



# Oferta obligacji Marvipol S.A.

Warszawa, grudzień 2010 roku

**NOBLE  
SECURITIES**  
DOM MAKLEWSKI



## Agenda

1. Parametry emisji
2. Informacje o Emitencie
3. Działalność deweloperska
4. Segment samochodowy
5. Segment myjni
6. Wybrane dane finansowe
7. Otoczenie rynkowe
8. Cel emisji
9. Opis zabezpieczenia
10. Metodologia analizy
11. Przewagi konkurencyjne
12. Czynniki ryzyka
13. Kontakt

## Parametry emisji

<b>Oprocentowanie</b>	9,45%
<b>Typ oprocentowania</b>	Stałe
<b>Wypłata odsetek</b>	Kwartalna
<b>Okres do wykupu</b>	3 lata
<b>Zabezpieczenie</b>	Obligacje zabezpieczone
<b>Cel emisji</b>	Zakup działek budowlanych w Warszawie w celu realizacji nowych projektów deweloperskich
<b>Wartość emisji</b>	1.000.000 – 10.000.000 zł
<b>Minimalny zapis</b>	200.000 zł
<b>Wartość nominalna</b>	100 zł
<b>Cena emisyjna</b>	Równa wartości nominalnej
<b>Termin subskrypcji</b>	06.12.2010 r. – 10.12.2010 r.
<b>Termin przydziału obligacji</b>	13.12.2010 r.

## Informacje o Emitencie

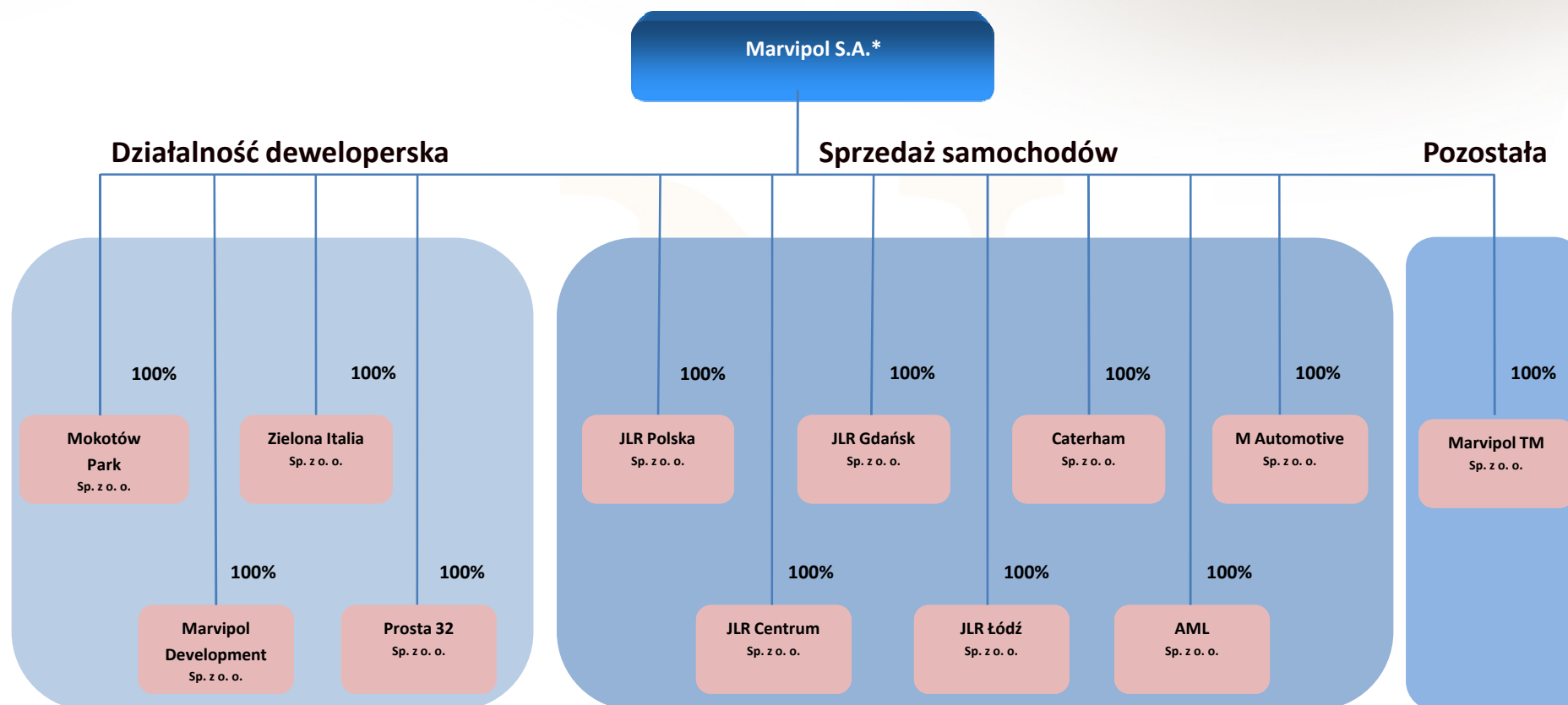
1996 r.	utworzenie Marvipol Sp. z o.o. – początkowo świadcząca usługi związane z wczesnymi etapami procesu deweloperskiego
1997 r.	rozszerzenie działalności o segmenty myjni samochodowych poprzez utworzenie pierwszego punktu pod nazwą Robo Wash Center
2000 r.	rozpoczęcie samodzielnych realizacji projektów deweloperskich o charakterze mieszkaniowym
2004 r.	rozszerzenie działalności o segment sprzedaży samochodów luksusowych (import oraz utworzenie sieci dealerskiej)
19 czerwca 2008 r.	debiut na rynku głównym GPW

Obecnie działalność Grupy Marvipol koncentruje się na trzech segmentach branżowych: **działalności deweloperskiej, sprzedaży samochodów, działalności myjni samochodowych.**

Marvipol S.A. wpisana jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000250733, nadano jej numer statystyczny REGON 011927062 oraz NIP 526-12-11-046.

Siedziba Marvipol S.A. mieści się w Warszawie, przy ul. Stawki 3A.

# Struktura Grupy



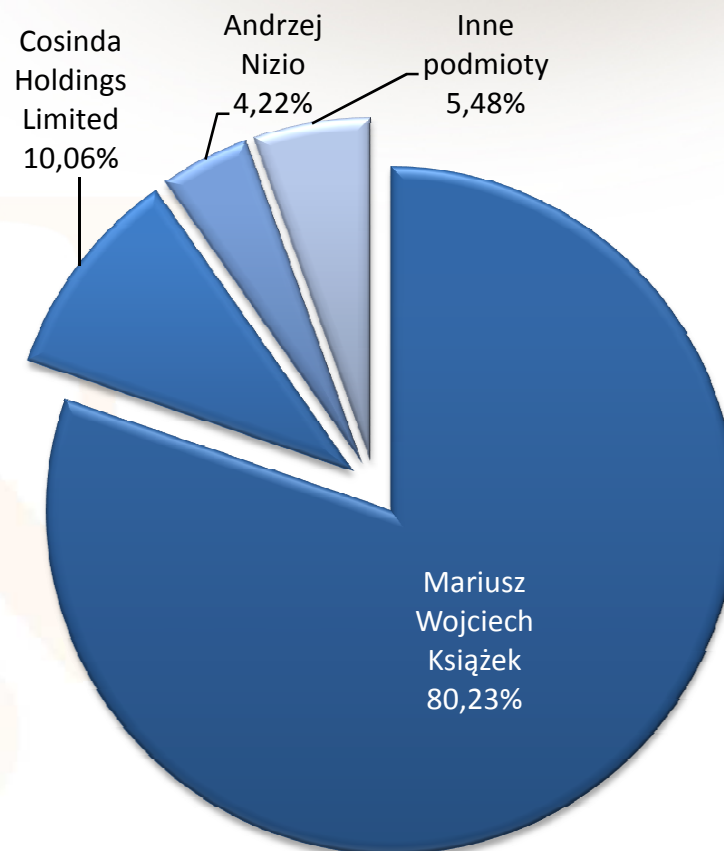
*\*Bezpośrednio w Spółce Marvipol S.A. realizowana jest działalność segmentu myjni samochodowych oraz następujące projekty deweloperskie: Villa Cavaletti, Villa Avanti, Apartamenty Mokotów Park, Melody Park, Hill Park Apartments, a także planowane inwestycje na warszawskich Bielanach i Żoliborzu oraz w Mikołajkach.*

## Struktura Akcjonariatu

**Mariusz Wojciech Książek** – założyciel Spółki, od początku działalności (maja 1996 r.) Prezes Zarządu, od kwietnia br. Przewodniczący Rady Nadzorczej; przez cały okres działalności większościowy akcjonariusz (udziałowiec)

**Andrzej Nizio** - założyciel Spółki, od początku działalności Wiceprezes Zarządu, od kwietnia br. Prezes Zarządu, mniejszościowy akcjonariusz

**Cosinda Holdings Limited** – podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek, który posiada 95% udziałów i Andrzeja Nizio, który posiada 5% udziałów.



## Działalność deweloperska

Emitent w początkowej fazie swojej działalności (od 1996 roku) koncentrował się tylko na usługach związanych ze wstępnymi etapami procesu deweloperskiego.

**Od 2000 roku Firma realizuje własne, kompleksowe projekty inwestycyjne obejmujące całość procesu deweloperskiego.**

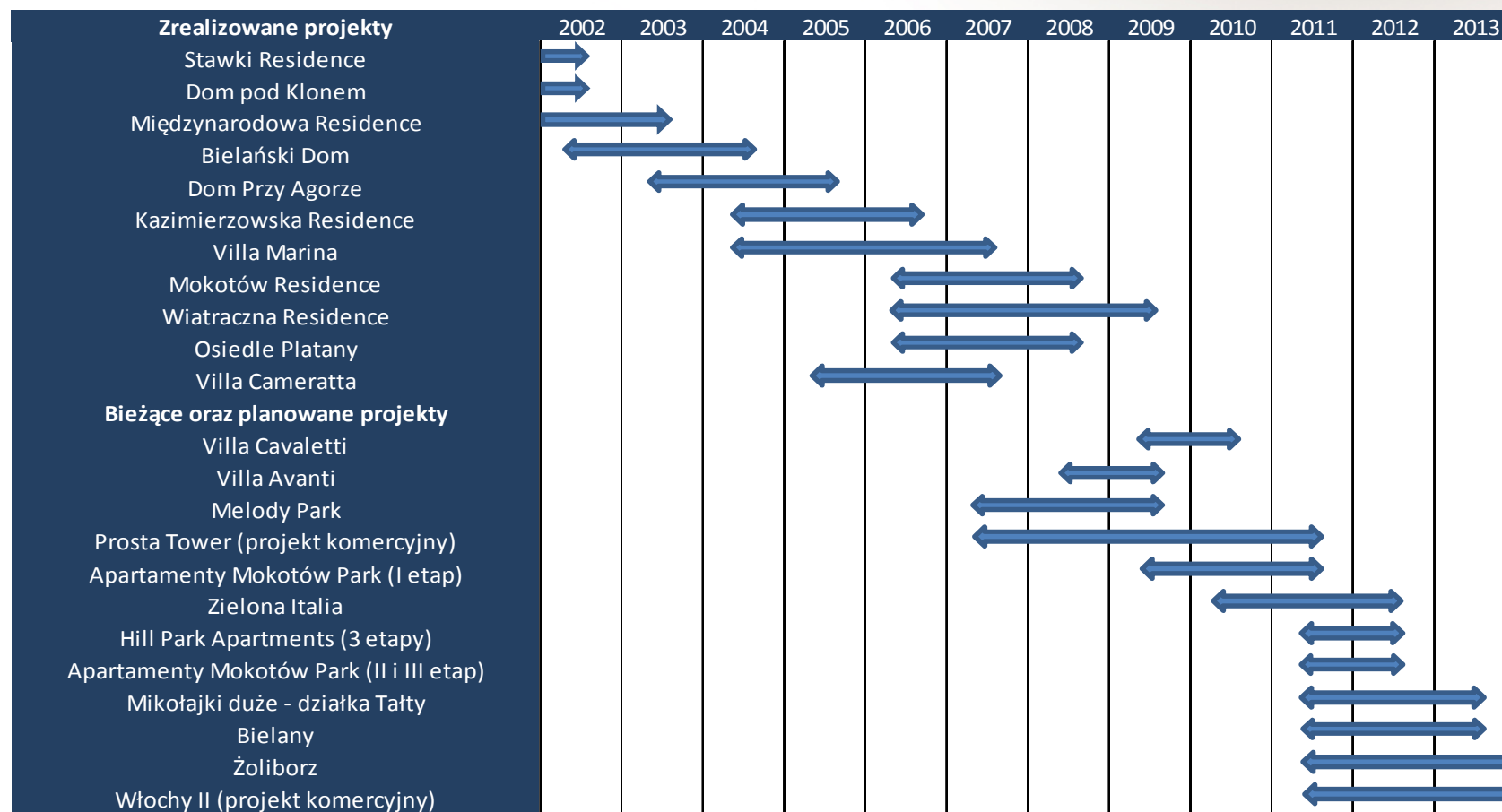
Spółka realizuje inwestycje w zakresie:

- ✓ Mieszkań popularnych o podwyższonym standardzie
- ✓ Apartamentów
- ✓ Lokali biurowych
- ✓ Powierzchni usługowych.

Od początku swojej działalności Marvipol S.A. zrealizował **13 inwestycji** oddając do użytku około **1750 lokali** (stan na koniec III kwartału 2010).

Firma posiada Certyfikat Dewelopera i należy do Polskiego Związku Firm Deweloperskich.

## Zrealizowane, bieżące oraz planowane projekty



## Zrealizowane projekty



**Dom pod Klonem**  
Bielany 5 018 m<sup>2</sup> PUM



**Bielański Dom**  
Bielany 7 436 m<sup>2</sup> PUM



**Dom przy Agorze**  
Bielany 8 142 m<sup>2</sup> PUM



**Międzynarodowa Residence**  
Praga Południe 5 651 m<sup>2</sup> PUM



**Stawki Residence**  
Centrum 4 307 m<sup>2</sup> PUM



**Villa Marina**  
Mokotów 5 849 m<sup>2</sup> PUM

## Zrealizowane projekty



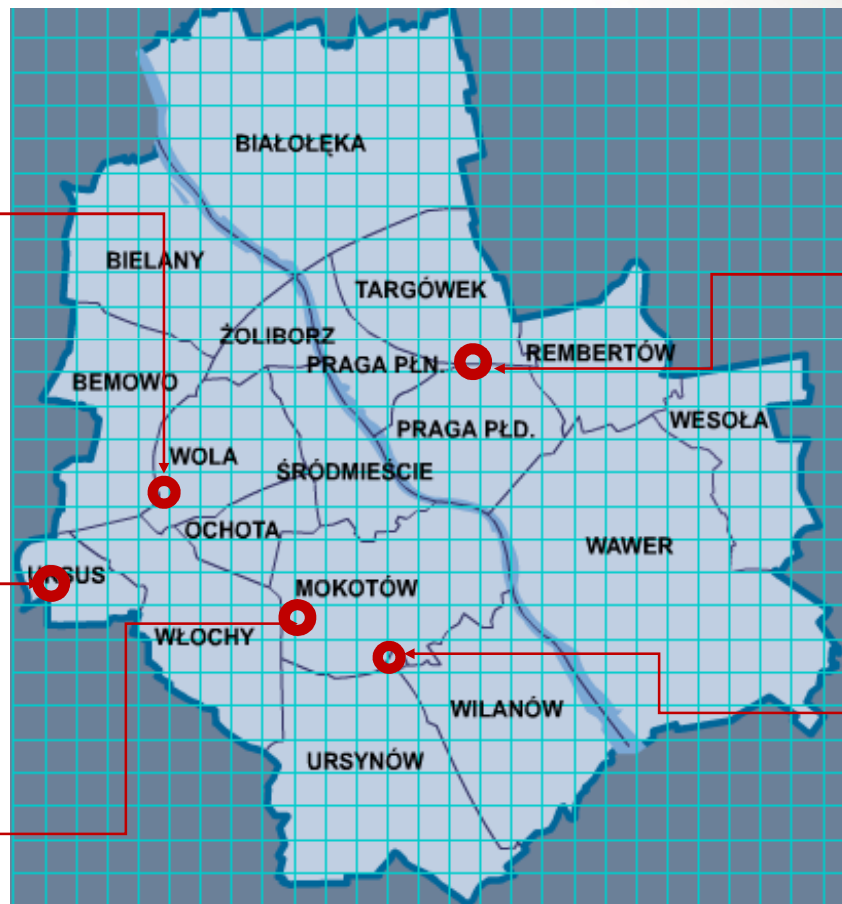
**Villa Cameratta**  
Bemowo 3 353 m<sup>2</sup> PUM



**Osiedle Platany**  
Ursus 18 451m<sup>2</sup> PUM



**Mokotów Residence**  
Mokotów 9 079 m<sup>2</sup> PUM



**Wiatraczna Residence**  
Praga Południe 10 515 m<sup>2</sup> PUM



**Kazimierzowska Residence**  
Mokotów 10 982 m<sup>2</sup> PUM

## Projekty zrealizowane w sprzedaży i w trakcie realizacji



**Prosta Tower - biura**  
Wola 5 309 m<sup>2</sup>



**Melody Park**  
Mokotów 22 575 m<sup>2</sup> PUM



**Villa Avanti**  
Praga Południe 2 914 m<sup>2</sup> PUM

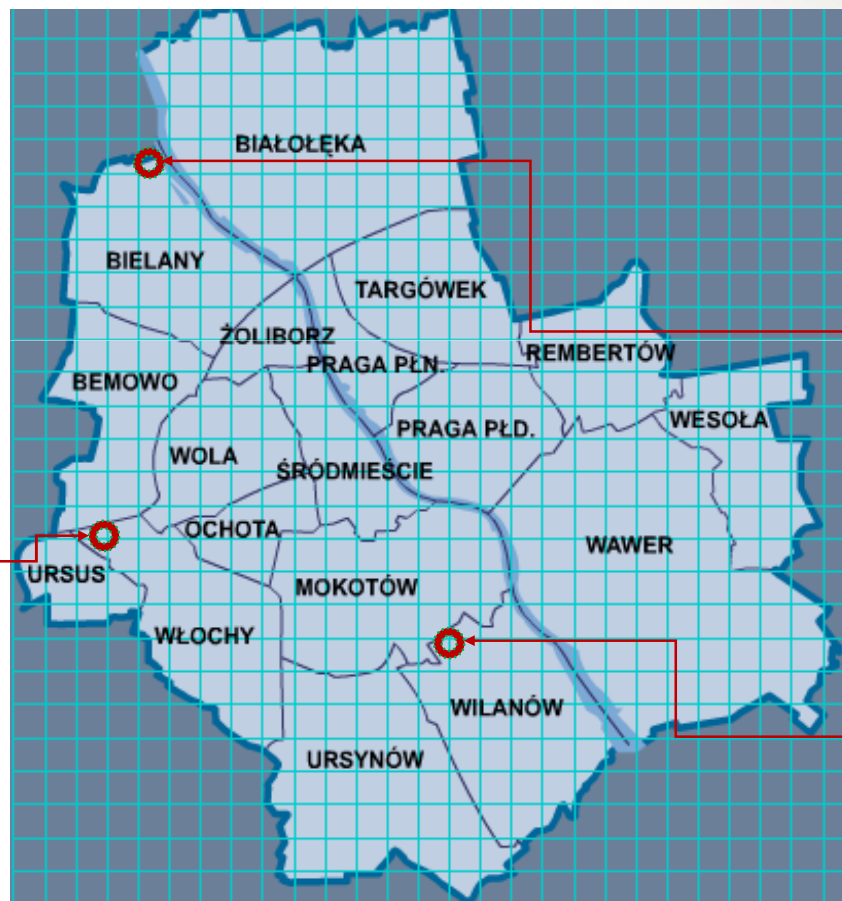


**Villa Cavaletti**  
Mokotów 3 354 m<sup>2</sup> PUM

## Projekty w przygotowaniu lub w trakcie realizacji



**Zielona Italia**  
Włochy 55 726 m<sup>2</sup> PUM

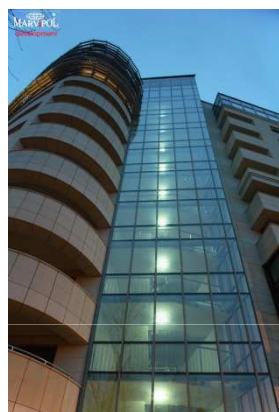


**Hill Park Apartments 3 etapy**  
Bielany 16 300 m<sup>2</sup> PUM



**Mokotów Park 3 etapy**  
Mokotów 29 900 m<sup>2</sup> PUM

## Kazimierzowska Residence i Mokotów Residence



Budynek apartamentowy przy ul. Kazimierzowskiej 43, Mokotów – **oddany w 2006 roku** (PUM: 10 982 m<sup>2</sup>).

W 10-piętrowym, nowoczesnym budynku powstało kilkadziesiąt apartamentów i mieszkań o wielkości do ponad 200 m<sup>2</sup>. Niektóre z nich mają nieduże, prywatne oranżerie.

Budynek apartamentowy przy ul. Pory 61, Mokotów – **oddany w 2008 roku** (PUM: 9 079 m<sup>2</sup>).

Mokotów Residence to 112 mieszkań o powierzchni od 36 m<sup>2</sup> do ponad 180 m<sup>2</sup>. Każde mieszkanie posiada balkon, natomiast do apartamentów zlokalizowanych na ostatnich piętrach przynależą obszerne tarasy z widokiem na panoramę miasta.



## Wiatraczna Residence i Villa Cavaletti



Budynek apartamentowy Wiatraczna Residence przy ul. Wiatracznej 15, Praga Południe – **oddany w 2009 roku** (PUM: 10 515 m<sup>2</sup>).

Wiatraczna Residence to 6 piętrowy budynek ze 162 mieszkaniami o wyjątkowej architekturze, z atrakcyjnie zaprojektowanymi, szerokimi balkonami.

Budynek apartamentowy przy ul. Wyścigowej 39 (PUM: 3 354 m<sup>2</sup>).

Villa Caveletti to 6-kondygnacyjny, kameralny budynek, który składa się z 38 nowoczesnie zaprojektowanych mieszkań o zróżnicowanej powierzchni od 48 m<sup>2</sup> do 165 m<sup>2</sup>.

**W trakcie oddawania – 100% mieszkań sprzedanych.**



## Apartamenty Mokotów Park i Zielona Italia



Na terenie dolnego Mokotowa, w otulinie Rezerwatu Jeziorka Czerniakowskiego, planowane są trzy budynki apartamentowe. (PUM: 29 900 m<sup>2</sup> - 3 etapy).

I etap to 134 apartamenty, z których największe mają powierzchnię 156,2 m<sup>2</sup>, a najmniejsze 36,9 m<sup>2</sup>.

**Planowany termin oddania I etapu:  
III kwartał 2011 (sprzedano już 80,49% mieszkań).**

W warszawskiej dzielnicy Włochy na terenie sześciu hektarów powstanie miasteczko, w którym znajdzie się dziewięć budynków, rynek główny, place, własne ulice oraz place zabaw i miejsca uprawiania sportu, takie jak kort tenisowy, boiska czy ścieżki do biegania.

**Planowany termin oddania: III kwartał 2012 (sprzedano już około 40 mieszkań).**

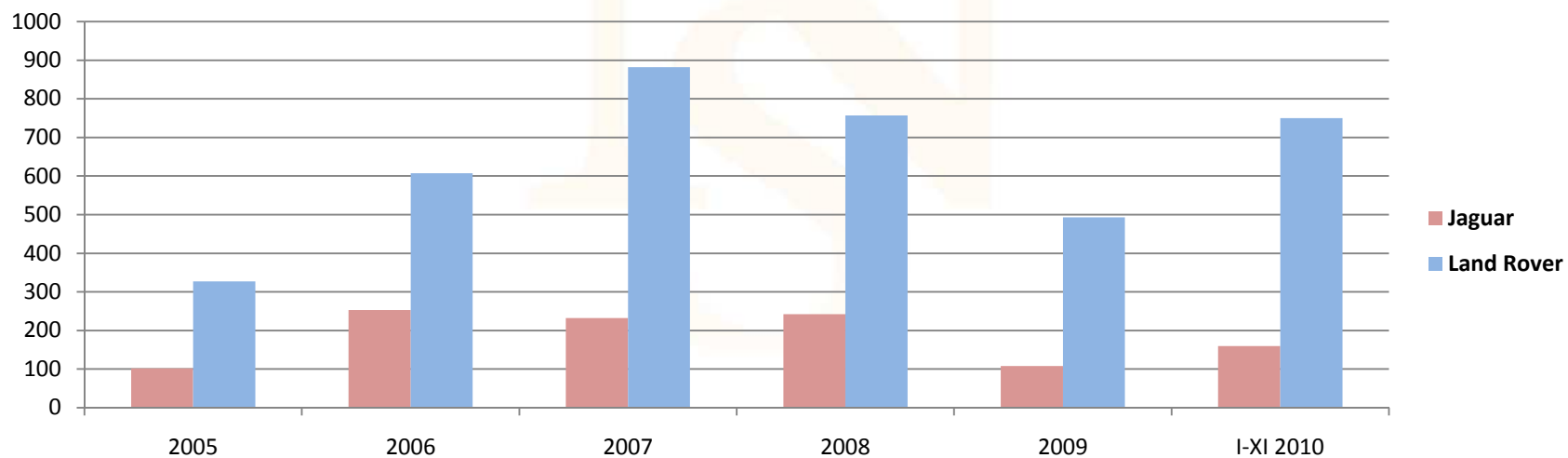


## Segment samochodowy

Marvipol S.A. poprzez spółki w 100% zależne prowadzi działalność w zakresie importu, sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów: **Jaguar**, **Land Rover**, **Aston Martin** oraz **Caterham**. Umowa licencyjna na dwie ostatnie marki została podpisana w bieżącym roku. Grupa posiada wyłączność na sprzedaż samochodów ww. marek w Polsce.

Celem strategicznym Spółki jest osiągnięcie wyników powyżej średniej rynkowej poprzez marki klasy Premium Jaguar i Land Rover oraz rozwój marki High Luxury – Aston Martin – uplasowanie się na pozycji lidera tego segmentu.

Sprzedaż samochodów wg marek w Polsce w latach 2005-2010:



Źródło: Emitent

## Segment samochodowy

**Jaguar** – brytyjska marka samochodów luksusowych. Obecnie w sprzedaży dostępne są trzy modele XK, XJ oraz XF. W filozofii marki wpisane jest tworzenie pięknych, szybkich samochodów.

**Land Rover** – marka samochodów terenowych produkowanych w Wielkiej Brytanii od 1948 roku. Samochody pierwotnie adresowane były dla armii, obecnie Land Rover koncertuje się na zamożnych klientach indywidualnych, oferując im luksusowe auta terenowe. Firma specjalizuje się w produkcji aut z napędem na cztery koła. W sprzedaży znajduje się pięć modeli, w tym Range Rover.



## Segment samochodowy

**Aston Martin** – brytyjska marka luksusowo-sportowych samochodów. Klasyfikuje się ona do najwyższego segmentu – luksusowych supersamochodów. Produkowane modele od początku istnienia firmy są uosobieniem prestiżu, zaawansowania technologicznego oraz sportowych osiągnięć. Wyjątkowy design oraz ręczna produkcja sprawiają, iż samochody Aston Martin trafiają do serc miłośników samochodów o wyrafinowanych gustach. Ceny nowych samochodów zawierają się w przedziale około 0,4 -1,5 mln złotych.

**Caterham** – niszowa, brytyjska marka lekkich samochodów sportowych. W sprzedaży znajduje się model Caterham 7.



## Segment myjni

Marvipol posiada obecnie 6 myjni zlokalizowanych w Warszawie. Wszystkie zorganizowane są w sieci **Robo Wash Center**. W najbliższej przyszłości planowane jest otwieranie po jednej myjni rocznie na rynku stołecznym. Rentowność operacyjna segmentu wyniosła 16% w 2009 roku. W obecnym roku obserwujemy spadek wyniku wskutek zdarzeń jednorazowych (wymiana urządzeń na nowocześniejsze, czasowe zamknięcie 1 myjni w związku z remontem trasy).

Lokalizacje myjni:

- ✓ Białoleka, ul. Modlińska
- ✓ Targówek, ul. Wysockiego
- ✓ Śródmieście, ul. Słomińskiego
- ✓ Mokotów, ul. Czarnomorska
- ✓ Włochy, al. Krakowska
- ✓ Wola, ul. Górczewska



## Skonsolidowane dane finansowe

dane w tys. zł

<i>Bilans</i>	IX 2009	IX 2010	2008	2009
<b>Kapitały własne</b>	<b>93 406</b>	<b>153 334</b>	<b>79 343</b>	<b>146 892</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>55 735</b>	<b>75 902</b>	<b>103 235</b>	<b>45 593</b>
- Kredyty bankowe	42 054	9 172	88 597	30 191
- Obligacje	0	50 602	0	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym</b>	<b>270 129</b>	<b>168 701</b>	<b>301 921</b>	<b>206 156</b>
- Kredyty bankowe	77 450	44 317	65 518	57 764
- Przychody Przyszłych Okresów (zaliczki od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz odsetki)	100 252	42 886	124 967	29 540
<b>Suma Bilansowa</b>	<b>419 270</b>	<b>397 937</b>	<b>484 499</b>	<b>376 156</b>

Źródło: Emitent

## Skonsolidowane dane finansowe

dane w tys. zł

<i>Rachunek Zysków i Strat</i>	<b>I-IX 2009</b>	<b>I-IX 2010</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>Przychody ze sprzedaży, w tym</b>	<b>242 677</b>	<b>261 015</b>	<b>301 833</b>	<b>406 770</b>
- Działalność deweloperska	142 507	75 624	122 480	252 324
- Sprzedaż samochodów	91 744	178 325	168 060	143 837
- Myjnie	8 426	7 066	11 293	10 609
<b>Zysk na działalności operacyjnej / (Wyniki segmentów + zyski z inw.), w tym:</b>	<b>21 491</b>	<b>32 256</b>	<b>20 233</b>	<b>53 068</b>
- Działalność deweloperska	16 895	19 560	13 183	45 170
- Sprzedaż samochodów	2 609	12 306	-60	6 030
- Myjnie	1 723	55	2 414	1 679
<b>Zysk brutto</b>	<b>16 760</b>	<b>26 640</b>	<b>10 375</b>	<b>47 192</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>14 232</b>	<b>21 208</b>	<b>6 909</b>	<b>39 041</b>

Źródło: Emitent

## Skonsolidowane dane finansowe

dane w tys. zł

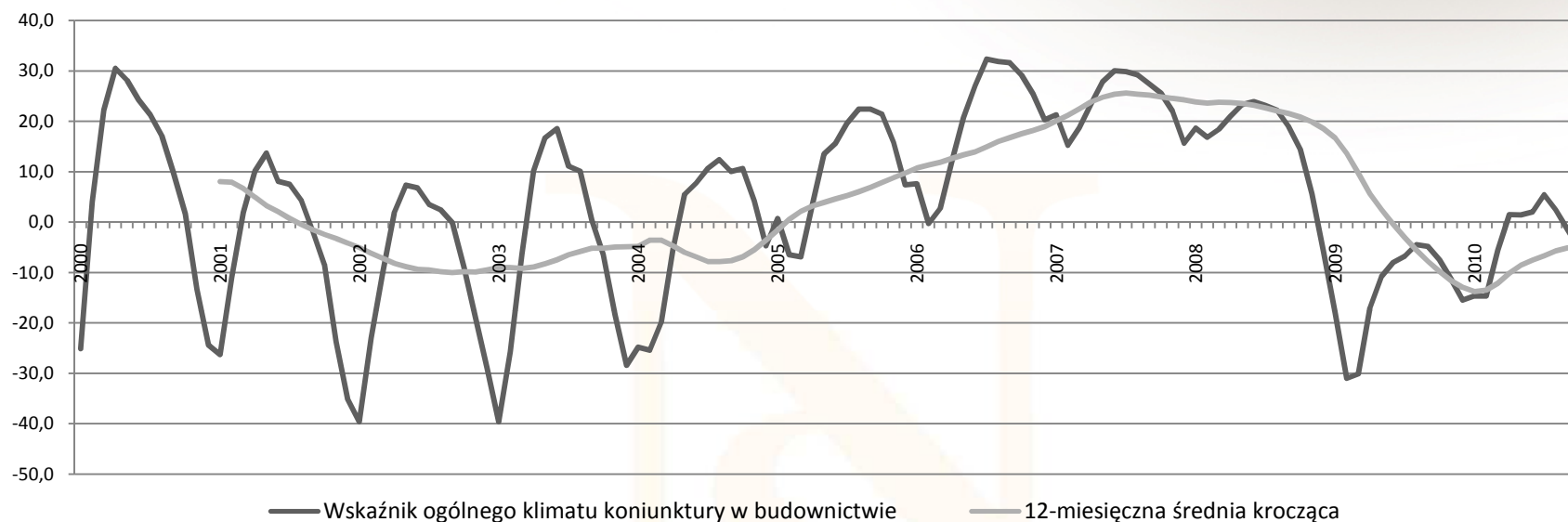
<i><b>Rachunek Przepływów Pieniężnych</b></i>	<b>I-IX 2009</b>	<b>I-IX 2010</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	39 185	-20 136	-8 500	78 514
Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej	-569	778	-8 160	-1 709
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-43 603	15 884	1 874	-70 144
Zmiana stanu środków pieniężnych netto	-4 987	-3 474	-14 786	6 661
Środki pieniężne na koniec roku obrotowego	5 539	13 713	10 526	17 187

Źródło: Emitent

## Otoczenie branży deweloperskiej

- ✓ Stopniowa poprawa sytuacji w bankach w zakresie finansowania nowych inwestycji:
  - ✓ spadek kosztów finansowania w związku z obniżaniem marż kredytowych
  - ✓ systematyczny wzrost zaufania banków do największych podmiotów z branży deweloperskiej
- ✓ Obserwowana jest stabilizacja cen mieszkań przy wzrastającym wolumenie sprzedaży i ofercie */potwierdzone przez REAS w raporcie za III kwartał 2010r./*
- ✓ Zauważalny powrót do sytuacji podpisywania przez klientów umów przedwstępnych na bardzo wczesnym etapie budowy
- ✓ Stolica wydaje się mieć w tej chwili największy potencjał wzrostowy w porównaniu z innymi miastami – oczekiwany jest powrót do wieloletniej średniej liczby sprzedanych mieszkań – ok. 12,5 tys. lokali rocznie. Za ostatnie cztery kwartały sprzedaż w Warszawie wyniosła 10,5 tys. sztuk */wg REAS/*
- ✓ Zwiększenie udziału przecenionych gruntów zakupionych po 2008 r. w całości banku ziemi, co pozwala liczyć na dodatkowy wzrost marż operacyjnych w przyszłości.

## Otoczenie branży deweloperskiej



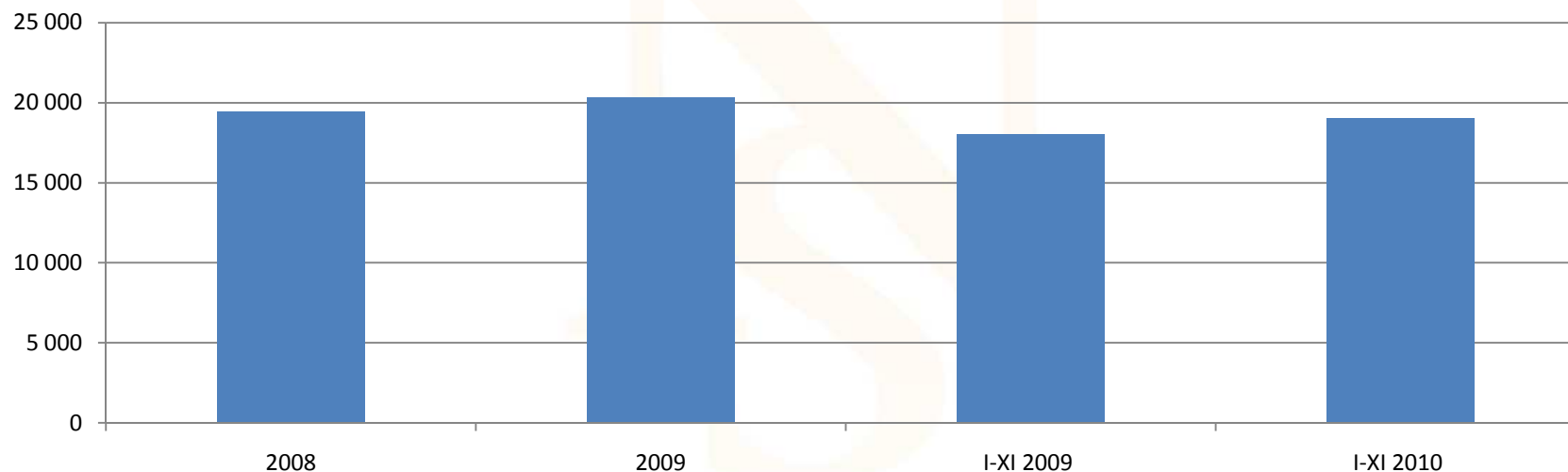
Źródło: GUS

- ✓ 12-miesięczna średnia krocząca korygująca zjawiska o charakterze sezonowym wskazuje na poprawę ogólnej koniunktury w budownictwie w 2010 r. Jednocześnie w ostatnich miesiącach widoczne jest charakterystyczne dla końca roku w branży pogorszenie nastrojów
- ✓ Z punktu widzenia działalności deweloperskiej, zbyt wysoki odczyt wskaźnika mógłby oznaczać ryzyko wystąpienia gwałtownej podwyżki cen wykonawstwa, materiałów budowlanych oraz wzrostu stóp procentowych.

## Otoczenie działalności samochodowej

Rynek sprzedaży **samochodów luksusowych** obejmuje przede wszystkim segment klientów o wyższych dochodach. W opinii ekspertów rynek drogich aut ucierpiał w czasie kryzysu dużo mniej niż aut popularnych, a obecnie może on rozwijać się coraz szybciej /Rzeczpospolita 22.09.2010/.

### *Sprzedaż nowych, osobowych samochodów marek luksusowych\* (w sztukach)*



Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Polski Związek Przemysłu Motoryzacyjnego na podstawie deklaracji firm członkowskich

\*marki zaklasyfikowane jako luksusowe: Audi, BMW, Jaguar, Land Rover, Lexus, Mercedes, Porsche, Saab, Volvo.

## Cel emisji

**Środki z emisji zostaną przeznaczone na zakup działek budowlanych w Warszawie w celu realizacji nowych projektów deweloperskich.**

**Emitent właśnie sfinalizował transakcję zakupu działki (Spółka poinformowała o tym fakcie w raporcie giełdowym):**

- ✓ Marvipol S.A. poinformował o zawarciu w dniu 1 grudnia 2010 r. z Veolia Transport Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu Umowy Sprzedaży, której przedmiotem jest sprzedaż nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej w Warszawie (dzielnica Bielany), o łącznej powierzchni 1,14 ha, wraz z przeniesieniem na Emitenta wydanej w maju 2010 roku decyzji o warunkach zabudowy, za cenę netto 20 000 000 zł.

**Jednocześnie Marvipol prowadzi zaawansowane rozmowy z potencjalnymi sprzedawcami nieruchomości. O jednej z nich Spółka informowała w raporcie giełdowym:**

- ✓ W dniu 27 sierpnia 2010 roku Marvipol S.A. zawarła z Ciech S.A. przedwstępną umowę sprzedaży, której przedmiotem jest zobowiązanie się Marvipol S.A. i Ciech S.A. do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, na którą składa się kilka usytuowanych na terenie Warszawy przy ul. Powązkowskiej (dzielnica Żoliborz) działek gruntu o łącznej powierzchni ca. 1,19 ha,

**Środki z emisji obligacji serii G zostaną przeznaczone na zakup innych działek, o których do tej pory Emitent nie informował publicznie.**

## Opis zabezpieczenia

Przedmiotem zabezpieczenia jest blokada finansowa 1 660 000 sztuk akcji Marvipol S.A. na rachunku papierów wartościowych akcjonariusza Emitenta. Na potrzeby zabezpieczenia emisji obligacji Emitent zlecił firmie Acropolis Advisory wykonanie wyceny wartości kapitałów własnych. Dokonana metodą porównawczą wycena akcji Emitenta wskazała, że wartość 100% kapitałów własnych Emitenta na dzień 30 września 2010 r. wyniosła 455 mln zł, to jest 12,31 zł za jedną akcję Emitenta. **Zgodnie z ww. wyceną wartość zablokowanych akcji stanowiących zabezpieczenie wynosi 20 434 600 zł.**

Metody wyceny	Rozdział	Wartość Spółki [PLN '000]	Wartość jednej akcji [PLN]
Wycena metodą porównywalnych spółek publicznych	7.2	455	12,31
Wycena w oparciu o średni kurs akcji Spółki w okresie 3 miesięcy poprzedzających Dzień Wyceny	7.3	460	12,45
Wycena w oparciu o średni kurs akcji Spółki w okresie 6 miesięcy poprzedzających Dzień Wyceny	7.3	539	14,61

Mając na uwadze cel Wyceny rekomendujemy przyjęcie konserwatywnie najniższej z wartości zaprezentowanych powyżej, czyli 455 mln zł dla 100% kapitałów własnych Spółki, to jest 12,31 zł w przeliczeniu na 1 akcję.

*Źródło: Marcin Anklewicz, Acropolis Advisory*

## Metodologia analizy

Analitycy NOBLE Securities przeprowadzili dogłębną analizę sytuacji finansowej Emitenta pod kątem obsługi kuponu obligacji, a także ich późniejszego wykupu w terminie zapadalności.

Z jednej strony przeanalizowano **dotychczasową działalność Emitenta oraz historyczne dane finansowe**. Z drugiej strony analizę oparto na **modelu przepływów pieniężnych** w okresie życia obligacji.

Model przepływów pieniężnych został opracowany na podstawie założeń przyjętych przez Emitenta, a następnie poddany krytycznej analizie. Przyjęto założenie, iż Emitent będzie w stanie pozyskać finansowanie bankowe na realizację projektu Zielona Italia na warunkach rynkowych. W ramach **analizy wrażliwości** monitorowano zdolność Spółki do obsługi zadłużenia pod wpływem zmian następujących czynników:

1. Cen sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych,
2. Opóźnienia w sprzedaży mieszkań o 3 i 6 miesięcy,
3. Znaczącego opóźnienia w sprzedaży lokali oraz obniżenia cen w inwestycji planowanej na Mazurach i w związku z powyższym realizacji jedynie jednego etapu w okresie życia obligacji,
4. Przychodów ze sprzedaży samochodów.

## Metodologia analizy

Model testowany był w wielu wariantach. W zależności od przyjętych założeń przepływy pieniężne Emitenta znacząco się różnią. Jednakże zarówno w wariantcie bazowym jak i w alternatywnym zakładającym spadek cen (w inwestycjach, które zdaniem Analityków Noble Securities są najbardziej wrażliwe na negatywne zmiany otoczenia rynkowego) zgodnie z modelem środki pieniężne generowane przez Spółkę znacząco przekraczają poziom środków niezbędnych do obsługi zadłużenia.

Zgodnie z modelem w wariantcie pesymistycznym zakładającym:

- ✓ 15% spadek cen we wszystkich inwestycjach mieszkaniowych,
- ✓ 6-miesięczne opóźnienie w procesie sprzedaży,
- ✓ Obniżenie zakładanych przychodów ze sprzedaży samochodów o około 5% w pierwszym roku, 10% w drugim oraz 15% w trzecim,
- ✓ Bardzo znaczące opóźnienia w sprzedaży lokali oraz obniżenia cen w inwestycji planowanej na Mazurach i w związku z powyższym realizacji jedynie jednego etapu w okresie życia obligacji,

Emitent będzie w stanie obsłużyć zobowiązania wynikające z obligacji.

## Przewagi konkurencyjne Marvipol S.A.

- ✓ Znana i rozpoznawalna **marka**
- ✓ **Zdywersyfikowana działalność** uwzględniająca przychody ze sprzedaży mieszkań, samochodów oraz usług myjni
- ✓ **Stabilna sytuacja finansowa** Spółki, coraz lepsze wyniki finansowe
- ✓ **Wieloletnie doświadczenie** na rynku deweloperskim
- ✓ **Wysokie marże operacyjne** w segmencie deweloperskim wynikające z działalności na rynku warszawskim oraz dużego udziału kapitałów własnych i przedpłat w finansowaniu projektów. Uwzględniając sytuację w krajach europejskich oczekiwany jest postępujący wzrost znaczenia stolicy na tle reszty kraju
- ✓ Solidne wykonawstwo, ciekawe projekty architektoniczne, funkcjonalne wnętrza
- ✓ **Wyłącznieść na dystrybucję** w Polsce poniższych marek samochodów: Aston Martin, Jaguar, Land Rover, Caterham. Spółka powinna być beneficjentem rosnącego udziału sprzedaży marek luksusowych względem liczby sprzedawanych nowych samochodów w Polsce
- ✓ **Dostępność finansowania** – Emitent z powodzeniem uzyskuje finansowanie bankowe dla realizacji swoich projektów. Realizacja wielu inwestycji oraz terminowa spłata kredytów sprawiły, że Marvipol jest darzony zaufaniem.

## Czynniki ryzyka

- ✓ **Ryzyko wynikające z załamania sprzedaży na rynku motoryzacyjnym.** Kryzys na rynkach finansowych może skutkować zmniejszeniem popytu na dobra luksusowe, w tym negatywnie wpłynąć na sektor motoryzacyjny
- ✓ **Ryzyko wynikające z opóźnień w dostawach pojazdów od producenta.** Opóźnienia w dostawach samochodów i części do samochodów mogą negatywnie wpłynąć na poziom sprzedaży i wizerunek marki
- ✓ **Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych.** W zakresie działalności deweloperskiej możliwe jest wystąpienie ryzyka kursowego związanego z kursami wymiany walut obcych jak również ryzyka wysokości stóp procentowych dla walut, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. Grupa Kapitałowa ponosi ryzyko kursowe związane głównie z zakupami samochodów oraz części samochodowych. Waluty używane w tych transakcjach to przede wszystkim euro i funt brytyjski
- ✓ **Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy Kapitałowej od wykonawców robót budowlanych**
- ✓ **Ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Grupy na warszawskim rynku mieszkaniowym.** Obecnie wszystkie projekty deweloperskie realizowane są w Warszawie
- ✓ **Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz cenami lokali.**

## Kontakt

**W celu uzyskania dodatkowych informacji o emisji obligacji Marvipol S.A. prosimy o kontakt:**

**Biuro Bankowości Inwestycyjnej**

**NOBLE Securities SA**

[bbi@noblesecurities.pl](mailto:bbi@noblesecurities.pl)

31-034 Kraków

ul. Lubicz 3/215

## Zastrzeżenie prawne

Spółka Marvipol S.A. („Emitent”) planuje wyemitować obligacje na okaziciela („Obligacje”) zabezpieczone blokadą 1.660.000 akcji Emitenta należących do większościowego akcjonariusza Emitenta i następnie zamierza podjąć działania w celu wprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) bez konieczności sporządzania prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 r. Nr 185, poz. 1439) („Ustawa o Ofercie”), a jedynie w oparciu o dokument informacyjny określony w regulacjach właściwych dla rynku CATALYST (rynek obligacji), którym jednak niniejszy materiał nie jest.

Oferta publiczna Obligacji będzie przeprowadzana na podstawie propozycji nabycia, która kierowana będzie wyłącznie do inwestorów, z których każdy będzie nabywał Obligacje o wartości, liczonej według ich ceny emisyjnej, co najmniej 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy 00/100) euro w dniu ustalenia tej ceny. W związku z powyższym stosownie do treści art. 7 ust. 3 pkt. 2 Ustawy o Ofercie w związku z ofertą publiczną Obligacji nie jest wymagane sporządzenie, zatwierdzenie oraz udostępnienie do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie.

Propozycja nabycia Obligacji zostanie opublikowana na stronie internetowej oferującego – NOBLE Securities S.A. ([www.noblesecurities.pl](http://www.noblesecurities.pl)).

Niniejsza prezentacja nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), ani nie stanowi publicznego proponowania nabycia obligacji, ani oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie.

Niniejsza prezentacja nie stanowi propozycji nabycia w rozumieniu ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300, z późn. zm.), ani nie stanowi prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie.

Niniejsza prezentacja nie stanowi rekomendacji inwestycyjnej. Żaden z zapisów zawartych w niniejszej prezentacji nie stanowi porady inwestycyjnej, prawnej ani podatkowej, ani też nie jest wskazaniem, iż jakkolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia w indywidualnej sytuacji danego inwestora.

W niniejszej prezentacji zostały wykorzystane źródła informacji, które spółka Marvipol S.A. uznaje za wiarygodne i dokładne, jednak nie ma gwarancji, że są one wyczerpujące i w pełni odzwierciedlają stan faktyczny. Niniejszy materiał może zawierać stwierdzenia dotyczące przyszłości, które stanowią ryzyko inwestycyjne lub źródło niepewności i mogą istotnie różnić się od faktycznych rezultatów.

Emitent ani NOBLE Securities S.A. nie ponoszą odpowiedzialności za efekty i skutki decyzji podjętych na podstawie niniejszego materiału lub jakiegokolwiek informacji zawartej w tym materiale. Odpowiedzialność za decyzje podjęte na podstawie niniejszej prezentacji ponoszą wyłącznie korzystające z niej osoby lub podmioty.