

PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL S.A. ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2014 ROKU

SPIS TREŚCI:

I. ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	3
II. INFORMACJE O JEDNOSTCE	3
1) Charakterystyka Jednostki	3
2) Kapitał Zakładowy	3
3) Organy Spółki	3
III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2014 ROKU.....	5
IV. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2014, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	6
V. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI	6
VI. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	7
VII. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI	7
VIII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH.....	7
IX. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH.....	7
X. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK	7
1) Ryzyko zmiany cen	7
2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych.....	8
3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych	8
4) Ryzyko utraty płynności finansowej.....	8
5) Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona	8
XI. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM.....	14

XII.	WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA	14
XIII.	WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	14
XIV.	INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH	15
XV.	INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU	15
XVI.	INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI 16	
XVII.	INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTKI Z INNYMI PODMIOTAMI	16
XVIII.	INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCYJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	20
XIX.	INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI I UDZIELONYCH GWARANCJACH.....	20
XX.	OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	21
XXI.	OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM	21
XXII.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI.....	21
XXIII.	OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM	21
XXIV.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ.....	21
XXV.	WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZED PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU.....	21
XXVI.	OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.....	22

I. ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej "MSSF UE", przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34.

Sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Spółki w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

II. INFORMACJE O JEDNOSTCE

1) Charakterystyka Jednostki

Marvipol Spółka Akcyjna [**Spółka**] jest jednostką wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy za numerem KRS 0000250733. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 15 lutego 2006 r. po przekształceniu ze Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w roku 1996. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Od dnia 19 czerwca 2008 r. akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-838) przy ulicy Prostej 32.

Jednostka identyfikowana jest za pomocą numerów REGON: 011927062 oraz NIP: 5261211046.

Przedmiotem działalności Spółki są w szczególności:

- działalność deweloperska,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo – księgową.

Jednostka sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

2) Kapitał Zakładowy

Kapitał zakładowy wynosi 8.310.370,40 (osiem milionów trzysta dziesięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt 40/100) złotych i dzieli się na 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwie) akcje zwykłe na okaziciela serii A, B, C, D, E i J, o wartości nominalnej 0,20 (dwadzieścia) groszy każda akcja.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

3) Organy Spółki

a) Zarząd

- Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu,
- Paweł Szymański – Wiceprezes Zarządu,

- Mariusz Poławski – Członek Zarządu,
- Marcin Dąbrowski – Członek Zarządu.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też skład Zarządu Spółki nie uległy zmianom.

b) Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki jest następujący:

- Aleksander Chłopecki (niezależny Członek Rady Nadzorczej) – pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Wiesław Mariusz Różacki (niezależny Członek Rady Nadzorczej) – pełniący funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Konstanty Grzegorz Malejczyk (niezależny Członek Rady Nadzorczej) – Członek Rady Nadzorczej,
- Cezary Dariusz Kozanecki – Członek Rady Nadzorczej,
- Jacek Wojciech Jonak – Członek Rady Nadzorczej.

W ramach Rady Nadzorczej działają Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania skład Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianom.

c) Walne Zgromadzenie

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miało miejsce jedno posiedzenie Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A.:

- ▶ Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 30 czerwca 2014 r., które w toku obrad:
 - rozpatrzyło sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki: Uchwały nr 1 z dnia 30.05.2014 r. w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2013, Uchwały nr 2 z dnia 30.05.2014 r. w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2013, Uchwały nr 3 z dnia 30.05.2014 r. w sprawie oceny sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2013, Uchwały nr 4 z dnia 30.05.2014 r. w sprawie oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2013, Uchwały nr 5 z dnia 30.05.2014 r. w sprawie oceny wniosku Zarządu co do podziału zysku za rok obrotowy 2013, Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2013 r., Informacji w sprawie dokonania oceny sytuacji Spółki za 2013 r., z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki, Uchwał nr od 8 do 12 z dnia 30.05.2014 r. w sprawie wydania opinii w przedmiocie udzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania obowiązków za 2013 r. oraz Uchwał nr od 13 do 20 z dnia 30.05.2014 r. w sprawie sporządzenia wniosku do Walnego Zgromadzenia w zakresie udzielenia członkom Rady Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonywania obowiązków za 2013 r.
 - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2013,
 - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2013,
 - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2013,
 - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2013,
 - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku Spółki za rok obrotowy 2013,
 - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2013 rok,
 - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,
 - udzieliło poszczególnym członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.,

- podjęło uchwałę w sprawie zmiany Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. nr 4 z dnia 4 stycznia 2012 r. w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych,
- podjęło uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie zmiany Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz dokonywania wyboru członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2014 ROKU

W dniu 7 marca 2014 r. do właściwego Sądu został złożony wniosek o wykreślenie hipoteki do kwoty 68.000.000,- PLN ustanowionej na będącej własnością Spółki nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Sokratesa, stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu w kwocie 40.000.000,- PLN udzielonego Spółce w dniu 27 września 2011 r. przez Bank Millennium S.A. z przeznaczeniem na finansowanie budownictwa mieszkaniowego (Umowa nr 3104/11/409/04), w związku ze spłatą Kredytu w dniu 28 stycznia 2014r.

W dniu 7 marca 2014 r. została zawarta z Getin Noble Bank S.A. Umowa kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych nr KRI\1443967, na mocy której bank udzielił Spółce kredytu w kwocie 43.000.000,- PLN z przeznaczeniem na częściowe refinansowanie wartości gotowych lokali i miejsc postojowych wybudowanych przez Spółkę na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Sokratesa w ramach inwestycji pod nazwą „Bielany Residence”. Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony na dzień 20 stycznia 2016 r. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 3M powiększoną o marżę banku, przy czym odsetki płatne są w miesięcznych okresach obrachunkowych. Znaczące zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 64.500.000,- PLN ustanowiona na będącej własnością Spółki nieruchomości położonej przy ul. Sokratesa w Warszawie.

W dniu 19 marca 2014 r. został podpisany Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa, zawartej w dniu 5 kwietnia 2012 r. z Eiffage Polska Budownictwo S.A. (dawniej: Eiffage Budownictwo Mitex S.A.) z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest realizacja w systemie generalnego wykonawstwa przez Wykonawcę inwestycji „ArtEco” polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi oraz infrastruktury technicznej na będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki działce gruntu w Warszawie, przy ul. Powązkowskiej. Na mocy Aneksu został zmieniony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy została ustalona na kwotę 83.464.052,95 PLN, a termin realizacji Umowy został ustalony na dzień 31 maja 2014 r.

W dniu 11 kwietnia 2014 r. Marvipol S.A. przedterminowo wykupiła na podstawie zawartego w Warunkach Emisji Obligacji uprawnienia, wszystkie istniejące, tj. 4.000 obligacji na okaziciela serii M o łącznej wartości nominalnej 4.000.000,00 PLN.

W dniu 25 czerwca 2014 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy Kredytu nr 1788/10/400/04 podpisanej z Bankiem Millennium S.A. w dniu 8 listopada 2010 r. Na mocy Aneksu do dnia 15 marca 2015 r. przedłużony został okres, na który udostępniono Kredyt.

IV. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2014, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 18 sierpnia 2014 r. Marvipol S.A. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii „O”, które zostały objęte przez grupę kwalifikowanych funduszy inwestycyjnych i które nie będą przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku zorganizowanym. Wielkość emisji wyniosła 20.650 szt. obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 20.650.000,00 PLN, przy czym wartość nominalna obligacji była równa cenie emisyjnej. Wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana kwartalnie, natomiast wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę w dniu 18 sierpnia 2017 r. kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji. Środki pozyskane z emisji zostały przeznaczone na zakup gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie.

V. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI

W przyszłych okresach przewidywane jest kontynuowanie dotychczasowej działalności Spółki. Istotna część projektów deweloperskich będzie realizowana w ramach spółek celowych, tak więc wiodącą rolę będzie odgrywać wynik skonsolidowany Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Strategia rozwoju Spółki i spółek deweloperskich z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. na najbliższy, co najmniej 12 miesięczny okres skoncentruje się na następujących kierunkach:

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

W zakresie świadczenia usług myjni samochodowych zamierzeniem Spółki jest umacnianie pozycji rynkowej tak, aby sieć myjni Robo Wash Center nadal pozostała liderem rynku warszawskiego. Spółka konsekwentnie będzie koncentrować się na promowaniu usług mycia pojazdów, również w zakresie obsługi flotowej oraz na poszukiwaniu możliwości dalszego rozwoju działalności, w tym poprzez analizowanie nowych lokalizacji pod kolejne myjnie.

W zakresie rozwoju spółek motoryzacyjnych Marvipol S.A. poprzez spółki zależne będzie dążyła do stabilizacji sprzedaży i umacniania pozycji na rynku samochodów luksusowych oraz do utrzymywania jakości świadczonych usług na jak najwyższym poziomie.

VI. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Z uwagi na charakter działalności Spółka nie prowadzi istotnych prac badawczo – rozwojowych.

VII. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI

W pierwszym półroczu 2014 r. Marvipol S.A. wypracowała 128.779 tys. zł przychodów.

W pierwszym półroczu 2014 r. Spółka prowadziła sprzedaż lokali w ukończonych inwestycjach, a także kontynuowała sprzedaż w realizowanych projektach deweloperskich w Warszawie, tj. inwestycji „ART ECO Rezydencja” przy ul. Jasnodworskiej 3A, „Osiedle Zielona Italia” przy ul. Obywatelskiej (poprzez spółkę zależną: Zielona Italia Sp. z o.o.), Central Park Ursynów przy ul. Kłobuckiej (poprzez spółkę Marvipol Property Sp. z o.o.). W przyszłych okresach przewidywane jest realizowanie kolejnych projektów deweloperskich.

Do momentu wydania mieszkań koszty budowy akumulowane są i wykazywane w sprawozdaniach finansowych jako zapasy, zaś wpłaty otrzymane od nabywców lokali wykazywane są jako przychody przyszłych okresów.

Źródłem przychodów Spółki są także świadczone usługi w zakresie mycia samochodów i czyszczenia wnętrza w ramach sieci myjni samochodowych Robo Wash Center. W pierwszym półroczu 2014 r. Spółka odnotowała przychody od odbiorców zewnętrznych z tego tytułu w wysokości 6.585 tys. zł.

VIII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie nabyła akcji własnych. Na dzień sporządzenia Sprawozdania z działalności łączna liczba posiadanych przez Marvipol S.A. akcji własnych wynosi 80.928 sztuk, co stanowi udział w kapitale zakładowym Spółki wynoszący 0,22%.

IX. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH

Spółka nie posiada oddziałów.

X. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK

1) Ryzyko zmiany cen

Spółka ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców /zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Spółkę budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców/zleceniobiorców i jedynie za zgodą Spółki kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej jednak Spółka narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy

oraz zależnością Spółki od wykonawców robót budowlanych opisane w punkcie 5) niniejszego sprawozdania: Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona.

2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Spółki.

Możliwe jest wystąpienia 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.

Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie strat Spółki mogących wynikać z niewypłacalności klientów. Cel ten jest realizowany poprzez bieżące monitorowanie wiarygodności kredytowej klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Spółka nie wymaga zabezpieczenia majątkowego w stosunku do aktywów finansowych.

Wartość bilansowa inwestycji długoterminowych oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

Zaciągnięte przez Spółkę długoterminowe 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. Spółka nie stosuje również zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

Spółka ma zawarte umowy z wykonawcami/zleceniobiorcami oraz zapewnione finansowanie realizacji prowadzonych inwestycji, dzięki czemu przepływy pieniężne na kolejne okresy są w Spółce z góry określone i pozwalają zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

4) Ryzyko utraty płynności finansowej

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Spółki przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 5 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Szczegółowa analiza płynności w punkcie VII niniejszego Sprawozdania.

5) Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona

- ▶ 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.

- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ 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.
- ▶ ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Spółki 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.

- ▶ ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz cenami lokali:
Dalszy rozwój działalności Spółki zależy w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie 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.

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.

- ▶ 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.

- ▶ 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.

- ▶ 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 zażądać 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.

- ▶ 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 czasową 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 nie zaspokajanie przez nie przyszłych potrzeb Spółki mogłoby mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki.
- ▶ 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.
- ▶ 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 Spółka zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Spółki 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.
- ▶ 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 skutek 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.

► 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.

► 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.

► ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. gruntów warszawskich:

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo, iż dotychczas nie uchwalono ustawy regulującej proces reprivatyzacji w Polsce, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. Niektóre nieruchomości, na których były, są lub mogą być prowadzone projekty deweloperskie

Spółki znajdują się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich). Istnieje ryzyko, iż byli właściciele działek wchodzących w skład tych nieruchomości wystąpią z roszczeniami reprivatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo, iż przed nabyciem nieruchomości 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 reprivatyzacyjne 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 Spółki.

► 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.

► 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 w uzyskaniu pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

► 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 praktyce może to spowodować konieczność dokonania uzgodnienia tych danych, a wobec czasochłonności takiej procedury, opóźnić ustanowienie odrębnej własności lokali.

► ryzyko wynikające z załamania sprzedaży na rynku motoryzacyjnym:

Rynek sprzedaży samochodów luksusowych jest stosunkowo ograniczony jako zorientowany głównie na klientów zamożnych. Kryzys na rynkach finansowych może skutkować zmniejszeniem popytu na dobra luksusowe, w tym negatywnie wpłynąć na sektor motoryzacyjny.

XI. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Spółka zarządza wszystkimi opisanymi w punkcie X powyżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć istotny wpływ na prowadzenie działalności. Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie różnego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych transakcji przez inne, niezależne komórki przed ich ostateczną akceptacją przez Zarząd Spółki i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera.

XII. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA

		30-cze-14	30-cze-13
rentowność sprzedaży (ROS)	zysk netto/przychód ze sprzedaży*100	5,91%	9,16%
rentowności kapitału własnego (ROE)	zysk netto*100/kapitał własny - zysk netto	3,59%	0,61%
stopa zadłużenia	zobowiązania/suma pasywów*100	63,79	75,86%
bieżącej płynności	aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,51	1,60

Przychody netto obejmują przychody netto ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów.

Spółka rozpoznaje przychody i koszty z inwestycji deweloperskich zgodnie z MSR 18 czyli po zakończeniu inwestycji – wydaniu kluczy do lokali nabywcom. W pierwszym półroczu 2014 roku projekty deweloperskie Spółki były w trakcie realizacji, bądź zostały zrealizowane przed 2014 rokiem co miało wpływ na zysk netto Spółki i wysokość wskaźnika rentowności sprzedaży, który uległ obniżeniu. Polepszył się natomiast wskaźnik rentowności kapitału oraz wskaźnik stopy zadłużenia. Poziom odzwierciedla aktualną politykę finansową Spółki mającą na celu bezpieczne korzystanie z finansowania zewnętrznego, które docelowo zapewnia wyższą efektywność kapitałów własnych.

Zmianie uległ także wskaźnik płynności - zmniejszyły się zarówno zobowiązania krótkoterminowe, jak i aktywa obrotowe.

XIII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Pozew Marvipol S.A. przeciwko Borders A-R o ustalenie, że umowa przedwstępna nabycia nieruchomości w rejonie ul. Marywilskiej nie wiąże stron wobec skutecznego uchylecia się od oświadczenia woli Marvipol S.A. złożonego pod wpływem błędu wywołanego przez Borders A-R Sp. z o.o. Wartość przedmiotu sporu wynosi 45.510.000 zł. Pozew został złożony w dn. 12 października 2012 r. Marvipol S.A. jest powodem i uważa swoje roszczenie za zasadne.

Pozew Borders A-R przeciwko Marvipol S.A. o zawarcie umowy przyrzeczonej nieruchomości w rejonie ul. Marywilskiej (zastępcze oświadczenie woli). Wartość przedmiotu sporu wynosi 45.510.000 zł. Pozew został doręczony Marvipol S.A. w dniu 8 marca 2013 r. Marvipol S.A. uważa pozew za niezasadny wobec skutecznego uchylecia się od oświadczenia woli.

Obie sprawy zostały połączone do wspólnego rozpoznania przy czym Spółki zmierzają do polubownego rozwiązania sporu.

W dniu 23 października 2013 r. wpłynął do Spółki pozew Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych Pol-Aqua S.A. na kwotę 8.382.446 zł, obejmujący roszczenie o zapłatę w związku z realizacją zadania inwestycyjnego, o którym Spółka informowała w Raporcie bieżącym nr 069/2011 z dnia 20 czerwca 2011 r., a także z wypłaconą na rzecz Spółki gwarancją bankową. W dniu 4 grudnia 2013 r. Spółka otrzymała rozszerzenie pozwu o łączną kwotę 8.970.988 zł z tytułu rozliczenia ww. inwestycji oraz z tytułu naliczenia kary umownej w związku z rzekomym odstąpieniem Pol-Aqua S.A. od ww. umowy z winy inwestora.

Spółka stoi na stanowisku, iż roszczenia Pol-Aqua S.A. są niezasadne – opierają się na założeniu że Pol-Aqua S.A. skutecznie odstąpiła od umowy, co w ocenie Spółki było nieskuteczne, a zatem wszystkie za tym idące roszczenia Pol-Aqua S.A. także są niezasadne. Gwarancja bankowa została zasadnie i skutecznie zatrzymana na zabezpieczenie usunięcia wad i usterek.

Inne postępowania, w których stroną jest Spółka, charakteryzujące się mniejszym poziomem istotności z punktu widzenia działalności Spółki, opisane są w notach 28 i 33 śródrocznego sprawozdania finansowego.

XIV. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH

Przedmiotem działalności Marvipol S.A. jest prowadzenie działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej i usługowej w imieniu własnym, a także w pośrednictwie po uzyskaniu koniecznych zezwoleń i koncesji, jeśli takie będą wymagane. W szczególności jest to działalność gospodarcza w zakresie zabudowy i komercjalizacji gruntów.

Marvipol S.A. posiada na terenie Warszawy obiekty myjni samochodowych pod nazwą Robo Wash Center. Obiekty te znajdują się przy ulicach Słomińskiego, Wysockiego, Czarnomorskiej, Modlińskiej i Górczewskiej.

W Grupie Kapitałowej Marvipol S.A. prowadzona jest działalność w zakresie sprzedaży hurtowej i detalicznej pojazdów samochodowych, a także ich serwisu i obrotu częściami zamiennymi, poprzez jednostki zależne, w których Marvipol S.A. posiada 100% udziałów.

XV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU

Obecnie Spółka prowadzi działalność w zakresie usług deweloperskich oraz usług związanych z prowadzeniem sieci myjni samochodowych RWC na terenie Warszawy. Warszawski rynek jest największym i najzamożniejszym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Przeciętne wynagrodzenia w Warszawie należą do najwyższych, znacznie przekraczając średnie wartości dla całego kraju.

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.

Spółka nie jest uzależniona od żadnego ze swoich odbiorców, odbiorcami Spółki są w zdecydowanej większości osoby fizyczne.

Spółka w ramach działalności deweloperskiej ponosi głównie koszty usług budowlanych oraz koszty zakupu gruntów pod projekty deweloperskie. Zakup gruntów nie wiąże się z uzależnieniem od jednego dostawcy, natomiast w przypadku usług budowlanych 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.

XVI. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

Informacje o znaczących umowach zawarte są w treści punktów III i IV niniejszego Sprawozdania z działalności.

XVII. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTKI Z INNYMI PODMIOTAMI

- ▶ Zielona Italia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 9 kwietnia 1992 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2001 r. pod numerem KRS 0000044715. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 13.000 tys. zł i dzieli się na 130.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Jednostka Zielona Italia Sp. z o.o. jest spółką celową realizującą obecnie projekt deweloperski „Osiedle Zielona Italia”. Po zakończeniu realizacji projektu „Osiedle Zielona Italia”, w przyszłych okresach przewidywane jest kontynuowanie działalności spółki poprzez realizowanie kolejnych projektów deweloperskich.
- ▶ Marvipol Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 r. pod numerem KRS 0000270681. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 70.150 tys. zł i dzieli się na 140.300 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, z których 300 posiada Marvipol S.A., a 140.000 posiada Prosta 32 Sp. z o.o. – spółka zależna od Marvipol S.A. Przedmiotem działalności Marvipol Development Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania wynajem i zarządzanie nieruchomością „Prosta Tower”.
- ▶ Mokotów Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 r. pod numerem KRS 0000269620. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 270 tys. zł i dzieli się na 540 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Jednostka 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. Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Mokotów Park Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.
- ▶ Prosta 32 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 r. pod numerem KRS 0000295118. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na

dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7.795 tys. zł i dzieli się na 15.590 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Jednostka Prosta 32 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka jest właścicielem 99,79% udziałów w Marvipol Development Sp. z o.o.

- ▶ Marvipol TM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 września 2009 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 października 2009 r. pod numerem KRS 0000338809. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 103.821 tys. zł i dzieli się na 2.076.420 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest działalność profesjonalna, naukowa i technologiczna.
- ▶ Robo Wash Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 czerwca 2011 r. pod numerem KRS 0000388512. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 200 tys. zł i dzieli się na 2.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Przedmiotem działalności Robo Wash Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania prowadzenie działalności w zakresie usługowego mycia samochodów.
- ▶ Marvipol Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 10 czerwca 2011 r. pod numerem KRS 0000388809. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy, z których 450 posiada Marvipol S.A., a 50 posiada Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – spółka zależna od niżej opisanej jednostki P.Z.-BUD Sp. z o.o. Jednostka Marvipol Property 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. Marvipol Property Sp. z o.o. zajmuje się wynajmem i zarządzaniem nieruchomościami oraz realizacją inwestycji deweloperskiej.
- ▶ P.Z.-BUD Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 19 września 1991 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 sierpnia 2001 r. pod numerem KRS 0000034780. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 650 tys. zł i dzieli się na 6.500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Przedmiotem działalności P.Z.-Bud Sp. z o.o. był wynajem i zarządzanie nieruchomościami, obecnie jednostka jest właścicielem 100% akcji w Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz 100% udziałów w Verbis GAMMA Sp. z o.o.
- ▶ Marvipol Estate Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 5 października 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 października 2012 r. pod numerem KRS 0000436254. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Marvipol Estate 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.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Marvipol Estate Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ Gdański City Center Sp. z o.o. poprzednio działająca pod firmą City Expansion Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439945. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Gdański City Center 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.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Gdański City Center Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. poprzednio działająca pod firmą Le City Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439855. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Central Park Ursynów 1 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.

- ▶ Marvipol Management Sp. z o.o. poprzednio działająca pod firmą Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439896. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Marvipol Management 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.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Marvipol Management Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ Verbis GAMMA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2012 r. pod numerem KRS 0000433753. 100% udziałów w jednostce posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Jednostka Verbis GAMMA Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności w obszarze pozostałego pośrednictwa pieniężnego.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Verbis GAMMA Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 września 2012 r. pod numerem KRS 0000434291. 100% akcji w kapitale zakładowym jednostki posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Komplementariuszem w jednostce jest Verbis GAMMA Sp. z o.o. – jednostka zależna od P.Z.-BUD Sp. z o.o. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 1.050 tys. zł i dzieli się na 105.000 akcji o wartości nominalnej 10 zł każda.
Jednostka Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. została utworzona w celu prowadzenia działalności w obszarze pozostałego pośrednictwa pieniężnego.
- ▶ JLR Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 r. pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7.000 tys. zł i dzieli się na 14.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
JLR Centrum Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.
- ▶ JLR Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 października 2003 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 października 2003 r. pod numerem KRS 0000176909. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.200 tys. zł i dzieli się na 6.400 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
JLR Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie importu samochodów marek Jaguar, Land Rover i Range Rover, jako wyłączny przedstawiciel producenta samochodów tych marek w Polsce.
- ▶ JLR Gdańsk Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 19 kwietnia 2007 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 r. pod numerem KRS 0000282421. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.220 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32.200 zł każdy.
JLR Gdańsk Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.
- ▶ JLR Łódź Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 sierpnia 2008 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 15 października 2008 r. pod numerem KRS 0000315517. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 6.468 tys. zł i składa się z 3.234 udziałów po 2 tys. zł każdy.
JLR Łódź Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.
- ▶ JLR Warszawa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 17 kwietnia 1997 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 4 marca 2002 r. pod numerem KRS 0000096527. Na dzień sporządzenia sprawozdania Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów, kapitał zakładowy jednostki wynosi 700 tys. zł i dzieli się na 80 udziałów o wartości nominalnej 8.750 zł każdy.

JLR Warszawa Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

- ▶ Caterham Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 4 maja 2009 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 maja 2009 r. pod numerem KRS 0000330282. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 475 tys. zł i dzieli się na 950 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
Caterham Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Caterham.
- ▶ AML Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 sierpnia 2008 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 września 2009 r. pod numerem KRS 0000338109. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2.500 tys. zł i dzieli się na 5.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
AML Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Aston Martin.
- ▶ M Automotive Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 lutego 2010 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 marca 2010 r. pod numerem KRS 0000351883. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 800 tys. zł i dzieli się na 1.600 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
Przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych.
- ▶ Lotus Warszawa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 28 kwietnia 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 maja 2011 r. pod numerem KRS 0000385594. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 500 tys. zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
Lotus Warszawa Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Lotus.

XVIII. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W pierwszym półroczu 2014 r. i po dniu 30 czerwca 2014 r. do dnia sporządzenia Sprawozdania z działalności nie wystąpiły takie transakcje.

XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI I UDZIELONYCH GWARANCJACH

W dniu 19 sierpnia 2014 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,- PLN jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 19 sierpnia 2014 r. pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,- PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

XX. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W dniu 18 sierpnia 2014 r. Marvipol S.A. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela, o łącznej wartości nominalnej 20.650.000,00 PLN. Środki pozyskane z emisji zostaną wykorzystane na zakup gruntów pod zabudowę mieszkaniową w Warszawie.

XXI. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM

Spółka nie publikowała prognoz jednostkowych wyników finansowych na 2014 rok.

XXII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Spółka racjonalnie zarządza zasobami finansowymi i na bieżąco pokrywa swoje zobowiązania wobec kontrahentów, w tym wobec banków i Skarbu Państwa. Spółka systematycznie dokonuje projekcji zadłużenia w horyzoncie do 5 lat, a następnie aranżuje odpowiednie źródła finansowania.

XXIII. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM

W pierwszym półroczu 2014 r. w Spółce nie wystąpiły zdarzenia nietypowe mające wpływ na wynik z działalności Spółki.

XXIV. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ

W pierwszym półroczu 2014 r. i po dniu 30 czerwca 2014 r. do dnia sporządzenia Sprawozdania z działalności nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

XXV. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZED PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU

Akcjonariusz	Liczba posiadanych Akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA
Książek Holding Sp. z o.o.*	20.775.927	50,00%	20.775.927	50,00%
Mariusz Wojciech Książek	8.887.396	21,39%	8.887.396	21,39%
Pioneer Pekao Investment Management S.A.	2.863.742	6,89%	2.863.742	6,89%

*Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

XXVI. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH BEDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Stan posiadania akcji Jednostki dominującej przez osoby zarządzające uległ w okresie od publikacji poprzedniego raportu okresowego następującym zmianom:

- w dniu 27 czerwca 2014 r. Prezes Zarządu Marvipol S.A. Mariusz Wojciech Książek dokonał transferu części posiadanych przez siebie akcji Marvipol S.A. w liczbie 20.775.927 na rzecz Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, tj. podmiotu, w którym jako jedyny wspólnik posiada całość udziałów w kapitale zakładowym, przy czym transfer ten został zrealizowany w wykonaniu zawartej w dniu 26 czerwca 2014 r., pomiędzy Mariuszem Wojciechem Książek a Książek Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie „Umowy przeniesienia własności akcji tytułem wkładu niepieniężnego do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością”.

Stan posiadania akcji Jednostki dominującej przez osoby nadzorujące nie uległ w okresie od publikacji poprzedniego raportu okresowego zmianom.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności stan posiadania akcji Jednostki dominującej przedstawiał się następująco:

	Liczba posiadanych akcji Marvipol S.A.	Wartość nominalna akcji
Prezes Zarządu Mariusz Wojciech Książek*	8.887.396	1.777.479,20
Członek Zarządu Marcin Dąbrowski	89.315	17.863,00
Członek Zarządu Mariusz Poławski	188.800	37.760,00
	9.165.511	1.833.102,20

*Spośród osób zarządzających udziały w jednostce powiązanej w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43) Ustawy o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591 z późn. zm.) posiada Mariusz Wojciech Książek:

- 1.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.000.000 PLN w Książek Holding Sp. z o.o., posiadającej 20.775.927 akcji Marvipol S.A.,
- 1.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.000 EUR w Cosinda Holdings Limited, posiadającej 1.778.400 akcji Marvipol S.A.

Osoby nadzorujące nie posiadają udziałów w jednostkach powiązanych.

Warszawa, dn. 21 sierpnia 2014 roku

.....
Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu

.....
Paweł Szymański - Wiceprezes Zarządu

.....
Mariusz Poławski - Członek Zarządu

.....
Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu