Notarialnej notariusza Barbary Krukowicz w Warszawie PKO BP S.A. I O/Warszawa, nr: 68 1020 1013 0000 0102 0003 3449 – w terminie trzech (3) dni od dnia podpisania tego aktu.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale właściwe
podpisy stawających i notariusza

Repertorium Nr A 6288 /2007 roku

KANCELARIA NOTARIALNA

Barbara Krukowicz - notariusz

w Warszawie

Al. Waszyngtona Nr 24 lok. 8

Wypis/~~Odp~~is ten wydano - ~~przesła~~no .....

„MARVIPOL" S.A

.....

.....

Pobrano: taksy notarialnej w kwocie .....60,..... zł § .....12..... rozp. Min. Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej

VAT – 22% w kwocie ..13,20... zł

Ustawa o podatku od towarów i usług

BARBARA E. KRUKOWICZ
N O T A R I U S Z

ADRES SIEDZIBY SPÓŁKI

Marvipol S.A.
ul. Stawki 3A
00-193 Warszawa
Polska

GLOBALNY KOORDYNATOR

ING Bank N.V., Oddział w Londynie
60 London Wall London EC2M 5TQ
Wielka Brytania

POLSKI MENEDŻER OFERTY, OFERUJĄCY

ING Securities S.A.
Plac Trzech Krzyży 10/14
00-499 Warszawa
Polska

WSPÓŁMENEDŻER OFERTY

KBC Securities N.V. (Spółka Akcyjna), Oddział w Polsce
ul. Chmielna 85/87
00-805 Warszawa
Polska

DORADCY PRAWNI

Doradca prawny Spółki

Dewey & LeBoeuf Grzesiak Sp. k.
Budynek Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie, ul. Książęca 4
00-498 Warszawa
Polska

Doradca prawny Menedżerów Oferty oraz Współmenedżera Oferty

Baker & McKenzie Gruszczynski i Wspolnicy Kancelaria Prawna Sp. k.
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa
Polska

BIEGŁY REWIDENT

Biegły rewident Spółki

KPMG Audyt Sp. z o.o.
ul. Chłodna 51
00-867 Warszawa
Polska