

**PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
MARVIPOL S.A.
ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2015 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 2015 ROKU	5
IV. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2015, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	6
V. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI	7
VI. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	8
VII. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI	8
VIII. INFORMACJA O NABYCIE PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH	8
IX. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH	9
X. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK	9
1) Ryzyko zmiany cen	9
2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych	9
3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych	9
4) Ryzyko utraty płynności finansowej	9
5) Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona	10

XI. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	18
XII. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA	18
XIII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	19
XIV. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH	19
XV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU	19
XVI. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI	20
XVII. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTKI Z INNYMI PODMIOTAMI	20
XVIII. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	24
XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI I UDZIELONYCH GWARANCJACH	24
XX. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	25
XXI. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM	25
XXII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	25
XXIII. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM	25
XXIV. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ	25
XXV. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU	25
XXVI. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH BEDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	26

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 – księgowa.

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,
- 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 – pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Wiesław Tadeusz Łatała (niezależny Członek Rady Nadzorczej) – pełniący funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Brejda – Członek Rady Nadzorczej,
- Andrzej Malinowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Wiesław Mariusz Różacki – Członek (niezależny) Rady Nadzorczej.

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

- w dniu 25 czerwca 2015 r. Pan Aleksander Chłopecki złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Pan Wiesław Mariusz Różacki złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Pan Jacek Wojciech Jonak złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Pan Konstanty Grzegorz Malejczyk złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Pan Cezary Dariusz Kozanecki złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do składu Rady Nadzorczej Pana Wiesława Tadeusza Łatałę i powierzyło Panu Wiesławowi Tadeuszowi Łatale pełnienie funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do składu Rady Nadzorczej Wiesława Mariusza Różackiego,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Mariusz Wojciech Książek, działając jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu spółki pod firmą Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wykonując uprawnienia osobiste Książek Holding Sp. z o.o. zawarte w § 17 ust. 3 Statutu Marvipol S.A. powołał do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Pana Aleksandra Chłopeckiego, powierzając jednocześnie Panu Aleksandrowi Chłopeckiemu pełnienie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Mariusz Wojciech Książek, działając jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu spółki pod firmą Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wykonując uprawnienia osobiste Książek Holding Sp. z o.o. zawarte w § 17 ust. 3 Statutu Marvipol S.A. powołał do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Pana Krzysztofa Brejda,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Mariusz Wojciech Książek, działając jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu spółki pod firmą Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wykonując uprawnienia osobiste Książek Holding Sp. z o.o. zawarte w § 17 ust. 3 Statutu Marvipol S.A. powołał do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Pana Andrzeja Malinowskiego.

W związku ze zmianami w składzie Rady Nadzorczej, do czasu ukonstytuowania się składów Komitetu Audytu i Komitetu Wynagrodzeń, Rada Nadzorcza będzie działać kolegialnie.

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 25 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
- rozpatrzyło sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki: Uchwały nr 1 z dnia 02.06.2014 r. w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014, Uchwały nr 2 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2014, Uchwały nr 3 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie oceny sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2014, Uchwały nr 4 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2014, Uchwały nr 5 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie oceny wniosku Zarządu co do podziału zysku za rok obrotowy

- 2014, Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2014 r., Informacji w sprawie dokonania oceny sytuacji Spółki za 2014 r., z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki, Uchwał nr od 8 do 11 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie wydania opinii w przedmiocie udzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania obowiązków za 2014 r., Uchwał nr od 12 do 16 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie sporządzenia wniosku do Walnego Zgromadzenia w zakresie udzielenia członkom Rady Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonywania obowiązków za 2014 r., oraz Uchwały nr 18 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie zaopiniowania projektów uchwał na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
 - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2014,
 - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2014,
 - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2014,
 - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku Spółki za rok obrotowy 2014,
 - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2014 rok,
 - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.,
 - udzieliło poszczególnym członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.,
 - podjęło uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa,
 - 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 uchwałę w sprawie uchylenia Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. nr 4 z dnia 1 sierpnia 2012 r. w sprawie emisji obligacji zamiennych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy,
 - podjęło uchwałę w sprawie zmiany Statutu Spółki Marvipol S.A.,
 - podjęło uchwałę w sprawie ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki,
 - podjęło uchwałę w sprawie ustalenia liczby Członków Rady Nadzorczej Spółki,
 - podjęło uchwałę w sprawie powołania Członków Rady Nadzorczej Spółki nowej kadencji,
 - podjęło uchwałę w sprawie powierzenia funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki,
 - podjęło uchwałę w sprawie ustalenia zasad wynagradzania Członków Rady Nadzorczej Spółki.

III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2015 ROKU

W dniu 28 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy kredytu inwestycyjnego podpisanej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 17 czerwca 2011 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2017 roku. Pozostałe postanowienia zawarte w treści Umowy Kredytu nie uległy znaczącym zmianom.

W dniu 30 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. powzięła informację o wykreśleniu przez właściwy Sąd hipoteki do kwoty 50.250.000,00 PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Jasnodworskiej, stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego Marvipol S.A. w 2012 r. przez mBank S.A., w związku z przedterminową spłatą kredytu. Określony w umowie kredytowej termin ostatecznej spłaty kredytu przypadał na dzień 29 maja 2015 r.

W dniu 30 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. zakończyła proces realizowanych na podstawie zawartego w Warunkach Emisji Obligacji uprawnienia przedterminowych, częściowych wykupów obligacji zwykłych na okaziciela serii N i ostatecznie dokonała umorzenia wszystkich istniejących obligacji o łącznej wartości nominalnej 60.000.000,00 PLN, wobec czego do właściwego Sądu został złożony wniosek o wykreślenie stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji hipoteki umownej łącznej do kwoty 92.000.000,00 PLN. Określony w warunkach emisji obligacji termin wykupu przypadał na dzień 30 listopada 2016 r.

W dniu 23 lutego 2015 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy Kredytu nr 1788/10/400/04 o kredyt w rachunku bieżącym podpisanej z Bankiem Millennium S.A. w dniu 8 listopada 2010 r., na mocy którego okres, na który udostępniono kredyt, został przedłużony do dnia 15 marca 2017 r. Pozostałe postanowienia zawarte w treści Umowy Kredytu nie uległy znaczącym zmianom.

W dniu 27 lutego 2015 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

W dniu 24 marca 2015 r. Marvipol S.A. dokonała spłaty całości zobowiązań wynikających z Umowy kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych nr KRI\1443967 o kredyt w kwocie 43.000.000,- PLN, zawartej z Getin Noble Bank S.A. w dniu 7 marca 2014 r., zaciągniętego w celu częściowego refinansowania wartości gotowych lokali i miejsc postojowych wybudowanych w ramach inwestycji pod nazwą „Bielany Residence” zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Sokratesa. Określony w treści Umowy termin ostatecznej spłaty kredytu był wyznaczony na dzień 20 stycznia 2016 r. Wobec dokonania spłaty Getin Noble Bank S.A. wyraził zgodę na wykreślenie stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteki do kwoty 64.500.000,00 PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej przy ul. Sokratesa w Warszawie.

W dniu 8 kwietnia 2015 r. Marvipol S.A., zgodnie z zawartym w Warunkach Emisji Obligacji terminarzem, dokonała wykupu wszystkich niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii I o łącznej wartości nominalnej 39.062.300,00 PLN.

W dniu 5 maja 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z Veolia Energia Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę przedwstępną sprzedaży, przedmiotem której ma być nabycie przez Marvipol S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o powierzchni 2,97 ha i o powierzchni 0,67 ha oraz własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,63 ha, usytuowanych w Warszawskiej dzielnicy Białołęka. Wartość przedmiotu Umowy została określona na łączną kwotę netto 25.000.000,00 PLN.

IV. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2015, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 1 lipca 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z jednostką zależną Marvipol TM Sp. z o.o. umowy, na mocy których Marvipol TM Sp. z o.o. przeniosła na rzecz Marvipol S.A. prawa do związanych ze świadczeniem usług myjni samochodowych znaków towarowych Robo Wash Center i Robo Wash Express. Łączna wartość transakcji wyniosła 5.310.949,58 PLN.

W dniu 7 lipca 2015 r., w wykonaniu umowy zawartej w dniu 5 maja 2015 r. przez Marvipol S.A. z Veolia Energia Warszawa S.A., została zawarta Warunkowa Umowa Sprzedaży. Kupującym była Projekt 01 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - jednostka zależna od Marvipol S.A., co wynikało z faktu uprawnienia Marvipol S.A. do wskazania jako nabywcy

innej osoby prawnej. Umowa została zawarta z wyłączeniem skutku rozporządzającego i pod warunkiem zawieszającym, że Prezydent m. st. Warszawy nie wykona przysługującego gminie prawa pierwokupu w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,67 ha. Strony zobowiązały się zawrzeć Umowę Rozporządzającą nie wcześniej niż 1 grudnia 2015 r. i nie później niż 22 grudnia 2015 r. Strony zastrzegły jednocześnie, że w przypadku wykonania przez Prezydenta m. st. Warszawy przysługującego gminie prawa pierwokupu, spółce Projekt 01 przysługiwać będzie uprawnienie żądania zawarcia Umowy Rozporządzającej w odniesieniu do pozostałych nieruchomości, to jest w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 2,97 ha oraz własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,63 ha.

W dniu 21 lipca 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z jednostką zależną Marvipol Estate Sp. z o.o. Umowę pożyczki, na mocy której Marvipol S.A. udzieliła Marvipol Estate Sp. z o.o. pożyczki w kwocie do 7.000.000,00 €, z przeznaczeniem na potrzeby związane z prowadzeniem przez Marvipol Estate Sp. z o.o. działalności gospodarczej.

W dniu 3 sierpnia 2015 r. Marvipol S.A. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria S, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 60.000.000,00 PLN. Cel emisji obligacji nie został oznaczony. Wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana co sześć miesięcy, natomiast wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji w dniu 3 sierpnia 2019 r.

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. [**Grupa Kapitałowa**] [**Grupa**]

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

- rozszerzanie zakresu prowadzonej działalności na rynku mieszkaniowym i umacnianie pozycji na rynku warszawskim, jako najzamożniejszym rynku nieruchomościowym w Polsce,
- optymalizacja rentowności prowadzonej działalności przy ograniczonej ofercie mieszkań wydawanych w ciągu najbliższych miesięcy do momentu uruchomienia sprzedaży lokali w nowych projektach,
- dywersyfikacja ryzyka prowadzonych projektów deweloperskich poprzez uzupełnienie podstawowej działalności czyli projektów mieszkaniowych o starannie wyselekcjonowane projekty komercyjne, w tym projekty magazynowe,
- dostosowanie tempa realizacji kolejnych projektów do koniunktury na rynku nieruchomości,
- racjonalizacja kosztów prowadzonej działalności,
- dążenie do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich,
- 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,
- pozyskiwanie finansowania w drodze emisji obligacji i poprzez kredyty bankowe,
- zamierzeniem Grupy jest w przyszłości sprzedaż budynku biurowego pod warunkiem uzyskania satysfakcjonującej ceny,
- rozdzielenie segmentu motoryzacyjnego i deweloperskiego.

W zakresie rozwoju spółek motoryzacyjnych Spółka poprzez spółki zależne będzie dążyła do wzrostu sprzedaży i umacniania pozycji Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. na rynku samochodów klasy premium oraz do utrzymywania najwyższego poziomu jakości świadczonych usług.

W zakresie świadczenia usług myjni samochodowych zamierzeniem Spółki jest w przyszłości wyodrębnienie i przeniesienie tej działalności w formie zorganizowanej części przedsiębiorstwa do jednostki zależnej Robo Wash Sp. z o.o., na co w dniu 25 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. wyraziło w drodze stosownej uchwały zgodę, a następnie zbycie tejże działalności poza Grupę.

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 2015 r. Marvipol S.A. osiągnęła zysk netto na poziomie 20.329 tys. zł. Przychody (łącznie z zyskami z inwestycji) wyniosły 97.562 tys. zł.

Przychody Spółki z działalności deweloperskiej zamknęły się w kwocie 67.777 tys. zł. Spółka realizowała zyski ze sprzedaży lokali gotowych w inwestycjach Apartamenty Mokotów Park, Bielany Residence, Hill Park Apartments oraz Art Eco Rezydencja.

Aktualnie Marvipol S.A. w ramach spółki celowej kontynuuje realizację etapów inwestycji mieszkaniowej w Warszawie o nazwie Central Park Ursynów – zadanie inwestycyjne 1A(planowane rozpoczęcie wydań lokali powinno nastąpić w 2015), a także Central Park Ursynów – zadanie inwestycyjne 1B (planowane rozpoczęcie wydań lokali powinno nastąpić w 2016) oraz rozpoczęła przygotowania do budowy kolejnego etapu przedmiotowej inwestycji - zadania inwestycyjnego 2. Ponadto, Spółka, w ramach spółki celowej, przystąpiła do realizacji zamierzenia inwestycyjnego w obszarze nieruchomości komercyjnych poprzez podjęcie działań w zakresie realizacji wspólnego z Panattoni Development Europe sp. z o.o., projektu polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo - logistycznego w okolicach aglomeracji Warszawskiej. W przyszłych okresach, w związku z zakupem nowych gruntów, 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 jako przychody przyszłych okresów.

Zródłem przychodów Spółki są także świadczone usługi w zakresie mycia samochodów i czyszczenia wnętrza w ramach sieci myjni samochodowych Robo Wash Center. W pierwszym półroczu 2015 r. Spółka odnotowała przychody z tego tytułu w wysokości 5.084 tys. zł.

Ponadto, w pierwszym półroczu 2015 r. jednym ze źródeł przychodów Spółki były przychody z tytułu działalności finansowej – dywidendy z zysku z lat ubiegłych ze spółek zależnych przede wszystkim od spółek prowadzących działalność w zakresie sprzedaży hurtowej i detalicznej pojazdów samochodowych.

VIII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca 2015 r. Spółka nie nabywała akcji własnych. Po dniu 30 czerwca 2015 r. do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie nabywała 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 0,19%. W dniu 25 czerwca 2015 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. podjęło uchwałę, na mocy której Zarząd Spółki został upoważniony do zbycia posiadanych przez Marvipol S.A. akcji własnych w terminie do dnia 31 grudnia 2015 r., co będzie oznaczało zakończenie programu skupu akcji własnych.

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) poniżej: 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.

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 w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Pozyskany przez spółkę zależną w 2015 roku kredyt na refinansowanie budynku Prosta Tower został objęty transakcją zabezpieczającą zmiany stóp procentowych. Planowany kredyt dla sfinansowanie projektu magazynowego również objęty będzie transakcją zabezpieczającą zmiany stóp procentowych. Spółka nie stosuje również zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut. W przypadku kredytu na refinansowanie budynku Prosta Tower zaciągniętego w walucie, ryzyko kursowe jest naturalnie niwelowane poprzez naliczanie i rozliczanie czynszów od najemców budynku w tej samej walucie, zgodnie z podpisanymi umowami.

W przypadku projektu magazynowego, gdzie finansowanie projektu i budowy planowane jest w walucie, ryzyko kursowe będzie naturalnie niwelowane poprzez naliczanie i rozliczanie czynszów od najemców budynku w tej samej walucie.

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 a po stronie przychodowej odpowiednio umowy z nabywcami mieszkań. Posiada 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 3 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

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

- ▶ ryzyko związane z celami strategicznymi:
Spółka dąży do osiągnięcia celów strategicznych mając na uwadze, że rynek, na którym działa 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. Spółka starannie analizuje otoczenie i możliwości rynkowe w każdej z prowadzonych działalności i jej prognozy na kolejne lata, a dywersyfikacja prowadzonej działalności mityguje ryzyka związane z nieosiąganiem celów strategicznych w pojedynczych segmentach.
- ▶ ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich:
Projekty deweloperskie realizowane przez Spółkę wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego (m.in. w związku z zakupem gruntu) i są obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (1) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami Spółki, (2) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (3) wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (4) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (5) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (6) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (7) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (8) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, jak również (9) 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. Spółka starannie analizuje proces realizacji projektu deweloperskiego poszukując inwestycji o jak najmniejszym ryzyku przy zachowaniu satysfakcjonującej dla Spółki rentowności.
- ▶ 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: (1) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (2) wzrost cen materiałów budowlanych; (3) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (4) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Spółki, (5) 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: (1) inflację; (2) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych; (3) 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; (4) wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Jednym z celów strategicznych Spółki jest racjonalizacja kosztów prowadzonej działalności oraz dostosowanie tempa realizacji kolejnych projektów do bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości.
- ▶ 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. 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. Znajomość rynku, know-how i doświadczenie zdobyte podczas kilkunastu lat działalności na warszawskim rynku nieruchomości są jedną z najmocniejszych stron 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: (1) silna konkurencja na rynku nieruchomości, (2) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (3) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz (4) 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.
Spółka starannie analizuje rynek gruntów w poszukiwaniu inwestycji spełniających wymagania strategiczne: szybkość realizacji, cena za PUM, atrakcyjność miejsca dla klientów i możliwości sprzedaży. Siłą Spółki są kompetencje i posiadane doświadczenie w poszukiwaniu gruntów i realizacji inwestycji wsparte zewnętrznymi analizami.
- ▶ 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. Doświadczenie

i kompetencje pracowników Spółki wspieranych zewnętrznymi konsultantami sprawdzającymi pozyskiwane grunty są jedną z silnych stron 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 zażądają od Spółki wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem deweloperskim, co może mieć znaczący wpływ na koszty prac budowlanych objętych takim projektem. Organy administracji mogą także zażądać, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest niezbędną 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. Spółka do każdej inwestycji podchodzi indywidualnie w ramach własnych kompetencji i doświadczonych pracowników, wykorzystując również doradców zewnętrznych oraz przy tych analizach współpracuje z organami administracyjnymi, żeby maksymalnie ograniczać wskazane ryzyko.

- ▶ 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. Spółka zabezpiecza posiadane dane poprzez ich bieżącą archiwizację na zewnętrznych serwerach i odpowiednio zabezpieczonych nośnikach danych.

- ▶ 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. Dział prawny Spółki wraz z konsultantami starannie analizuje stan prawny nabywanej nieruchomości aby zminimalizować przedmiotowe ryzyko.

- ▶ 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. Spółka poprzez doświadczonych inżynierów zatrudnionych bezpośrednio przy realizacji poszczególnych projektów starannie dobiera projekty do realizacji i wykonawców budów, strategicznie współpracując tylko z największymi generalnymi wykonawcami w Polsce, a także zabezpiecza realizację projektów w umowach z wykonawcami.
- ▶ 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 część środków zainwestowanych 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. Wewnętrzny zespół powołany do dokonywania zakupów gruntów, w skład którego wchodzi m.in. prawnicy i inżynierowie ma na celu minimalizowanie tych ryzyk poprzez staranne i wyselekcjonowane zakupy gruntów.

- 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. Spółka strategicznie realizuje zakupy gruntów z możliwością szybkiego ich wprowadzenia do sprzedaży i realizacji zmniejszając ryzyko ulokowania kapitału w inwestycje, które mogą być podatne na cykle koniunkturalne.

- ▶ 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. Spółka strategicznie szuka gruntów, które szybko mogą być wprowadzone do realizacji i posiadają już plany zagospodarowania. Dedykowany zespół do zakupów gruntów w skład którego wchodzi inżynierowie, planiści, architekci, prawnicy i osoby mające doświadczenie we współpracy z administracją publiczną mają na celu również ocenę możliwości uzyskania szybkich pozwoleń na realizację inwestycji.
- ▶ 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. W celu zminimalizowania przedmiotowego ryzyka dział prawny Spółki na bieżąco weryfikuje dane wpisane w księgach wieczystych i rejestrze gruntów.
- ▶ ryzyko wynikające z załamania sprzedaży na rynku motoryzacyjnym:
Rynek sprzedaży samochodów klasy premium 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, choć należy zaznaczyć, że historycznie rynek dóbr luksusowych jest istotnie mniej wrażliwy na cykle koniunkturalne występujące w gospodarce.
- ▶ ryzyko nieprzedłużenia obowiązywania umów importerskich zawartych z Jaguar Land Rover Limited:
Spółka zależna od Marvipol S.A., spółka JLR Polska Sp. z o.o., jest stroną zawartych ze spółką Jaguar Land Rover Limited: (1) umowy importerskiej samochodów marki Jaguar i Land Rover, (2) umowy dilerskiej samochodów marki Jaguar i Land Rover, (3) umowy świadczenia autoryzowanych usług serwisowych samochodów marki Jaguar i Land Rover oraz (4) związanej z tymi umowami umowy licencyjnej znaku towarowego. Umowy zostały zawarte na czas określony do dnia 31 maja 2016 roku, przy czym zgodnie z treścią Umów informacja o przedłużeniu bądź nieprzedłużeniu okresu obowiązywania Umów powinna zostać przekazana JLR Polska przez Jaguar Land Rover Limited najpóźniej na 6 miesięcy przed terminem wygaśnięcia Umów, tj. najpóźniej do dnia 1 grudnia 2015 roku. W związku z powyższym najpóźniej 1 grudnia 2015 roku Jaguar Land Rover Limited prześle JLR Polska informację w przedmiocie przedłużenia lub nieprzedłużenia okresu obowiązywania Umów. JLR Polska sp. z o.o. współpracuje jako wyłączny importer samochodów Jaguar i Land Rover w Polsce od 12 lat, mając unikalne know-how na tym rynku. Kontynuując współpracę, w I kwartale 2015 JLR Polska i Jaguar Land Rover Limited uzgodniły wolumenowy plan rozwoju w Polsce, który wiąże się z inwestycjami Grupy w segment motoryzacyjny i które Grupa już realizuje.

- ▶ ryzyka związane z dostępnością kredytów hipotecznych:
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. Zmiany kursu złotego w stosunku do walut obcych, jak również wzrost stóp procentowych przekładające się na wzrost oprocentowania kredytów, mogą powodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia 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.
- ▶ ryzyko związane z działaniem konkurencji na rynku mieszkaniowym:
Na wyniki Spółki może mieć wpływ strategia przyjęta przez firmy konkurencyjne i firmy wchodzące na atrakcyjny rynek warszawski. Wprowadzenie do oferty mieszkań przez innych deweloperów po niższych cenach może prowadzić do presji cenowej i w rezultacie może to doprowadzić do obniżenia wyników Spółki. Dobra znajomość rynku warszawskiego przez Spółkę i wieloletnia współpraca z organami administracyjnymi oraz jakość oddawanych do użytku budynków, która przewyższa znacznie podstawowe standardy i strategiczny wybór o współpracy z największymi generalnymi wykonawcami budów to główne przewagi konkurencyjne Spółki. Spółka bardzo starannie szuka gruntów, które szybko mogą być wprowadzone do realizacji oraz dających ponadstandardowe marże, mając możliwość dopasowywania cen do bieżącej sytuacji, zachowując zyskowność projektu.
- ▶ ryzyko wpływu rozszerzenia programu MdM na rynek wtórny:
Ryzyko przeniesienia się popytu na mieszkania z rynku pierwotnego na rynek wtórny może spowodować spadek sprzedaży mieszkań bezpośrednio przez deweloperów oraz zmniejszenie rentowności na realizowanych przez Grupę projektach,
- ▶ ryzyko związane najemcami budynku „Prosta Tower”:
Wycofanie się lub niewypłacalność najemców powierzchni biurowych w biurowcu należącego do grupy Marvipol może mieć negatywny wpływ na wyniki grupy. W celu minimalizacji przedmiotowego ryzyka prowadzone są działania mające na celu weryfikację i odpowiedni dobór najemców. W celu minimalizacji przedmiotowego ryzyka prowadzone są działania mające na celu weryfikację i odpowiedni dobór najemców.
- ▶ ryzyko nieuzyskania finansowania zewnętrznego przez grupę na realizację projektów:
Działalność prowadzona przez Marvipol wymaga dużych nakładów pieniężnych na zakup gruntów oraz samą budowę. W celu finansowania projektów środki pozyskiwane są z zewnętrznych źródeł np. banków. W przypadku nieuzyskania finansowania zewnętrznego możliwe są opóźnienia w realizacji projektów lub niemożliwość ich całkowitej realizacji. Spółka na podstawie systematycznie dokonywanych projekcji zadłużenia w horyzoncie do minimum 4 lat przygotowuje z odpowiednim wyprzedzeniem źródła finansowania.
- ▶ ryzyko związane z dostępnością mieszkań dla potencjalnych klientów:
Razem z wejściem w życie zmienionej Rekomendacji S wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego od 2015 roku wymagany próg wkładu własnego na zakup nieruchomości wzrósł do 10% z wcześniejszych 5%. W kolejnych latach będzie on dalej podnoszony do poziomu 20% w roku 2017. Ta zmiana zmniejsza możliwość klientów zakupu własnego mieszkania, co może skutkować obniżeniem sprzedaży grupy Marvipol. Pozytywnym aspektem jest dalsze obniżanie stopy referencyjnej, która od 4 marca 2015 wynosi 1,5% (wcześniej 2%). Taki stan rzeczy powinien przełożyć się przynajmniej na utrzymanie skłonności do zaciągania kredytów.
- ▶ ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań:
Grupa Marvipol prowadzi sprzedaż mieszkań, a co za tym idzie spółki wchodzące w skład Grupy ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców z tytułu rękojmi za wszelkie wady konstrukcyjne budynków lub pojedynczych lokali lub gruntów. Występowanie roszczeń przez nabywców może źle wpłynąć na wyniki całej Grupy. Grupa starannie

dobiera pracowników dedykowanych do poszczególnych projektów oraz współpracuje z doświadczonymi architektami, a przede wszystkim strategicznie została podjęta decyzja o współpracy z największymi generalnymi wykonawcami w Polsce, w umowach z którymi zawarta jest odpowiedzialność za wady konstrukcyjne budynków.

► ryzyko związane z wydzieleniem segmentu

(i) ryzyko zabezpieczenia wierzycieli w procesie podziału Grupy

Zgodnie z art. 546 § 2 KSH wierzyciele spółki dzielonej oraz spółki przejmującej, którzy zgłosili swoje roszczenia w okresie między dniem ogłoszenia planu podziału a dniem ogłoszenia podziału i uprawdopodobnili, że ich zaspokojenie jest zagrożone przez podział, mogą żądać, aby sąd właściwy według siedziby odpowiednio spółki dzielonej albo spółki przejmującej udzielił im stosownego zabezpieczenia ich roszczeń, jeżeli zabezpieczenie takie nie zostało ustanowione przez spółkę uczestniczącą w podziale. W przypadku więc realizacji procesu podziału Grupy istnieje ryzyko, iż wierzyciele będą uzyskiwać zabezpieczenia na majątku Grupy.

(ii) ryzyko zwiększenia kosztów operacyjnych

W związku z podziałem Grupy, działalność deweloperska lub działalność motoryzacyjna zostanie przeniesiona do spółki przejmującej. W wyniku rozdzielenia tych dwóch działalności mogą ulec zwiększeniu koszty operacyjne ich funkcjonowania, w tym możliwość dublowania się odpowiedzialności i stanowisk oraz koszty sprawozdawczości związanej z funkcjonowaniem jako spółek publicznych, których akcje są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Grupa intensywnie pracuje nad optymalizacją i najbardziej efektywnym modelem organizacji.

(iii) ryzyko związane z zaskarżeniem uchwał dotyczących podziału

Uchwały walnych zgromadzeń dotyczące podziału mogą zostać zaskarżone, co może mieć negatywny wpływ na przebieg i termin rejestracji podziału. W przypadku prawomocnego uwzględnienia powództwa przez sąd, podział może bądź nie dojść do skutku bądź wpisy do rejestru związane z podziałem mogą zostać wykreślone z rejestru w przypadku jeżeli do rejestracji podziału dojdzie przed prawomocnym wyrokiem sądu. Każda z uchwał dotyczących podziału może zostać zaskarżona w drodze powództwa o jej uchylenie lub stwierdzenie jej nieważności w terminach określonych w art. 544 §2 KSH. Termin na wniesienie powództwa o uchylenie uchwały wynosi miesiąc od dnia powzięcia uchwały. Wystąpienie wspomnianych wyżej zdarzeń może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiąganе wyniki i sytuację finansową.

(iv) ryzyko związane z opóźnieniem lub odmową zarejestrowania podziału

Podział nastąpi poprzez wydzielenie oddziału do spółki przejmującej w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH z równoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego spółki przejmującej poprzez nową emisję akcji, które zostaną przyznane dotychczasowym akcjonariuszom. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej w związku z podziałem nie nastąpi, jeżeli Zarząd spółki przejmującej nie złoży do sądu rejestrowego wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej nie nastąpi również, jeżeli właściwy sąd prawomocnie odmówi rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej w związku z podziałem. Podział może nie dojść do skutku lub ulec istotnemu opóźnieniu również w związku z zaskarżeniem uchwał walnego zgromadzenia. Niedojście do skutku lub istotne opóźnienia związane z realizacją podziału mogą narazić Grupę na poniesienie istotnych kosztów bez uzyskania zamierzonego efektu, jak również na utracone korzyści i tym samym mieć negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiąganе wyniki i sytuację finansową Grupy.

Proces związany z rozdzieleniem biznesów ma konkretne cele zarówno dla właściciela jak i akcjonariuszy i obligatariuszy czy przyszłych inwestorów. Celem podziału ma być:

- uzyskanie wiarygodnej rynkowej wyceny działalności motoryzacyjnej i deweloperskiej;
- umożliwienie potencjalnym inwestorom wyboru profilu działalności gospodarczej w ramach aktywności spółki dzielonej lub spółki przejmującej; oraz
- zwiększenie przejrzystości Grupy dla akcjonariuszy i potencjalnych inwestorów.

Intencją zarządu jest, by w ramach procedury podziału akcje spółki przejmującej zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym

przez GPW, a w wyniku podziału wszyscy dotychczasowi akcjonariusze spółki dzielonej mają otrzymać nowo wyemitowane akcje spółki przejmującej. Cały proces jest starannie prowadzony i nadzorowany przez pracowników Grupy, którzy pracują w zespole roboczym składającym się zarówno z zasobów wewnętrznych, w tym m.in. prawników i księgowych, ale także z pracowników instytucji zewnętrznych, mających doświadczenie w prowadzeniu tego typu projektów, w tym z firm: doradztwa podatkowego, biegłego rewidenta, kancelarii prawnej i domu maklerskiego.

- ▶ ryzyko związane z realizacją projektu polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo – logistycznego

W związku z podjęciem działań mających na celu realizację projektu polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo – logistycznego Grupa narażona jest w szczególności na następujące ryzyka: (i) ryzyko związane z nadpodażą powierzchni magazynowej lub obniżeniem zapotrzebowania na przestrzeń magazynową, (ii) ryzyko związane z obniżeniem atrakcyjności lokalizacji spowodowany takimi czynnikami jak np. rozbudowa nowoczesnej, bardziej dogodnej dla firm infrastruktury w innych regionach, (iii) ryzyko spowodowane nieefektywną komercjalizacją powierzchni magazynowej, niewykorzystaniem dostępnej przestrzeni, brakiem możliwości znalezienia stałych najemców na dogodnych warunkach lub niewypłacalnością najemców, (iv) ryzyko związane z niedotrzymaniem terminów budowy magazynów, (v) ryzyko związane z przekroczeniem kosztów przewidzianych w budżecie projektu, (vi) ryzyko związane ze spadkiem stawek czynszu za wynajem powierzchni biurowych jak i logistycznych, (vii) ryzyko związane z brakiem uzyskania pozwolenia na rozpoczęcie prac budowlanych, (viii) ryzyko związane z trudnościami w sprzedaży gotowego projektu. Ryzyka te mogą negatywnie wpłynąć rentowność przedmiotowego projektu. W projekcie budowy centrum magazynowo-logistycznego Grupa podjęła współpracę z jednym z liderów tego rynku w Europie - Panattoni Development Europe sp. z o.o., który jest absolutnym liderem w Polsce (na przykładzie roku 2014, magazynów oddanych do użytku wg deweloperów było ponad 1 mln m², z czego Panattoni oddało do użytku 45,3% tej powierzchni, drugi w kolejności deweloper – 21%, a pozostałych 12 deweloperów 33,7%).

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-15	30-cze-14
rentowność sprzedaży (ROS)	zysk netto/przychód ze sprzedaży*100	28,20%	5,91%
rentowności kapitału własnego (ROE)	zysk netto*100/kapitał własny - zysk netto	8,61%	3,59%
stopa zadłużenia	zobowiązania/suma pasywów*100	40,71%	63,79%
bieżącej płynności	aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	5,08	1,51

W pierwszym półroczu 2015 roku Spółka realizowała zyski ze sprzedaży lokali gotowych w inwestycjach Apartamenty Mokotów Park, Bielany Residence, Hill Park Apartments oraz Art Eco Rezydencja, a także odnotowała przychody z tytułu dywidend od spółek zależnych co spowodowało osiągnięcie istotnie wyższego zysku netto w pierwszym półroczu 2015 roku w porównaniu do pierwszego półrocza 2014 roku. Wskaźnik rentowności sprzedaży polepszył się prawie pięciokrotnie a wskaźnik rentowności kapitałów własnych ponad dwukrotnie.

Wskaźnik stopy zadłużenia uległ obniżeniu. Miało na to wpływ zarówno zmniejszenie poziomu zobowiązań, jak i sumy bilansowej w stosunku do pierwszego półrocza 2014,

Znacząco polepszył się wskaźnik płynności przede wszystkim w wyniku istotnego zmniejszenia zobowiązań krótkoterminowych w pierwszym półroczu 2015 roku wobec pierwszego półrocza 2014.

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

Spółka nie jest obecnie stroną postępowań dotyczących zobowiązań lub wierzytelności, których wartość stanowi 10% kapitałów własnych Marvipol S.A.

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.

W ramach Grupy Kapitałowej wybrane projekty inwestycyjne realizowane są poprzez tzw. spółki celowe, tj. jednostki zależne założone w celu realizacji konkretnych projektów inwestycyjnych.

Marvipol S.A. posiada na terenie Warszawy pięć obiektów myjni samochodowych pod nazwą Robo Wash Center.

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 Robo Wash Center.

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. 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.

W kolejnych latach bardziej istotnego znaczenia będą nabierać relacje dostawców ze spółkami zależnymi Spółki, poprzez które to podmioty Spółka w coraz szerszym zakresie realizować będzie działalność gospodarczą.

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”.
- ▶ **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 24 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 zarządzanie siecią samoobsługowych myjni samochodowych działających na terenie Warszawy i Konina.
- ▶ **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 3.250 tys. zł i dzieli się na 32.500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy, z których 29.250 posiada Marvipol S.A., a 3.250 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. jest spółką celową realizującą obecnie dwa projekty deweloperskie „Central Park Ursynów Etap 1A” oraz „Central Park Ursynów Etap 1B”.
- ▶ **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.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pośrednictwie w świadczeniu usług zarządzania nieruchomościami.

- ▶ **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. Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego przy realizacji projektu deweloperskiego.
- ▶ **Projekt 01 Sp. z o.o.** poprzednio działająca pod firmą Marvipol Management 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 Projekt 01 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. Projekt 01 Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową w Warszawie, na której będzie realizować projekt deweloperski.
- ▶ **Industrial Center 37 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie jest zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000558185. Wszystkie udziały w spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o. zostały w dniu 10 lipca 2015 r. nabyte przez Marvipol Estate Sp. z o.o. – jednostkę zależną od Marvipol S.A.. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Jednostka Industrial Center 37 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Industrial Center 37 Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową w okolicach Warszawy, na której będzie realizować projekt deweloperski.
- ▶ **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.
- ▶ **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.
- ▶ **M Automotive Holding Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 listopada 2014 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 grudnia 2014 r. pod numerem KRS 0000534585. Marvipol S.A. posiada 0,10% akcji w kapitale zakładowym jednostki. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 100 tys. zł i dzieli się na 500.000 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda. Jednostka M Automotive Holding S.A. została utworzona w celu prowadzenia działalności holdingowej oraz działalności firm centralnych.

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

W pierwszym półroczu 2015 r. i po dniu 30 czerwca 2015 r. do dnia sporządzenia Sprawozdania z działalności nie wystąpiły takie transakcje.

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

W dniu 28 stycznia 2015 r. działając na zlecenie Marvipol S.A., mBank S.A. udzielił na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej gwarancji bankowych na łączną kwotę 846 tys. zł w celu zagwarantowania prawidłowego wywiązania się przez Marvipol S.A. z zobowiązań gwarancyjnych wynikających z umów sprzedaży lokali.

W dniu 29 stycznia 2015r. Marvipol S.A. udzieliła gwarancji płatności na rzecz mBank S.A. do wysokości 4.666.164,00 EUR w związku z umową kredytu pomiędzy Marvipol Development Sp. z o.o. a mBank S.A.

W dniu 27 lutego 2015 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

XX. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W dniu 3 sierpnia 2015 r. Marvipol S.A. dokonała emisji czteroletnich niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela, o łącznej wartości nominalnej 60.000.000,00 PLN. Cel emisji obligacji nie został określony.

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 2015 rok.

XXII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

W ocenie Zarządu 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 3 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 2015 r. w Spółce nie wystąpiły zdarzenia nietypowe mające wpływ na wynik z działalności Spółki.

XXIV. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ

W pierwszym półroczu 2015 r. i po dniu 30 czerwca 2015 r. do dnia sporządzenia Sprawozdania z działalności nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

XXV. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ 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.*	29.364.131	70,67%	29.364.131	70,67%
Mariusz Wojciech Książek	2.077.592	5,00%	2.077.592	5,00%
Pioneer Pekao Investment Management S.A.	2.863.742	6,89%	2.863.742	6,89%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2.148.771	5,17%	2.148.771	5,17%

*Podmiot pośrednio zależny od Mariusza Wojciecha Książek

XXVI. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIAZANYCH 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 29 kwietnia 2015 r. Prezes Zarządu Marvipol S.A. Mariusz Wojciech Książek dokonał transferu części posiadanych przez siebie akcji Marvipol S.A. w liczbie 6.809.804 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 28 kwietnia 2015 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.	Udział w kapitale zakładowym	Wartość nominalna akcji
Prezes Zarządu Mariusz Wojciech Książek*	2.077.592	5,00%	415.518,40
Członek Zarządu Marcin Dąbrowski	91.909	0,22%	18.381,80
Członek Zarządu Mariusz Poławski	188.800	0,45%	37.760,00
	2.358.301	5,67%	471.660,20

*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:

– jest właścicielem 100% udziałów w spółce MK Holding S.à r.l., która jest jedynym wspólnikiem w Książek Holding Sp. z o.o., posiadającej 29.364.131 akcji Marvipol S.A.

Osoby nadzorujące nie posiadają udziałów w jednostkach powiązanych.

Warszawa, dn. 20 sierpnia 2015 roku

.....
Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu

.....
Mariusz Poławski - Członek Zarządu

.....
Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu