

**Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.**

**Opinia i Raport  
Niezależnego Biegłego Rewidenta  
Rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2015 r.**

## **OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której Jednostką Dominującą jest Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32 („Jednostka Dominująca”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest kierownik Jednostki Dominującej.

Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej lub innego organu nadzorującego Jednostkę Dominującą są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „Ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Jednostkę Dominującą oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.



Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, iż skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje także sprawozdania finansowe jednostek zależnych, które nie zostały zbadane, co nie narusza przepisów ustawy o rachunkowości. W odniesieniu do sprawozdań finansowych, które nie zostały zbadane zastosowano procedury rewizyjne, pozwalające wydać nam opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 nr 33 poz. 259 z późniejszymi zmianami), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

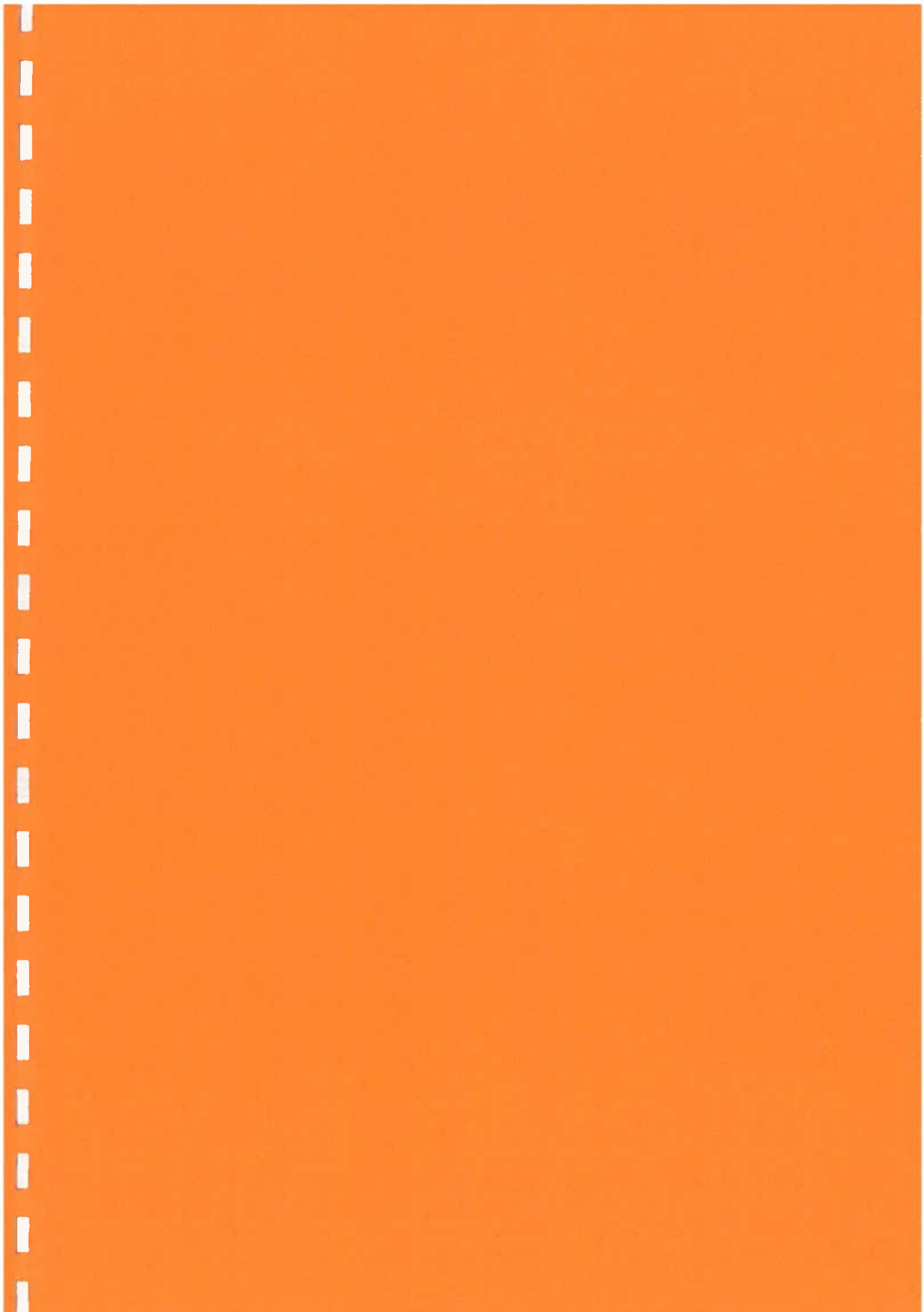


.....  
Biegły rewident nr 11505  
Jędrzej Szalacha  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie w imieniu

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością Sp. k.

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

Warszawa, 21 marca 2016 roku



**Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za rok zakończony 31 grudnia 2015**

## **Spis treści**

|                                                     | Strona |
|-----------------------------------------------------|--------|
| Skonsolidowane sprawozdanie finansowe               |        |
| Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów  | 3      |
| Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej   | 4      |
| Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych      | 6      |
| Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym | 8      |
| Informacje objaśniające                             | 9      |

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

|                                                                                | Nota | 01-sty-15<br>31-gru-15 | 01-sty-14<br>31-gru-14 |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------|------------------------|
| <b>Działalność kontynuowana</b>                                                |      |                        |                        |
| Przychody ze sprzedaży                                                         | 7    | 686 418                | 738 508                |
| Pozostałe przychody operacyjne                                                 | 8    | 7 748                  | 11 734                 |
|                                                                                |      | <b>694 166</b>         | <b>750 242</b>         |
| Amortyzacja                                                                    |      | (2 220)                | (2 157)                |
| Zużycie materiałów i energii                                                   |      | (3 257)                | (3 269)                |
| Usługi obce                                                                    | 10   | (254 685)              | (353 733)              |
| Koszty świadczeń pracowniczych                                                 | 12   | (14 178)               | (12 466)               |
| Wartość sprzedanych towarów i usług                                            | 9    | (345 858)              | (273 898)              |
| Pozostałe koszty operacyjne                                                    | 11   | (33 335)               | (30 372)               |
| Zyski z inwestycji                                                             | 13   | 1 800                  | (241)                  |
| Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych                                   | 14   | 3 407                  | -                      |
| Wynik na zbyciu akcji własnych                                                 |      | (363)                  | -                      |
| Wynik na zbyciu jednostek zależnych                                            | 15   | 891                    | -                      |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej</b>                                        |      | <b>46 368</b>          | <b>74 106</b>          |
| Koszty finansowe                                                               | 16   | (14 395)               | (17 475)               |
|                                                                                |      | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>                                               |      | <b>31 973</b>          | <b>56 631</b>          |
| Podatek dochodowy                                                              | 17   | (4 306)                | (10 426)               |
| <b>Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>                 |      | <b>27 667</b>          | <b>46 205</b>          |
| <b>w tym przypadający na:</b>                                                  |      |                        |                        |
| Akcjonariuszy jednostki dominującej                                            |      | 27 667                 | 46 205                 |
| Akcjonariuszy mniejszościowych                                                 |      | -                      | -                      |
| <b>Zysk netto za rok obrotowy</b>                                              |      | <b>27 667</b>          | <b>46 205</b>          |
| <b>Działalność zaniechana</b>                                                  |      |                        |                        |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                                 |      | 998                    | 1 733                  |
| Wynik na zbyciu jednostek zależnych                                            | 15   | 3 678                  | -                      |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                                     |      | <b>32 343</b>          | <b>47 938</b>          |
| <b>Inne całkowite dochody</b>                                                  |      | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                                                |      | <b>32 343</b>          | <b>47 938</b>          |
| <b>Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b> |      |                        |                        |
| Podstawowy (zł)                                                                | 28   | 0,78                   | 1,15                   |
| Rozwodniony (zł)                                                               | 28   | 0,78                   | 1,15                   |
| <b>Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej</b>               |      |                        |                        |
| Podstawowy (zł)                                                                | 28   | 0,67                   | 1,11                   |
| Rozwodniony (zł)                                                               | 28   | 0,67                   | 1,11                   |

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

PREZES  
Mariusz Książek

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Beata Cukrowska  
Główna Księgowa

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Mariusz Poławski  
Członek Zarządu

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2015 r.

| w tysiącach złotych                                 | Nota | 31-gru-15      | 31-gru-14      |
|-----------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Aktywa</b>                                       |      |                |                |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                |      |                |                |
| Rzeczowe aktywa trwałe                              | 18   | 53 142         | 56 850         |
| Wartości niematerialne                              | 19   | 888            | 840            |
| Prawa wieczystego użytkowania gruntów               |      | 3 131          | 3 206          |
| Nieruchomości inwestycyjne                          | 20   | 78 678         | 76 054         |
| Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych | 33   | 4 099          | 3 520          |
| Pozostałe należności długoterminowe                 | 21   | 840            | 76             |
| Pozostałe inwestycje długoterminowe                 | 22   | 33 460         | 2 285          |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego     | 23   | 24 799         | 9 627          |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                          |      | <b>199 037</b> | <b>152 458</b> |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                              |      |                |                |
| Zapasy                                              | 24   | 445 445        | 522 659        |
| Inwestycje krótkoterminowe                          |      | 9 000          | -              |
| Należności z tytułu podatku dochodowego             |      | 908            | 1 928          |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe   | 25   | 48 043         | 67 027         |
| Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych | 33   | 5 384          | 4 589          |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                  | 26   | 155 372        | 83 645         |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                        |      | <b>664 152</b> | <b>679 848</b> |
| <b>Aktywa razem</b>                                 |      | <b>863 189</b> | <b>832 306</b> |

PREZES  
Mariusz Książek  
  
Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski  
Członek Zarządu  
  
Mariusz Polawski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
Główna Księgowa  
  
Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

|                                                           | Nota | 31-gru-15      | 31-gru-14<br>przekształcony* | 31-gru-14      |
|-----------------------------------------------------------|------|----------------|------------------------------|----------------|
| <b>Kapitał własny i zobowiązania</b>                      |      |                |                              |                |
| <b>Kapitał własny</b>                                     |      |                |                              |                |
| Kapitał zakładowy                                         | 27   | 8 310          | 8 310                        | 8 310          |
| Kapitał zapasowy                                          |      | 268 346        | 207 615                      | 30 833         |
| Kapitał rezerwowy                                         |      | 17 059         | 29 852                       | 29 852         |
| Akcje własne                                              |      | -              | (816)                        | (816)          |
| Zyski zatrzymane                                          |      | 32 343         | 47 938                       | 224 720        |
| <b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b> |      | <b>326 058</b> | <b>292 899</b>               | <b>292 899</b> |
| <b>Udziały mniejszości</b>                                |      | <b>-</b>       | <b>-</b>                     | <b>-</b>       |
| <b>Kapitał własny razem</b>                               |      | <b>326 058</b> | <b>292 899</b>               | <b>292 899</b> |
| <b>Zobowiązania</b>                                       |      |                |                              |                |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek       | 29   | 60 396         | 72 199                       | 72 199         |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                | 31   | 672            | 1 604                        | 1 604          |
| Pozostałe zobowiązania                                    | 34   | 2 143          | 821                          | 821            |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego                      | 23   | 49 630         | 33 636                       | 33 636         |
| Rezerwy                                                   | 33   | 4 099          | 3 520                        | 3 520          |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                           | 30   | 137 906        | 113 886                      | 113 886        |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                  |      | <b>254 846</b> | <b>225 666</b>               | <b>225 666</b> |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                       |      |                |                              |                |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek       | 29   | 33 476         | 50 551                       | 50 551         |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                | 31   | 934            | 1 046                        | 1 046          |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                 |      | 204            | 235                          | 235            |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe       | 34   | 125 711        | 134 892                      | 134 892        |
| Przychody przyszłych okresów                              | 32   | 95 818         | 81 864                       | 81 864         |
| Rezerwy                                                   | 33   | 5 499          | 4 739                        | 4 739          |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                           | 30   | 20 643         | 40 414                       | 40 414         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                 |      | <b>282 285</b> | <b>313 741</b>               | <b>313 741</b> |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                 |      | <b>537 131</b> | <b>539 407</b>               | <b>539 407</b> |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>                |      | <b>863 189</b> | <b>832 306</b>               | <b>832 306</b> |

\* szczegóły w notcie 5

**PREZES**  
**Mariusz Książek**  
Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

**Mariusz Poławski**  
**Członek Zarządu**  
Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

**Beata Cukrowska**  
**Główna Księgowa**  
Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

### Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

|                                                                                    | 01-sty-15<br>31-gru-15 | 01-sty-14<br>31-gru-14 |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Zysk netto za okres</b>                                                         | <b>32 343</b>          | <b>47 938</b>          |
| <b>Korekty</b>                                                                     |                        |                        |
| Amortyzacja                                                                        | 3 064                  | 2 987                  |
| Amortyzacja przedpłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania                       | 75                     | 75                     |
| Przychody z tytułu odsetek                                                         | (1 593)                | (185)                  |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych                              | 9                      | 1 593                  |
| Koszty finansowe                                                                   | 10 992                 | 14 137                 |
| Zysk ze sprzedaży środków trwałych                                                 | -                      | (1 381)                |
| Likwidacja środków trwałych i WNiP                                                 | 517                    | 199                    |
| Zudział w wyniku jednostek współkontrolowanych                                     | (3 407)                | -                      |
| Wynik na sprzedaży jednostek zależnych                                             | (4 569)                | -                      |
| Zmiana stanu pozostałych aktywów i zobowiązań sprzedanych jednostek zależnych      | (11 078)               | -                      |
| Wynik na sprzedaży akcji własnych                                                  | 363                    | -                      |
| Odpis na należność z tyt.pożyczki                                                  | 2 294                  | -                      |
| Podatek dochodowy                                                                  | 5 403                  | 10 833                 |
| Zmiana stanu zapasów                                                               | 79 989                 | 201 992                |
| Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych                   | 18 220                 | 5 357                  |
| Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów                                   | (35)                   | (260)                  |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów | (7 859)                | (37 403)               |
| Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów                                         | 13 954                 | (89 295)               |
| Rozliczenie obligacji serii B i D                                                  | -                      | (2 533)                |
| Koszty emisji obligacji                                                            | 1 033                  | 1 459                  |
| Podatek zwrócony                                                                   | 1 928                  | 1 740                  |
| Podatek zapłacony                                                                  | (8 599)                | (8 813)                |
| <b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>                                 | <b>133 044</b>         | <b>148 440</b>         |

PREZES

Mariusz Książek

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski

Członek Zarządu

Mariusz Polawski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska

Główna Księgowa

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych - cd.

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

### Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

|                                                                                     | 01-sty-15<br>31-gru-15 | 01-sty-14<br>31-gru-14 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Odsetki otrzymane                                                                   | 1 025                  | -                      |
| Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych                                             | 22 220                 | -                      |
| Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych | 340                    | 4 101                  |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych                   | (8 055)                | (3 952)                |
| Splata udzielonych pożyczek                                                         | 1 264                  | -                      |
| Pożyczki udzielone                                                                  | (28 198)               | (200)                  |
| Nabycie aktywów finansowych                                                         | (9 020)                | -                      |
| Sprzedaż akcji własnych                                                             | 453                    | -                      |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                          | <b>(19 971)</b>        | <b>(51)</b>            |

### Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

|                                                         |                 |                 |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Wpływy netto z emisji obligacji                         | 72 324          | 65 342          |
| Wykup obligacji w terminie                              | (69 880)        | (110 577)       |
| Zaciągnięcie kredytów i pożyczek                        | 60 818          | 17 290          |
| Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek                   | (89 696)        | (47 297)        |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | (1 917)         | (1 355)         |
| Odsetki zapłacone                                       | (12 995)        | (21 803)        |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b> | <b>(41 346)</b> | <b>(98 400)</b> |

### Przepływy pieniężne netto, razem

|                                                                                          |                |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu                                    | 71 727         | 49 989        |
| Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 83 645         | 33 656        |
|                                                                                          | -              | -             |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>                                                 | <b>155 372</b> | <b>83 645</b> |

Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania

13 547 9 893

PREZES  
Mariusz Książek

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
Członek Zarządu

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

|                                                               | Kapitał zakładowy | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Akcje własne | Zyski zatrzymane | Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej | Kapitał własny razem |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------|------------------|----------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2014 r.</b>             | <b>8 310</b>      | <b>30 833</b>    | <b>32 663</b>     | <b>(816)</b> | <b>176 782</b>   | <b>247 772</b>                                     | <b>247 772</b>       |
| Korekta prezentacyjna kapitałów własnych                      | -                 | 128 844          | -                 | -            | (128 844)        | -                                                  | -                    |
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2014 r. po korekcie</b> | <b>8 310</b>      | <b>159 677</b>   | <b>32 663</b>     | <b>(816)</b> | <b>47 938</b>    | <b>247 772</b>                                     | <b>247 772</b>       |
| Calkowite dochody ogółem                                      | -                 | -                | -                 | -            | 47 938           | 47 938                                             | 47 938               |
| Emisja akcji                                                  | -                 | -                | -                 | -            | -                | -                                                  | -                    |
| Nabycie akcji własnych                                        | -                 | -                | -                 | -            | -                | -                                                  | -                    |
| Przeniesienie na kapitał zapasowy                             | -                 | 47 938           | -                 | -            | (47 938)         | -                                                  | -                    |
| Wykup obligacji serii D                                       | -                 | -                | (2 811)           | -            | -                | (2 811)                                            | (2 811)              |
| Wartość sprzedanych akcji własnych                            | -                 | -                | -                 | -            | -                | -                                                  | -                    |
| <b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2014 r.</b>             | <b>8 310</b>      | <b>207 615</b>   | <b>29 852</b>     | <b>(816)</b> | <b>47 938</b>    | <b>292 899</b>                                     | <b>292 899</b>       |
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2015 r. po korekcie</b> | <b>8 310</b>      | <b>207 615</b>   | <b>29 852</b>     | <b>(816)</b> | <b>47 938</b>    | <b>292 899</b>                                     | <b>292 899</b>       |
| Calkowite dochody ogółem                                      | -                 | -                | -                 | -            | 32 343           | 32 343                                             | 32 343               |
| Emisja obligacji zamiennych na akcje                          | -                 | -                | -                 | -            | -                | -                                                  | -                    |
| Kapitał na nabycie akcji własnych                             | -                 | 12 793           | (12 793)          | -            | -                | -                                                  | -                    |
| Przeniesienie na kapitał zapasowy                             | -                 | 47 938           | -                 | -            | (47 938)         | -                                                  | -                    |
| Sprzedaż akcji własnych                                       | -                 | -                | -                 | 816          | -                | 816                                                | 816                  |
| <b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2015 r.</b>             | <b>8 310</b>      | <b>268 346</b>   | <b>17 059</b>     | <b>-</b>     | <b>32 343</b>    | <b>326 058</b>                                     | <b>326 058</b>       |

PREZES

Mariusz Książek

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Beata Cukrowska

Beata Cukrowska

/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Mariusz Polawski  
/Członek Zarządu/

Mariusz Polawski  
Członek Zarządu

## Informacje objaśniające

### 1. Dane Spółki Dominującej

Marvipol S.A. („Spółka Dominująca”, „Spółka”) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki Dominującej mieści się w Warszawie 00-838, ul. Prosta 32.

Spółka Marvipol S.A. została zarejestrowana w dniu 15 lutego 2006 roku (KRS 0000250733) po przekształceniu ze Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w 1996 roku i była wpisana do rejestru handlowego pod numerem RHB 47106.

Przedmiotem działalności Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych zgodnie ze statutem/umowami Spółek są:

- działalność deweloperska,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem powierzchni,
- sprzedaż hurtowa i detaliczna pojazdów mechanicznych oraz części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
- obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych,
- działalność rachunkowo - księgową.

Do dnia 28 grudnia 2015 roku przedmiotem działalności Grupy było również prowadzenie myjni samochodowych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą”). Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku.

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Marvipol S.A.

### 2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane 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.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w pełnej formie, zgodnie z MSR 1.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Grupy 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.

Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Grupy do kontynuowania działalności, pod kątem możliwości spłaty przez nią zobowiązań krótkoterminowych. Szczegóły analizy znajdują się w nocie 36 (punkt „Ryzyko płynności”) Informacji objaśniających.

## **Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie**

### **Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2015 roku**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzonych przez UE obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2015 roku:

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 lub po tej dacie),
  - Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty” - zatwierdzona w UE w dniu 13 czerwca 2014 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 17 czerwca 2014 roku lub po tej dacie).
- Zastosowanie powyższych zmian do standardów nie miało istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Grupy.

### **Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie**

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne” – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo” – Rolnictwo: uprawy roślinne (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze - zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),

Grupa nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

### **Standardy i Interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE**

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień publikacji sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),

- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub po tej dacie).

Według szacunków Grupy, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

Jednocześnie nadal poza regulacjami przyjętymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków Grupy, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałoby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

## **2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)**

### **a) Podstawa wyceny**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem wartości firmy, nieruchomości inwestycyjnych, kontraktów terminowych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w nocie 4.

### **b) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna**

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki Dominującej.

### **c) Dokonane osądy i oszacowania**

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

W szczególności istotne obszary niepewności odnośnie dokonanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w następujących notach:

- Nota 18 - rzeczowe aktywa trwałe,
- Nota 20 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 23 - podatek odroczony,
- Nota 24 - zapasy,
- Nota 25 - inwestycje krótkoterminowe oraz należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe
- Nota 33 - rezerwy,
- Nota 39 - zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.

## **3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości**

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Grupy.

### **a) Zasady konsolidacji**

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę konsolidacji pełnej.

#### **(i) Jednostki zależne**

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę Dominującą. Kontrola ma miejsce wtedy, gdy Spółka Dominująca posiada zdolność kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną danej jednostki, w celu uzyskiwania korzyści płynących z jej działalności. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień bilansowy mogą zostać zrealizowane lub mogą podlegać konwersji.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

**(ii) Korekty konsolidacyjne**

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski lub straty, a także przychody oraz koszty Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

**b) Waluty obce**

**(i) Transakcje w walucie obcej**

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

**c) Instrumenty finansowe**

**(i) Aktywa finansowe**

Inwestycje ujmuje się w dniu zakupu i usuwa ze sprawozdania finansowego w dniu sprzedaży, jeśli umowa wymaga dostarczenia ich w terminie wyznaczonym przez odpowiedni rynek, a ich wartość początkową wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji, z wyjątkiem tych aktywów, które klasyfikuje się jako aktywa finansowe wyceniane początkowo w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe klasyfikuje się jako: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. Klasyfikacja zależy od charakteru i przeznaczenia aktywów finansowych, a określa się ją w momencie początkowego ujęcia.

*Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

Do tej grupy zalicza się aktywa finansowe przeznaczone do zbycia lub wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony do zbycia, jeżeli został zakupiony przede wszystkim w celu odsprzedaży w niedalekiej przyszłości lub stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Grupa zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków lub też jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Składnik aktywów finansowych inny niż przeznaczony do zbycia może zostać sklasyfikowany jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy przy ujęciu początkowym, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a zyski lub straty ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Zysk lub strata netto ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów uwzględniają dywidendy lub odsetki wygenerowane przez dany składnik aktywów finansowych.

#### *Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności*

Inwestycje oraz inne aktywa finansowe, z wyłączeniem instrumentów pochodnych, o stałych lub negocjowalnych warunkach płatności oraz stałych terminach wymagalności, które Grupa chce i może utrzymywać do momentu osiągnięcia terminu wymagalności klasyfikuje się jako inwestycje utrzymywane do wymagalności. Wykazuje się je po zamortyzowanym koszcie stosując metodę efektywnego oprocentowania po pomniejszeniu o utratę wartości, zaś przychody ujmuje się metodą efektywnego dochodu.

#### *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*

Akcje i umarżalne obligacje nienotowane na giełdzie, będące w posiadaniu Grupy i znajdujące się w obrocie na aktywnym rynku, klasyfikuje się jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży i wykazuje w wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym, w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji, z wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości, odsetek obliczonych przy użyciu efektywnej stopy procentowej oraz ujemnych i dodatnich różnic kursowych dotyczących aktywów pieniężnych, które ujmuje się bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W przypadku zbycia inwestycji lub stwierdzenia utraty jej wartości, skumulowany zysk lub stratę ujętą uprzednio w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów danego okresu. Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w chwili uzyskania przez Grupę prawa do ich otrzymania. Wartość godziwą aktywów pieniężnych dostępnych do sprzedaży denominowanych w walutach obcych określa się przeliczając te waluty po kursie spot na dzień bilansowy. Zmiana wartości godziwej przypadająca na różnice kursowe wynikające ze zmiany zamortyzowanego kosztu historycznego danego składnika aktywów wykazywana jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, zaś pozostałe zmiany ujmuje się w kapitale własnym.

#### *Pożyczki i należności*

Należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki i pozostałe należności o stałych lub negocjowanych warunkach płatności niebędące przedmiotem obrotu na aktywnym rynku klasyfikuje się jako pożyczki i należności. Wycenia się je po koszcie zamortyzowanym, metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości. Dochód odsetkowy ujmuje się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z wyjątkiem należności krótkoterminowych, gdzie ujęcie odsetek byłoby nieistotne.

#### *Utrata wartości aktywów finansowych*

Aktywa finansowe, oprócz tych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ocenia się pod względem utraty wartości na każdy dzień bilansowy. Aktywa finansowe tracą wartość, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że zdarzenia, które wystąpiły po początkowym ujęciu danego składnika aktywów wpłynęły niekorzystnie na związane z nim szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne. W przypadku akcji nienotowanych na giełdzie, sklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu uznaje się za obiektywny dowód utraty wartości. W przypadku niektórych kategorii aktywów finansowych, np. należności z tytułu dostaw i usług, poszczególne aktywa ocenione jako te, które nie utraciły ważności, bada się pod kątem utraty wartości łącznie. Obiektywne dowody utraty wartości dla portfela należności obejmują doświadczenie Grupy w procesie windykacji należności; wzrost liczby nieterminowych płatności przekraczających średnio 90 dni, a także obserwowalne zmiany w warunkach gospodarki krajowej czy lokalnej, które mają związek z przypadkami nieterminowych spłat należności. W przypadku aktywów finansowych wykazywanych po zamortyzowanym koszcie, kwota odpisu z tytułu utraty wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych.

Wartość bilansową składnika aktywów finansowych pomniejsza się o odpis z tytułu utraty wartości bezpośrednio dla wszystkich aktywów tego typu, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową pomniejsza się stosując konto korygujące ich pierwotną wartość. W przypadku stwierdzenia nieściągalności danej należności z tytułu dostaw i usług, odpisuje się ją właśnie w ciężar konta odpisu aktualizującego. Natomiast jeśli uprzednio odpisane kwoty zostaną później odzyskane, dokonuje się odpowiedniego uznania konta odpisu aktualizującego.

Zmiany wartości bilansowej konta odpisu aktualizującego ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych.

Z wyjątkiem instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, jeśli w kolejnym okresie obrotowym kwota odpisu z tytułu utraty wartości ulegnie zmniejszeniu, a zmniejszenie to można racjonalnie odnieść do zdarzenia mającego miejsce po ujęciu utraty wartości, uprzednio ujęty odpis z tytułu utraty wartości odwraca się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli wartość bilansowa inwestycji w dniu odwrócenia utraty wartości nie przekracza kwoty zamortyzowanego kosztu, powstającego gdyby utrata wartości nie została ujęta. Odpisy z tytułu utraty wartości kapitałowych papierów wartościowych przeznaczonych do sprzedaży ujęte uprzednio przez wynik finansowy nie podlegają odwróceniu poprzez ten rachunek. Wszelkie zwiększenia wartości godziwej następujące po wystąpieniu utraty wartości ujmują się bezpośrednio w kapitale własnym.

#### *Reklasyfikacje aktywów finansowych*

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

- pożyczek udzielonych i należności własnych, jeżeli na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych a jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy inne niż instrumenty pochodne oraz aktywa wyceniane według wartości godziwej według opcji wyceny w wartości godziwej, mogą zostać przekwalifikowane na następujących zasadach:

- Przeniesione do aktywów dostępnych do sprzedaży, jeżeli (a) instrument nie jest już przeznaczony do sprzedaży lub odkupu w krótkim terminie, (b) na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych oraz (c) jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności,

- Jeżeli instrument nie spełnia definicji pożyczek udzielonych i należności własnych, reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży lub aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności, jest możliwa w rzadkich okolicznościach, przez które rozumie się udokumentowaną przez jednostkę incydentalną sytuację, w stosunku do której nie należy oczekiwać, że pojawi się w przyszłości lub regularnie.

Powyższe reklasyfikacje odbywają się po wartości godziwej z dnia reklasyfikacji. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą także podlegać reklasyfikacji do aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności i odwrotnie.

#### *Wyścigowanie aktywów finansowych*

Grupa wyściguje składnik aktywów finansowych wyłącznie wtedy, gdy wygasną prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez taki składnik aktywów, albo gdy składnik aktywów finansowych wraz z zasadniczo całym ryzykiem i wszystkimi korzyściami związanymi z jego posiadaniem zostają przeniesione na inny podmiot. Jeżeli Grupa nie przenosi ani nie zatrzymuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów i utrzymuje nad nim kontrolę, ujmuje zatrzymany udział w takim składniku aktywów i związane z nim zobowiązania z tytułu potencjalnych płatności. Jeśli natomiast Grupa zatrzymuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z przeniesionym składnikiem aktywów, to nadal ujmuje stosowny składnik aktywów finansowych.

#### **(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Grupę**

Instrumenty dłużne i kapitałowe klasyfikuje się jako zobowiązania finansowe lub jako kapitał własny, w zależności od treści ustaleń umownych.

#### *Instrumenty kapitałowe*

Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Grupę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży mogą być prezentowane jako kapitał własny wtedy i tylko wtedy, gdy spełniają wszystkie poniższe warunki:

(a) ich posiadacz ma prawo do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji;

(b) dany instrument należy do klasy instrumentów najbardziej podporządkowanych i wszystkie instrumenty w tej klasie mają identyczne cechy;

(c) instrument nie posiada innych cech, które odpowiadałyby definicji zobowiązania finansowego; oraz

(d) suma przewidywanych przepływów pieniężnych przypadających na ten instrument w okresie jego spłaty opiera się przede wszystkim o wynik finansowy, zmianę w ujętych aktywach netto lub zmianę wartości godziwej ujętych i nieujętych aktywów netto jednostki (z wyłączeniem oddziaływania samego instrumentu). Wynik finansowy lub zmianę ujętych aktywów netto wycenia się w tym celu zgodnie z odpowiednimi MSSF. Podmiot nie może posiadać innych instrumentów, które znacząco zawęzałoby lub wyznaczały stałą kwotę zwrotu dla posiadacza instrumentu finansowego z opcją sprzedaży.

Kryteria klasyfikacji jako kapitału własnego instrumentów zobowiązujących do przekazania ich posiadaczowi proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku likwidacji oparte są na tych samych zasadach co przedstawione powyżej, z wyjątkiem punktów (c) i (d), które nie mają zastosowania. Jeżeli spółka zależna wyemituje tego rodzaju instrumenty, które znajdują się w posiadaniu jednostek nie sprawujących nad nią kontroli i zostały przedstawione jako kapitał własny w sprawozdaniu finansowym tej spółki, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujmowane są jako zobowiązanie, ponieważ nie będzie on najbardziej podporządkowanym instrumentem w Grupie kapitałowej.

#### *Złożone instrumenty finansowe*

Składniki złożonych instrumentów wyemitowanych przez Grupę klasyfikuje się oddzielnie jako zobowiązania finansowe i kapitał własny, zgodnie z treścią zawartej umowy. Wartość godziwą składników stanowiących zobowiązania na dzień emisji szacuje się przy użyciu dominującej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych, niezamiennych instrumentów. Kwotę tę ujmuje się jako zobowiązanie po zamortyzowanym koszcie przy użyciu efektywnej stopy procentowej do momentu wygaśnięcia tej kwoty związanego z zamianą lub do dnia wymagalności instrumentu. Komponent kapitałowy określa się odejmując wartość zobowiązania od ogólnej wartości godziwej złożonego instrumentu kapitałowego. Wartość tę ujmuje się w kapitale własnym.

#### *Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej*

Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowej wycenia się początkowo w wartości godziwej, a następnie według wyższej z dwóch następujących wartości kwoty zobowiązania umownego określonej zgodnie z MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” oraz początkowo ujętej wartości pomniejszonej w odpowiednich przypadkach o umorzenie ujęte zgodnie z zasadami ujmowania przychodów.

#### *Zobowiązania finansowe*

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy albo jako pozostałe zobowiązania finansowe.

#### *Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

Do tej kategorii zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia lub zdefiniowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do zbycia, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Grupa zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Zobowiązanie finansowe inne niż przeznaczone do zbycia może zostać sklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy w chwili początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub

- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a wynikające z nich zyski lub straty finansowe ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów z uwzględnieniem odsetek zapłaconych od danego zobowiązania finansowego.

#### *Pozostałe zobowiązania finansowe*

Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym kredyty bankowe i pożyczki, wycenia się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji. Następnie wycenia się je po zamortyzowanym koszcie historycznym metodą efektywnej stopy procentowej, a koszty odsetkowe ujmuje się metodą efektywnego dochodu. Metoda efektywnej stopy procentowej służy do obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania i do alokowania kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa faktycznie dyskontująca przyszłe płatności pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania danego zobowiązania lub, w razie potrzeby, w okresie krótszym.

#### *Wyksięgowanie zobowiązań finansowych*

Grupa wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Grupy zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

### **(iii) Kapitały własne**

#### **- Kapitał zakładowy**

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wartości nominalnej zarejestrowanych akcji, wynikającej ze statutu Spółki i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

#### **- Kapitał zapasowy**

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Spółka jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji.

O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

- z odpisów z zysku,
- z premii emisyjnej uzyskanej z emisji akcji, pomniejszonej o poniesione koszty bezpośrednio z nią związane,
- z nadwyżki ceny sprzedaży akcji własnych nad kosztem ich nabycia,

#### **- Kapitał rezerwowy**

Pozostałe kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie ze statutem. O użyciu kapitału rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie.

Spółka do kapitałów rezerwowych zalicza między innymi kapitał utworzony decyzją Walnego Zgromadzenia na nabycie akcji własnych.

W kapitale rezerwowym Spółka ujmuje także kapitał uzyskany z emisji akcji, po pomniejszeniu o koszty emisji do momentu dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez Sąd Rejestrowy. Po dokonaniu rejestracji wartość nominalna zarejestrowanych akcji odnoszona jest na kapitał zakładowy, natomiast nadwyżka osiągnięta przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, pozostała po pokryciu kosztów emisji, odnoszona jest na kapitał zapasowy.

**- Nabyte akcje własne**

Spółka, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia, dokonywała skupu akcji własnych. Nabyte akcje własne wyceniane są według ceny nabycia i ujmowane w kapitale własnym jako wielkość ujemna.

**- Całkowite dochody**

Całkowite dochody ogółem to zmiana w kapitale własnym, która nastąpiła w ciągu okresu sprawozdawczego na skutek transakcji innych niż transakcje zawierane z właścicielami występującymi w charakterze udziałowców. Obejmują wszystkie składniki zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

Inne całkowite dochody obejmują pozycje przychodów i kosztów (w tym korekty wynikające z przeklasyfikowania), które nie zostały ujęte jako zyski lub straty zgodnie z tym, jak tego wymagają lub na co zezwalają inne MSSF.

**d) Rzeczowe aktywa trwałe**

**(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

**(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wytwarzane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości inwestycyjne zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i wykazywane w oparciu o ich koszt wytworzenia do momentu kiedy możliwa będzie ich rzetelna wycena. Wtedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

### **(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym**

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty.

### **(iv) Amortyzacja**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Grupa zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Budynki 10 - 40 lat,
- Maszyny i urządzenia 3 - 10 lat,
- Środki transportu 5 lat,
- Meble i wyposażenie 5 - 7 lat.

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Grupę corocznie weryfikowana.

## **e) Wartości niematerialne**

### **(i) Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne nabyte przez Grupę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

### **(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym**

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie poniesienia.

### **(iii) Amortyzacja**

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania nie są amortyzowane, podlegają testom ze względu na utratę wartości na każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

## **f) Nieruchomości inwestycyjne**

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Spółkę staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej wykazywanej w wartości godziwej do nieruchomości zajmowanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt tej nieruchomości, który zostanie przyjęty dla celów jej ujęcia zgodnie z MSR 16 lub MSR 2 jest równy wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Ujęcie przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych traktuje się analogicznie do sprzedaży zapasów.

Gdy Spółka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości inwestycyjną przeznacza do sprzedaży, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

#### **g) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu**

Umowy leasingowe, w ramach których Grupa ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny. Za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, aktywa użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego nie są rozpoznawane w bilansie Grupy. Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazywane w bilansie według wartości godziwej.

Grupa ujmuje prawa wieczystego użytkowania gruntów jako umowy leasingu operacyjnego. W związku z tym, wszystkie płatności dokonane w celu nabycia wieczystego użytkowania gruntów ujmowane są jako prawa wieczystego użytkowania gruntów. Wartość tych praw odpisuje się do sprawozdania z całkowitych dochodów w okresie użytkowania gruntów za wyjątkiem tych nieruchomości, które są wykazywane jako nieruchomości inwestycyjne.

#### **h) Zapasy**

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku, koszty zawierają wydatki związane z realizowanymi projektami deweloperskimi.

Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budowanymi lokalami mieszkalnymi,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Dla wyceny rozchodu części samochodowych Grupa stosuje metodę FIFO, natomiast w przypadku samochodów rozchód wyceniany jest w tej samej kwocie, w której dany towar został przyjęty na stan, czyli metodą identyfikacji szczegółowej.

#### **i) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów**

##### **(i) Aktywa finansowe**

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową, a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli późniejszy wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości.

##### **(ii) Aktywa niefinansowe**

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdadne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

## **j) Świadczenia pracownicze**

### **(i) Program określonych składek**

Grupa zobowiązana jest na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym, zobowiązanie Grupy za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

### **(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze**

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych są wyceniane bez uwzględniania dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

## **k) Rezerwy**

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

### **(i) Umowy rodzące obciążenia**

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Grupę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Wysokość rezerwy jest ustalana na podstawie niższej z wartości kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub kosztów jej realizacji. Przed ujęciem w księgach rezerwy, Grupa rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

## **l) Przychody**

### **(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów**

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane zgodnie z MSR 18, tj., jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy.

Stosownie do treści art. 548 § 1 k.c., niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego z chwilą wydania rzeczy, niezależnie od tego kiedy kupujący stanie się właścicielem rzeczy. Przez wydanie rzeczy rozumieć należy przede wszystkim wydanie w rozumieniu Art. 348 k.c. Przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, jest jednoznaczne z wydaniem rzeczy.

Koszty wytworzenia niesprzedanych lokali mieszkalnych są wykazywane w pozycji zapasy, jako produkty w toku lub jako wyroby gotowe w zależności od stopnia zaawansowania budowy.

Koszty wytworzenia sprzedanych lokali mieszkalnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kosztach rodzajowych tzn. w pozycji usługi obce.

### **(ii) Sprzedaż towarów**

Przychody ze sprzedaży towarów wykazywane są w wysokości odpowiadającej wartości godziwej otrzymanej zapłaty, pomniejszonej o wartość zwrotów, opustów i rabatów.

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody nie są ujmowane, gdy istnieje znaczna niepewność co do możliwości uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych, ustalenia wysokości poniesionych kosztów lub możliwości zwrotu towarów lub Grupa pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

#### **(iii) Świadczenie usług**

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po wykonaniu usługi.

#### **(iv) Przychody z tytułu najmu**

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania umowy.

#### **l) Płatności z tytułu leasingu**

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów łącznie z kosztami z tytułu leasingu.

Minimalne płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Płatności warunkowe są ujmowane poprzez korektę wartości minimalnych opłat leasingowych w czasie pozostałego okresu leasingu, gdy korekta zostaje potwierdzona.

#### **m) Zyski z inwestycji i koszty finansowe**

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Grupę środków pieniężnych oraz należne dywidendy. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według zasady memorialowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, kiedy Grupa nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

#### **n) Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych. Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych.

Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków podatkowych. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

#### **o) Zysk na akcję**

Grupa prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również opcje na akcje udzielone pracownikom oraz obligacje zamienne na akcje.

#### **p) Raportowanie segmentów działalności**

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią działalności Grupy, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega ryzykom i czerpie korzyści odmienne niż inne segmenty. Podstawowy format raportowania Grupy bazuje na segmentach branżowych.

#### **r) Wspólne przedsięwzięcia**

Wspólnik wspólnego przedsięwzięcia ujmuje swój udział we wspólnym przedsięwzięciu jako inwestycję i rozlicza tę inwestycję przy użyciu metody praw własności zgodnie z MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólne przedsięwzięcia, chyba że jednostka jest zwolniona ze stosowania metody praw własności zgodnie z tym standardem. Strona, która uczestniczy we wspólnym przedsięwzięciu, lecz nie sprawuje nad nim współkontroli, rozlicza swój udział w ustaleniu z MSSF 9 Instrumenty finansowe, chyba, że wywiera znaczący wpływ na wspólne przedsięwzięcie i wówczas rozlicza się zgodnie z MSR 28.

### **4. Ustalenie wartości godziwej**

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Grupy i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach, dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

#### **(i) Nieruchomości inwestycyjne**

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest systematycznie przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen, w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości. Wartości godziwe opierają się o ceny rynkowe, które są szacowaną kwotą, za jaką na warunkach rynkowych nieruchomość mogłaby zostać wymieniona pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, gdzie obie strony działały świadomie, ostrożnie i bez przymusu.

#### **(ii) Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz pożyczki**

Wartość godziwa należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz pożyczek jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy.

**(iii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi**

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

**5. Korekta prezentacyjna kapitałów własnych**

W 2015 roku Spółka dokonała zmiany sposobu prezentacji kapitałów, a mianowicie w pozycji "Zyski zatrzymane" prezentowany jest wynik finansowy netto bieżącego okresu sprawozdawczego, natomiast niepodzielone wyniki z lat ubiegłych są prezentowane na kapitałach zapasowych. W wyniku dokonanych korekt zmianie uległy pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane poniżej.

**Korekta prezentacji kapitałów**

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej**

**Zatwierdzone sprawozdania finansowe na 31 grudnia 2014 roku i na 31 grudnia 2013 roku.**

|                      | Pasywa         | Pasywa         |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | 31-gru-14      | 31-gru-13      |
| Kapitał zakładowy    | 8 310          | 8 310          |
| Kapitał zapasowy     | 30 833         | 30 833         |
| Kapitał rezerwowy    | 29 852         | 32 663         |
| Akcje własne         | (816)          | (816)          |
| Zyski zatrzymane     | 224 720        | 176 782        |
| Kapitał własny razem | <u>292 899</u> | <u>247 772</u> |

| Korekta          | Pasywa           | Pasywa           |
|------------------|------------------|------------------|
|                  | 31-gru-14        | 31-gru-13        |
| Kapitał zapasowy | 176 782          | 163 137          |
| Zyski zatrzymane | <u>(176 782)</u> | <u>(163 137)</u> |
|                  | <u>-</u>         | <u>-</u>         |

**Wpływ powyższej korekty na prezentację sprawozdania**

|                      | Pasywa         | Pasywa         |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | 31-gru-14      | 31-gru-13      |
| Kapitał zakładowy    | 8 310          | 8 310          |
| Kapitał zapasowy     | 207 615        | 193 970        |
| Kapitał rezerwowy    | 29 852         | 32 663         |
| Akcje własne         | (816)          | (816)          |
| Zyski zatrzymane     | 47 938         | 13 645         |
| Kapitał własny razem | <u>292 899</u> | <u>247 772</u> |

## 6. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Grupa prowadzi działalność głównie w rejonie Warszawy. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy.

Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są o ceny rynkowe.

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie: udzielone pożyczki i środki pieniężne, zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązanymi z nim kosztami a także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

Wydatek inwestycyjny w ramach segmentu jest to całkowity koszt poniesiony na nabycie rzeczowych aktywów trwałych, wyłączając wartość firmy.

### Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- sprzedaż samochodów,
- działalność myjni samochodowych (działalność zaniechana w 2015 roku),
- najem powierzchni.

W dniu 28 grudnia 2015 roku Marvipol S.A. sprzedała wszystkie posiadane udziały w Spółce zależnej Robo Wash Sp. z o.o. prowadzącej działalność w segmencie myjni samochodowych. Więcej informacji na temat działalności zaniechanej znajduje się w nocie 37.

# 6. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy) Segmenty zgodnie z MSSF 8

|                                                             | w tysiącach złotych |                | Działalność deweloperska |           | Mijnie    |           | Sprzedaż samochodów |                | Najem        |               | Eliminacje     |                 | Skonsolidowane |                |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|----------------|--------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                                                             | 31-gru-15           | 31-gru-14      | 31-gru-15                | 31-gru-14 | 31-gru-15 | 31-gru-14 | 31-gru-15           | 31-gru-14      | 31-gru-15    | 31-gru-14     | 31-gru-15      | 31-gru-14       | 31-gru-15      | 31-gru-14      |
| <b>Działalność kontynuowana</b>                             |                     |                |                          |           |           |           |                     |                |              |               |                |                 |                |                |
| Przychody od odbiorców zewnętrznych                         | 266 877             | 398 535        |                          |           |           |           | 412 049             | 332 522        | 7 492        | 7 451         | -              | -               | 686 418        | 738 508        |
| Przychody z transakcji pomiędzy segmentami                  | 1 427               | 7 951          |                          |           |           |           | 2                   | 118            | 1 944        | 2 355         | (3 373)        | (10 424)        | -              | -              |
| Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych                | 3 407               | -              |                          |           |           |           | -                   | -              | -            | -             | -              | -               | 3 407          | -              |
| Pozostałe przychody operacyjne                              | 5 206               | 8 448          |                          |           |           |           | 1 999               | 2 625          | 543          | 662           | -              | -               | 7 748          | 11 735         |
| <b>Przychody od odbiorców razem</b>                         | <b>276 917</b>      | <b>414 934</b> |                          |           |           |           | <b>414 050</b>      | <b>335 265</b> | <b>9 979</b> | <b>10 468</b> | <b>(3 373)</b> | <b>(10 424)</b> | <b>697 573</b> | <b>750 243</b> |
| Wynik segmentu                                              | 12 726              | 42 518         |                          |           |           |           | 27 318              | 27 541         | 3 996        | 4 289         | -              | -               | 44 040         | 74 348         |
| Nieprzypisane koszty                                        |                     |                |                          |           |           |           |                     |                |              |               |                |                 | -              | (1)            |
| Zyski z inwestycji                                          |                     |                |                          |           |           |           |                     |                |              |               |                |                 | 1 800          | (241)          |
| Zbycie akcji własnych                                       |                     |                |                          |           |           |           |                     |                |              |               |                |                 | (363)          | -              |
| Zbycie jednostek zależnych                                  |                     |                |                          |           |           |           |                     |                |              |               |                |                 | 891            | -              |
| Zysk (strata) ze zbycia wartości niematerialnych i prawnych |                     |                |                          |           |           |           |                     |                |              |               |                |                 | -              | -              |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej</b>                     |                     |                |                          |           |           |           |                     |                |              |               |                |                 | <b>46 368</b>  | <b>74 106</b>  |
| Koszty finansowe                                            |                     |                |                          |           |           |           |                     |                |              |               |                |                 | (14 395)       | (17 475)       |
| Podatek dochodowy                                           |                     |                |                          |           |           |           |                     |                |              |               |                |                 | (4 306)        | (10 426)       |
| <b>Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej</b>    |                     |                |                          |           |           |           |                     |                |              |               |                |                 | <b>27 667</b>  | <b>46 205</b>  |
| <b>Działalność zaniechana</b>                               |                     |                |                          |           |           |           |                     |                |              |               |                |                 |                |                |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej              |                     |                | 998                      | 1 734     |           |           |                     |                |              |               |                |                 | 998            | 1 734          |
| Wynik na zbyciu jednostek zależnych                         |                     |                | 3 678                    | -         |           |           |                     |                |              |               |                |                 | 3 678          | -              |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                  |                     |                |                          |           |           |           |                     |                |              |               |                |                 | <b>32 343</b>  | <b>47 938</b>  |
| <b>Inne całkowite dochody</b>                               |                     |                |                          |           |           |           |                     |                |              |               |                |                 |                |                |
| Inne całkowite dochody (netto)                              |                     |                |                          |           |           |           |                     |                |              |               |                |                 | -              | -              |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                             |                     |                |                          |           |           |           |                     |                |              |               |                |                 | <b>32 343</b>  | <b>47 938</b>  |

Segmenty zgodnie z MSSF 8

| w tysiącach złotych        | Działalność<br>developerska |           | Mijnie    |           | Sprzedaż samochodów |           | Najem     |           | Eliminacje |           | Skonsolidowane |           |
|----------------------------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|----------------|-----------|
|                            | 31-gru-15                   | 31-gru-14 | 31-gru-15 | 31-gru-14 | 31-gru-15           | 31-gru-14 | 31-gru-15 | 31-gru-14 | 31-gru-15  | 31-gru-14 | 31-gru-15      | 31-gru-14 |
| Aktywa segmentu            | 482 557                     | 558 677   | -         | 6 418     | 127 096             | 137 428   | 100 369   | 104 035   | (3 173)    | (59 900)  | 706 849        | 746 658   |
| Nieprzypisane aktywa       |                             |           |           |           |                     |           |           |           |            |           | 156 340        | 85 648    |
| Aktywa razem               |                             |           |           |           |                     |           |           |           |            |           | 863 189        | 832 306   |
| Zobowiązania segmentu      | 237 009                     | 282 222   | -         | 3 858     | 96 758              | 83 114    | 62 732    | 73 490    | (3 173)    | (59 900)  | 393 326        | 382 784   |
| Nieprzypisane zobowiązania |                             |           |           |           |                     |           |           |           |            |           | 143 805        | 156 623   |
| Zobowiązania razem         |                             |           |           |           |                     |           |           |           |            |           | 537 131        | 539 407   |
| Wydatki inwestycyjne       | 2 370                       | 2 158     | 36        | 871       | 6 442               | 129       | 80        | 794       | -          | -         | 8 928          | 3 952     |
| Amortyzacja                | 861                         | 539       | 844       | 830       | 751                 | 934       | 608       | 684       | -          | -         | 3 064          | 2 987     |

## 7. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

|                                                       | 31-gru-15      | 31-gru-14      |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Przychody ze sprzedaży mieszkań                       | 262 425        | 391 351        |
| Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych | 395 705        | 316 766        |
| Przychody z najmu                                     | 7 491          | 7 451          |
| Przychody z tytułu sprzedaży przyłączy                | 825            | 1 487          |
| Przychody z tytułu usług wykończenia mieszkań         | 1 548          | 2 162          |
| Przychody z tytułu usług pośrednictwa                 | 1 264          | 1 375          |
| Przychody z tytułu usług serwisowych i gwarancyjnych  | 13 577         | 11 709         |
| Przychody ze świadczenia pozostałych usług            | 3 583          | 6 207          |
|                                                       | <b>686 418</b> | <b>738 508</b> |

Przychody ze świadczenia pozostałych usług dotyczą przychodów z usług napraw blacharskich, pośrednictwa ubezpieczeniowego oraz zarządzania nieruchomościami.

## 8. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

|                                                                   | 31-gru-15    | 31-gru-14     |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych                     | 693          | 308           |
| Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych                        | 113          | 86            |
| Różnice kursowe z działalności operacyjnej                        | 1 061        | 46            |
| Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy                   | 62           | 421           |
| Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności | 580          | 468           |
| Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)             | 1 748        | 5 395         |
| Odsetki                                                           | 317          | 381           |
| Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych*                          | -            | 2 533         |
| Inne                                                              | 3 174        | 2 096         |
|                                                                   | <b>7 748</b> | <b>11 734</b> |

\*Kwota 2 533 tys. zł. w 2014 roku dotyczy rozliczenia części zobowiązaniowej obligacji zamiennych serii D. Obligacje zostały wykupione bez zamiany na akcje Spółki.

## 9. Wartość sprzedanych towarów i usług

w tysiącach złotych

|                                                    | 31-gru-15        | 31-gru-14        |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Wartość sprzedanych samochodów i części zamiennych | (333 719)        | (267 892)        |
| Wartość sprzedanych usług                          | (12 139)         | (6 006)          |
| Wartość sprzedanych towarów                        | -                | -                |
|                                                    | <b>(345 858)</b> | <b>(273 898)</b> |

Wartości sprzedanych usług dotyczą głównie kosztów z tytułu usług napraw samochodów oraz usług napraw gwarancyjnych samochodów.

## 10. Usługi obce

w tysiącach złotych

|                       | 31-gru-15        | 31-gru-14        |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Koszt budowy mieszkań | (213 468)        | (316 281)        |
| Inne                  | (41 217)         | (37 452)         |
|                       | <b>(254 685)</b> | <b>(353 733)</b> |

# 11. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

|                                                           | 31-gru-15       | 31-gru-14       |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Koszty rezerw oraz odpisów aktualizujących należności     | (244)           | (406)           |
| Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy | (7 670)         | (748)           |
| Rezerwy na opłaty z tytułu użytkowanie wieczystego        | (1 164)         | -               |
| Rezerwy inne                                              | (352)           | -               |
| Koszty z tytułu poniesionych szkód                        | -               | (136)           |
| Różnice kursowe z działalności operacyjnej                | (300)           | (1 393)         |
| Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym | (2 191)         | (1 918)         |
| Podatki i opłaty                                          | (1 459)         | (1 598)         |
| Koszty reprezentacji                                      | (843)           | (639)           |
| Koszty sprzedaży niestatutowej                            | (1 353)         | (5 196)         |
| Ubezpieczenia                                             | (965)           | (1 111)         |
| Opłaty za wieczyste użytkowanie                           | (1 693)         | (2 026)         |
| Reklama                                                   | (2 706)         | (4 764)         |
| Koszty wykończenia lokali                                 | (4 456)         | (5 576)         |
| Koszty zakończonych inwestycji                            | (1 616)         | (2 682)         |
| Inne                                                      | (6 323)         | (2 179)         |
|                                                           | <b>(33 335)</b> | <b>(30 372)</b> |

# 12. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

|                         | 31-gru-15       | 31-gru-14       |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Wynagrodzenia           | (11 680)        | (10 242)        |
| Ubezpieczenia społeczne | (2 498)         | (2 224)         |
|                         | <b>(14 178)</b> | <b>(12 466)</b> |

# 13. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

|                                                    | 31-gru-15    | 31-gru-14    |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek | 201          | 185          |
| Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych       | 1 392        | 607          |
| Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej         | (628)        | (1 593)      |
| Inne                                               | 835          | 560          |
|                                                    | <b>1 800</b> | <b>(241)</b> |

# 14. Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych

w tysiącach złotych

|                                              | 31-gru-15    | 31-gru-14 |
|----------------------------------------------|--------------|-----------|
| Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych | 3 407        | -         |
|                                              | <b>3 407</b> | <b>-</b>  |

# 15. Zbycie jednostek zależnych

w tysiącach złotych

|                                                             | 31-gru-15    | 31-gru-14 |
|-------------------------------------------------------------|--------------|-----------|
| Wynik na zbyciu udziałów w spółce Caterham Sp. z o.o.       | (132)        | -         |
| Wynik na zbyciu udziałów w spółce Zielona Italia Sp. z o.o. | 1 023        | -         |
|                                                             | <b>891</b>   | <b>-</b>  |
| Wynik na zbyciu udziałów w spółce Robo Wash Sp. z o.o.      | <b>3 678</b> | <b>-</b>  |

# **16. Koszty finansowe**

w tysiącach złotych

|                                                                      | 31-gru-15       | 31-gru-14       |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według |                 |                 |
| zamortyzowanego kosztu                                               | (10 941)        | (12 422)        |
| Koszty z tytułu odsetek od leasingu                                  | (51)            | (1 667)         |
| Prowizje                                                             | (720)           | (1 510)         |
| Kontrakty terminowe forward                                          | (444)           | -               |
| Koszty obsługi obligacji                                             | (1 165)         | (1 724)         |
| Inne                                                                 | (1 074)         | (152)           |
|                                                                      | <b>(14 395)</b> | <b>(17 475)</b> |

## 17. Podatek dochodowy

### Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych

|                                                                                  | 31-gru-15      | 31-gru-14     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Podatek dochodowy bieżący</b>                                                 |                |               |
| Podatek dochodowy za rok bieżący                                                 | 6 563          | 6 201         |
|                                                                                  | <b>6 563</b>   | <b>6 201</b>  |
| <b>Podatek odroczony</b>                                                         |                |               |
| Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych                                        | 822            | 4 225         |
|                                                                                  | <b>822</b>     | <b>4 225</b>  |
| <br>Wyksięgowanie aktywów i rezerw w związku ze sprzedażą jednostek zależnych    | <b>(3 079)</b> | -             |
|                                                                                  | <b>(2 257)</b> | <b>4 225</b>  |
| Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej                                   | 4 306          | 10 426        |
| Podatek dochodowy z działalności zaniechanej (bez podatku od zysku ze sprzedaży) | 1 097          | 407           |
|                                                                                  | <b>5 403</b>   | <b>10 833</b> |
| Podatek dochodowy od zysku ze sprzedaży działalności zaniechanej                 | -              | -             |
| Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych                      | -              | -             |
|                                                                                  | <b>5 403</b>   | <b>10 833</b> |

### Podatek dochodowy

### Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

|                                                                 | 31-gru-15     | 31-gru-14     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Zysk netto za rok obrotowy                                      | 32 343        | 47 938        |
| Podatek dochodowy                                               | 5 403         | 10 833        |
| Zysk przed opodatkowaniem                                       | <b>37 746</b> | <b>58 771</b> |
| <br>Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową           | 7 172         | 11 166        |
| Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi | (1 769)       | (333)         |
|                                                                 | <b>5 403</b>  | <b>10 833</b> |

18. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

|                                             | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Razem    |
|---------------------------------------------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|----------|
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.  |        |                   |                      |                   |                         |                         |          |
| Nabycie                                     | 1 455  | 53 194            | 7 877                | 2 564             | 6 755                   | 5 658                   | 77 503   |
| Przeniesienie ze środków trwałych w budowie | -      | -                 | 117                  | -                 | 270                     | 2 754                   | 3 141    |
| Zwiększenie wartości                        | -      | 1 798             | 1 018                | -                 | 67                      | (2 883)                 | -        |
| Zbycie                                      | (799)  | (2 377)           | 9                    | (248)             | (9)                     | -                       | 9        |
| Likwidacja                                  | -      | (59)              | (428)                | -                 | (494)                   | -                       | (3 435)  |
| Pozostałe                                   | -      | -                 | -                    | (52)              | -                       | -                       | (981)    |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 r.  | 656    | 52 556            | 8 591                | 2 264             | 6 589                   | 5 529                   | 76 185   |
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 r.  |        |                   |                      |                   |                         |                         |          |
| Nabycie                                     | 656    | 52 556            | 8 591                | 2 264             | 6 589                   | 5 529                   | 76 185   |
| Przeniesienie ze środków trwałych w budowie | -      | 53                | 1 097                | 654               | 182                     | 6 586                   | 8 572    |
| Przeniesienie inne                          | -      | -                 | -                    | -                 | -                       | -                       | -        |
| Przeniesienie na NI                         | -      | (1 858)           | -                    | -                 | 1 858                   | -                       | -        |
| Zbycie                                      | -      | (2 633)           | -                    | -                 | -                       | -                       | (2 633)  |
| Likwidacja                                  | -      | (36)              | (16)                 | (347)             | (36)                    | (4)                     | (2 038)  |
| Pozostałe                                   | -      | 40                | 33                   | 89                | (358)                   | -                       | (92)     |
| Zbycie jednostek zależnych grudzień 2015    | (656)  | (6 862)           | (3 799)              | (144)             | (421)                   | -                       | (196)    |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 r.  | -      | 41 260            | 4 215                | 2 516             | 7 814                   | 12 111                  | (11 882) |
|                                             |        |                   |                      |                   |                         |                         | 67 916   |

w tysiącach złotych

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r.

|                                                                            | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Razem    |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|----------|
| Amortyzacja za okres                                                       | -      | (6 876)           | (5 193)              | (1 674)           | (4 289)                 | -                       | (18 032) |
| Zbycie                                                                     | -      | (1 135)           | (776)                | (374)             | (569)                   | -                       | (2 854)  |
| Pozostałe                                                                  | -      | 470               | 16                   | 224               | 7                       | -                       | 717      |
| Likwidacja                                                                 | -      | -                 | -                    | 52                | -                       | -                       | 52       |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2014 r. | -      | 59                | 251                  | -                 | 472                     | -                       | 782      |
|                                                                            | -      | (7 482)           | (5 702)              | (1 772)           | (4 379)                 | -                       | (19 335) |

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2015 r.

|                                                                            | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Razem    |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|----------|
| Amortyzacja za okres                                                       | -      | (7 482)           | (5 702)              | (1 772)           | (4 379)                 | -                       | (19 335) |
| Zbycie                                                                     | -      | (1 389)           | (743)                | (342)             | (516)                   | -                       | (2 990)  |
| Przeniesienia inne                                                         | -      | -                 | 1 351                | 347               | -                       | -                       | 1 698    |
| Pozostałe                                                                  | -      | 110               | -                    | -                 | (110)                   | -                       | -        |
| Likwidacja                                                                 | -      | -                 | (1)                  | (7)               | (7)                     | -                       | (15)     |
| Zbycie jednostek zależnych grudzień 2015                                   | -      | 4                 | 14                   | -                 | 2                       | -                       | 20       |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2015 r. | -      | 4 048             | 1 341                | 126               | 333                     | -                       | 5 848    |
|                                                                            | -      | (4 709)           | (3 740)              | (1 648)           | (4 677)                 | -                       | (14 774) |

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2014 r.

|  |       |        |       |     |       |       |        |
|--|-------|--------|-------|-----|-------|-------|--------|
|  | 1 455 | 46 318 | 2 684 | 890 | 2 466 | 5 658 | 59 471 |
|--|-------|--------|-------|-----|-------|-------|--------|

Na dzień 31 grudnia 2014 r.

|  |     |        |       |     |       |       |        |
|--|-----|--------|-------|-----|-------|-------|--------|
|  | 656 | 45 074 | 2 889 | 492 | 2 210 | 5 529 | 56 850 |
|--|-----|--------|-------|-----|-------|-------|--------|

Na dzień 1 stycznia 2015 r.

|  |     |        |       |     |       |       |        |
|--|-----|--------|-------|-----|-------|-------|--------|
|  | 656 | 45 074 | 2 889 | 492 | 2 210 | 5 529 | 56 850 |
|--|-----|--------|-------|-----|-------|-------|--------|

Na dzień 31 grudnia 2015 r.

|  |   |        |     |     |       |        |        |
|--|---|--------|-----|-----|-------|--------|--------|
|  | - | 36 551 | 475 | 868 | 3 137 | 12 111 | 53 142 |
|--|---|--------|-----|-----|-------|--------|--------|

### **Środki trwale w leasingu**

Grupa użytkuje środki trwale w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniosła 851 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 1 015 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

### **Zabezpieczenia**

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej netto 37 602 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 49 665 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 29).

### **Środki trwale w budowie**

Środki trwale w budowie dotyczą budowy salonu samochodowego (11 959 tys. zł), oraz pozostałych środków trwałych w budowie (152 tys. zł).

### **Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych**

Na dzień 31 grudnia 2015 roku przeanalizowano ewentualną utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiła trwała utrata wartości.

## 19. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

### Wartość brutto

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.

Nabycie

Przeniesienie

Zbycie

Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 r.

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 r.

Nabycie

Przeniesienie

Likwidacja

Zbycie jednostek zależnych grudzień 2015

Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 r.

|                                            | Wartość firmy<br>jednostek zależnych | Oprogramowanie | Wartości<br>niematerialne razem |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|----------------|---------------------------------|
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r. | 778                                  | 717            | 1 495                           |
| Nabycie                                    | -                                    | 8              | 8                               |
| Przeniesienie                              | -                                    | -              | -                               |
| Zbycie                                     | -                                    | -              | -                               |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 r. | 778                                  | 725            | 1 503                           |
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 r. | 778                                  | 725            | 1 503                           |
| Nabycie                                    | -                                    | 356            | 356                             |
| Przeniesienie                              | -                                    | -              | -                               |
| Likwidacja                                 | -                                    | (242)          | (242)                           |
| Zbycie jednostek zależnych grudzień 2015   | -                                    | (46)           | (46)                            |
| Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 r. | 778                                  | 793            | 1 571                           |

### Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości  
na dzień 1 stycznia 2014 r., w tym:

Amortyzacja za okres

Zbycie

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości  
na dzień 31 grudnia 2014 r.

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości  
na dzień 1 stycznia 2015 r., w tym:

Amortyzacja za okres

Likwidacja

Zbycie jednostek zależnych grudzień 2015

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości  
na dzień 31 grudnia 2015 r.

|                                                                                 |   |       |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|---|-------|-------|
| na dzień 1 stycznia 2014 r., w tym:                                             | - | (530) | (530) |
| Amortyzacja za okres                                                            | - | (133) | (133) |
| Zbycie                                                                          | - | -     | -     |
| Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2014 r.         | - | (663) | (663) |
| Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2015 r., w tym: | - | (663) | (663) |
| Amortyzacja za okres                                                            | - | (74)  | (74)  |
| Likwidacja                                                                      | - | 8     | 8     |
| Zbycie jednostek zależnych grudzień 2015                                        | - | 46    | 46    |
| Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2015 r.         | - | (683) | (683) |

w tysiącach złotych

### Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2014 r.

Na dzień 31 grudnia 2014 r.

Na dzień 1 stycznia 2015 r.

Na dzień 31 grudnia 2015 r.

|                             | Wartość firmy<br>jednostek zależnych | Oprogramowanie | Wartości<br>niematerialne razem |
|-----------------------------|--------------------------------------|----------------|---------------------------------|
| Na dzień 1 stycznia 2014 r. | 778                                  | 187            | 965                             |
| Na dzień 31 grudnia 2014 r. | 778                                  | 62             | 840                             |
| Na dzień 1 stycznia 2015 r. | 778                                  | 62             | 840                             |
| Na dzień 31 grudnia 2015 r. | 778                                  | 110            | 888                             |

### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

#### **Weryfikacja utraty wartości firmy jednostek zależnych**

Wartość firmy jednostek zależnych wykazywana w bilansie Grupy dotyczy wartości firmy pochodzącej z nabycia w 2005 roku 48,54% udziałów w spółce British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)

Zarząd, po zweryfikowaniu na dzień 31 grudnia 2015 roku, stwierdził, iż nie nastąpiła trwała utrata wartości firmy British Automotive Polska S.A. Na dzień 31 grudnia 2015 roku aktywa netto British Automotive Polska S.A. przewyższają wartość udziałów będących własnością Marvipol S.A. Ponadto, biorąc pod uwagę, że przychody ze sprzedaży British Automotive Polska S.A. są nie mniejsze od jej aktywów netto powiększonych o wartość firmy, nie ma potrzeby dokonywania odpisów aktualizujących wartości firmy.

Oceniając możliwość zaistnienia utraty wartości Grupa analizuje wszelkie przesłanki o charakterze zewnętrznym oraz wewnętrznym. Do najważniejszych symptomów pochodzących spoza Grupy zalicza się:

- wystąpienie większej utraty wartości rynkowej składnika aktywów, aniżeli można by się tego spodziewać w wyniku upływu czasu i zwykłego użytkowania tego składnika,
- wystąpienie w ciągu danego okresu, bądź możliwość wystąpienia w niedalekiej przyszłości znaczących i niekorzystnych dla podmiotu zmian o charakterze technologicznym, rynkowym, gospodarczym lub prawnym w otoczeniu, w którym jednostka prowadzi działalność lub na rynkach, na które dany składnik aktywów jest przeznaczony,
- wystąpienie wzrostu rynkowych stóp procentowych lub innych rynkowych stóp zwrotu z inwestycji i prawdopodobieństwo, że wzrost ten wpłynie na stopę dyskontową stosowaną do wyliczenia wartości użytkowej danego składnika aktywów i istotnie obniży jego wartość odzyskiwalną.

## 20. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

|                                       | 31-gru-15     | 31-gru-14     |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Wartość netto na początek okresu      | 76 054        | 76 853        |
| Poniesione nakłady                    | 620           | 794           |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej  | -             | -             |
| Przeniesienie do zapasów              | -             | -             |
| Przeniesienie ze środków trwałych     | 2 633         | -             |
| Zmiana wartości godziwej              | (629)         | (1 593)       |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b> | <b>78 678</b> | <b>76 054</b> |

w tysiącach złotych

|                                                                                                                                                                                             | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty</b>                                                                                                                                    |           |           |
| Przychody z czynszów i opłat eksploatacyjnych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych                                                                                                      | 5 142     | 5 416     |
| Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów               | 1 775     | 1 775     |
| Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów | -         | -         |

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- niezagospodarowane grunty w Mikołajkach – działka o nr ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4, co do których Grupa nie ma sprecyzowanych planów. W chwili obecnej Grupa czerpie zyski z tych nieruchomości poprzez wzrost wartości przedmiotowych nieruchomości.

- część budynku biurowego "Prosta Tower" z garażem podziemnym na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Prostej 32.

Wycena nieruchomości Prosta Tower została dokonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej w celu ustalenia rynkowej stawki czynszu oraz podejścia dochodowego techniką dyskontowania strumieni dochodów w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości.

Pozostałe wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały dokonane przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych.

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy o wartości bilansowej 78 678 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 76 054 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

## 21. Pozostałe należności długoterminowe

w tysiącach złotych

|                                                   | 31-gru-15  | 31-gru-14 |
|---------------------------------------------------|------------|-----------|
| Należności długoterminowe - kaucje zapłacone      | 840        | 76        |
| Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług | -          | -         |
|                                                   | <b>840</b> | <b>76</b> |

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej przy ul. Abrahama w Gdańsku w kwocie 76 tys. zł (31 grudnia 2014 roku: 76 tys. zł.) oraz z tytułu gwarancji bankowej mBank S.A. w kwocie 765 tys. zł.

## 22. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

|                                        | 31-gru-15     | 31-gru-14    |
|----------------------------------------|---------------|--------------|
| Pożyczki udzielone                     | 30 033        | 2 285        |
| Udziały we wspólnych przedsięwzięciach | 3 427         | -            |
|                                        | <b>33 460</b> | <b>2 285</b> |

### Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)

w tysiącach złotych

|                                          | 31-gru-15     | 31-gru-14    |
|------------------------------------------|---------------|--------------|
| Pożyczka Industrial Center 37 Sp. z o.o. | 27 123        | -            |
| Pożyczka Książek Holding Sp. z o.o.      | 283           | 184          |
| Pożyczka MK Holding S.a.r.l.             | 87            | -            |
| Pożyczka Robo Wash Sp. z o.o.            | 2 540         | -            |
| Pożyczka Cosinda Holdings Ltd            | -             | 2 101        |
|                                          | <b>30 033</b> | <b>2 285</b> |

Należności z tytułu odsetek od pożyczek prezentowane są w aktywach długoterminowych, ponieważ podlegają spłacie łącznie z kwotą główną pożyczki na koniec okresu obowiązywania umowy.

### Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

w tysiącach złotych

|                                 | 31-gru-15    | 31-gru-14 |
|---------------------------------|--------------|-----------|
| Industrial Center 37 Sp. z o.o. | 3 427        | -         |
|                                 | <b>3 427</b> | <b>-</b>  |

Realizując strategię rozwoju segmentu deweloperskiego Grupa Marvipol podjęła decyzję o zawiązaniu, wraz z Grupą Panattoni, wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego celem jest nabycie gruntów, realizacja i komercjalizacja, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo – logistycznego Panattoni Park Warsaw.

Harmonogram inwestycji zakłada zakończenie prac budowlanych i komercjalizacji w 2016 r.

We wrześniu 2015 r. Industrial Center 37 Sp. z o.o., spółka celowa powołana dla realizacji projektu, zawarła umowę z firmą Goldbeck na generalne wykonawstwo pierwszego z zadań inwestycyjnych projektu Panattoni Park Warsaw. Zakończenie realizacji pierwszego zadania przewidywane jest na I kw. 2016 r.

Marvipol Estate Sp. z o.o., jednostka zależna od Marvipol S.A. posiada 68% udziałów w spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o. Udziały w Industrial Center 37 Sp. z o.o. ujmowane są jako udziały we wspólnych przedsięwzięciach i wyceniane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, ponieważ inne ustalenia pomiędzy wspólnikami Industrial Center 37 Sp. z o.o. stanowią o tym, że przedsięwzięcie ma charakter wspólnego przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 11.

Poniżej prezentujemy wybrane dane finansowe spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o.

|                                             | 31-gru-15 |
|---------------------------------------------|-----------|
| Aktywa trwałe                               | 53 734    |
| w tym nieruchomości inwestycyjne            | 52 977    |
| Aktywa obrotowe                             | 4 698     |
| w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty    | 114       |
| Zobowiązania długoterminowe                 | 28 544    |
| w tym długoterminowe zobowiązania finansowe | 28 544    |
| Zobowiązania krótkoterminowe                | 22 481    |
| Przychody ze sprzedaży                      | -         |
| Zysk z działalności kontynuowanej           | 5 915     |
| Przychody odsetkowe                         | 1         |
| Koszty odsetkowe                            | (1)       |
| Podatek dochodowy                           | 1 540     |

### 23. Podatek odroczony

#### Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego utworzono do wszystkich różnic przejściowych, w odniesieniu do poniższych pozycji aktywów i zobowiązań:

| w tysiącach złotych                                                                                                          | Aktywa        |               | Rezerwy         |                 | Wartość netto   |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                                                              | 31-gru-15     | 31-gru-14     | 31-gru-15       | 31-gru-14       | 31-gru-15       | 31-gru-14       |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                                                                       | 374           | 346           | (1 804)         | (1 617)         | (1 430)         | (1 271)         |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                                                                   | -             | -             | (2 530)         | (2 230)         | (2 530)         | (2 230)         |
| Znaki towarowe                                                                                                               | -             | -             | (11 397)        | (9 717)         | (11 397)        | (9 717)         |
| Czynsz                                                                                                                       | -             | -             | (66)            | (26)            | (66)            | (26)            |
| Amortyzacja                                                                                                                  | 7             | 8             | -               | -               | 7               | 8               |
| Audyt                                                                                                                        | 21            | 4             | -               | -               | 21              | 4               |
| Walutowe kontrakty terminowe forward                                                                                         | -             | -             | (30)            | (84)            | (30)            | (84)            |
| Wycena IRS                                                                                                                   | 148           | -             | -               | -               | 148             | -               |
| Zapasy                                                                                                                       | 7 393         | 5 967         | (2 801)         | (2 659)         | 4 592           | 3 308           |
| Udziały PZ BUD                                                                                                               | -             | -             | (7 662)         | (7 662)         | (7 662)         | (7 662)         |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                                                                            | 146           | 1 686         | (144)           | (1 177)         | 2               | 509             |
| Świadczenie pracownicze                                                                                                      | 218           | 173           | -               | (91)            | 218             | 82              |
| Odpisy na należności                                                                                                         | 73            | -             | -               | -               | 73              | -               |
| Rezerwy i powiązane z nimi aktywa                                                                                            | 1 821         | 1 654         | (1 802)         | (1 824)         | 19              | (170)           |
| Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych | 14 122        | 1 936         | (18 079)        | (1 513)         | (3 957)         | 423             |
| Rezerwy na koszty okresu                                                                                                     | 1 639         | -             | -               | -               | 1 639           | -               |
| Koszt nabycia udziałów Prosta                                                                                                | -             | -             | (3 445)         | (3 445)         | (3 445)         | (3 445)         |
| Odsetki od pożyczki                                                                                                          | 708           | 1 418         | (1 478)         | (1 717)         | (770)           | (299)           |
| Odsetki od obligacji i kredytów                                                                                              | 508           | 280           | (10 341)        | (8 551)         | (9 833)         | (8 271)         |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach                                                                | 8 466         | 4 789         | -               | -               | 8 466           | 4 789           |
| Udziały we wspólnych przedsięwzięciach                                                                                       | -             | -             | (648)           | -               | (648)           | -               |
| Odpisy na zapasy                                                                                                             | 1 614         | 84            | -               | (12)            | 1 614           | 72              |
| Pozostałe                                                                                                                    | 556           | 115           | (418)           | (144)           | 138             | (29)            |
| <b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                                                      | <b>37 814</b> | <b>18 460</b> | <b>(62 645)</b> | <b>(42 469)</b> | <b>(24 831)</b> | <b>(24 009)</b> |
| Kompensata                                                                                                                   | (13 015)      | (8 833)       | 13 015          | 8 833           | -               | -               |
| <b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie</b>                                  | <b>24 799</b> | <b>9 627</b>  | <b>(49 630)</b> | <b>(33 636)</b> | <b>(24 831)</b> | <b>(24 009)</b> |

| w tysiącach złotych                                                                                                          | Aktywa        |               | Rezerwy         |                 | Wartość netto   |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                                                              | 31-gru-14     | 31-gru-13     | 31-gru-14       | 31-gru-13       | 31-gru-14       | 31-gru-13       |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                                                                       | 346           | 208           | (1 617)         | (1 396)         | (1 271)         | (1 188)         |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                                                                   | -             | -             | (2 230)         | (3 234)         | (2 230)         | (3 234)         |
| Znaki towarowe                                                                                                               | -             | -             | (9 717)         | (7 120)         | (9 717)         | (7 120)         |
| Czynsz                                                                                                                       | -             | -             | (26)            | (16)            | (26)            | (16)            |
| Amortyzacja                                                                                                                  | 8             | 7             | -               | (1)             | 8               | 6               |
| Audyt                                                                                                                        | 4             | 7             | -               | -               | 4               | 7               |
| Walutowe kontrakty terminowe forward                                                                                         | -             | 10            | (84)            | -               | (84)            | 10              |
| Zapasy                                                                                                                       | 5 967         | 3 328         | (2 659)         | (1 099)         | 3 308           | 2 229           |
| Udziały PZ BUD                                                                                                               | -             | -             | (7 662)         | (7 662)         | (7 662)         | (7 662)         |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                                                                            | 1 686         | 94            | (1 177)         | -               | 509             | 94              |
| Pożyczki udzielone i otrzymane                                                                                               | -             | 129           | -               | (1 106)         | -               | (977)           |
| Świadczenie pracownicze                                                                                                      | 173           | 154           | (91)            | -               | 82              | 154             |
| Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa                                                                              | 1 654         | 1 819         | (1 824)         | (1 716)         | (170)           | 103             |
| Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych | 1 936         | 10 099        | (1 513)         | (9 822)         | 423             | 277             |
| Koszt nabycia udziałów Prosta                                                                                                | -             | -             | (3 445)         | (3 445)         | (3 445)         | (3 445)         |
| Odsetki od pożyczki                                                                                                          | 1 418         | 897           | (1 717)         | (76)            | (299)           | 821             |
| Odsetki od obligacji i kredytów                                                                                              | 280           | 667           | (8 551)         | (11 937)        | (8 271)         | (11 270)        |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach                                                                | 4 789         | 11 772        | -               | -               | 4 789           | 11 772          |
| Odpisy na zapasy                                                                                                             | 84            | 23            | (12)            | -               | 72              | 23              |
| Pozostałe                                                                                                                    | 115           | 30            | (144)           | (398)           | (29)            | (368)           |
| <b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                                                      | <b>18 460</b> | <b>29 244</b> | <b>(42 469)</b> | <b>(49 028)</b> | <b>(24 009)</b> | <b>(19 784)</b> |
| Kompensata                                                                                                                   | (8 833)       | (18 421)      | 8 833           | 18 421          | -               | -               |
| <b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie</b>                                  | <b>9 627</b>  | <b>10 823</b> | <b>(33 636)</b> | <b>(30 607)</b> | <b>(24 009)</b> | <b>(19 784)</b> |

## Zmiana różnic przejściowych w okresie

|                                                                                                                                 | Stan na<br>31-gru-14 | Zmiana różnic<br>przejściowych<br>ujęta w<br>sprawozdaniu z<br>całkowitych<br>dochodów | Stan na<br>31-gru-2015 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <i>w tysiącach złotych</i>                                                                                                      |                      |                                                                                        |                        |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                                                                          | (1 271)              | (159)                                                                                  | (1 430)                |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                                                                      | (2 230)              | (300)                                                                                  | (2 530)                |
| Znaki towarowe                                                                                                                  | (9 717)              | (1 680)                                                                                | (11 397)               |
| Czynsz                                                                                                                          | (26)                 | (40)                                                                                   | (66)                   |
| Amortyzacja                                                                                                                     | 8                    | (1)                                                                                    | 7                      |
| Audyt                                                                                                                           | 4                    | 17                                                                                     | 21                     |
| Walutowe kontrakty terminowe forward                                                                                            | (84)                 | 54                                                                                     | (30)                   |
| Wycena IRS                                                                                                                      | -                    | 148                                                                                    | 148                    |
| Zapasy                                                                                                                          | 3 308                | 1 284                                                                                  | 4 592                  |
| Wycena gruntów - Kłobucka                                                                                                       | (7 662)              | -                                                                                      | (7 662)                |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                                                                               | 509                  | (507)                                                                                  | 2                      |
| Świadczenie pracownicze                                                                                                         | 82                   | 136                                                                                    | 218                    |
| Odpisy na należności                                                                                                            | -                    | 73                                                                                     | 73                     |
| Rezerwy i powiązane z nimi aktywa                                                                                               | (170)                | 189                                                                                    | 19                     |
| Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów<br>ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych | 423                  | (4 380)                                                                                | (3 957)                |
| Rezerwy na koszty okresu                                                                                                        | -                    | 1 639                                                                                  | 1 639                  |
| Koszt nabycia udziałów Prosta                                                                                                   | (3 445)              | -                                                                                      | (3 445)                |
| Odsetki od pożyczki                                                                                                             | (299)                | (471)                                                                                  | (770)                  |
| Odsetki od obligacji i kredytów                                                                                                 | (8 271)              | (1 562)                                                                                | (9 833)                |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach                                                                   | 4 789                | 3 677                                                                                  | 8 466                  |
| Udziały we wspólnych przedsięwzięciach                                                                                          | -                    | (648)                                                                                  | (648)                  |
| Odpisy na zapasy                                                                                                                | 72                   | 1 542                                                                                  | 1 614                  |
| Pozostałe                                                                                                                       | (29)                 | 167                                                                                    | 138                    |
|                                                                                                                                 | <b>(24 009)</b>      | <b>(822)</b>                                                                           | <b>(24 831)</b>        |

|                                                                                                                                 | Stan na<br>31-gru-13 | Zmiana różnic<br>przejściowych<br>ujęta w<br>sprawozdaniu z<br>całkowitych<br>dochodów | Stan na<br>31-gru-2014 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <i>w tysiącach złotych</i>                                                                                                      |                      |                                                                                        |                        |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                                                                          | (1 188)              | (83)                                                                                   | (1 271)                |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                                                                      | (3 234)              | 1 004                                                                                  | (2 230)                |
| Znaki towarowe                                                                                                                  | (7 120)              | (2 597)                                                                                | (9 717)                |
| Czynsz                                                                                                                          | (16)                 | (10)                                                                                   | (26)                   |
| Amortyzacja                                                                                                                     | 6                    | 2                                                                                      | 8                      |
| Audyt                                                                                                                           | 7                    | (3)                                                                                    | 4                      |
| Walutowe kontrakty terminowe forward                                                                                            | 10                   | (94)                                                                                   | (84)                   |
| Zapasy                                                                                                                          | 2 229                | 1 079                                                                                  | 3 308                  |
| Wycena gruntów - Kłobucka                                                                                                       | (7 662)              | -                                                                                      | (7 662)                |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe                                                                               | 94                   | 415                                                                                    | 509                    |
| Pożyczki udzielone i otrzymane                                                                                                  | (977)                | 977                                                                                    | -                      |
| Świadczenie pracownicze                                                                                                         | 154                  | (72)                                                                                   | 82                     |
| Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa                                                                                 | 103                  | (273)                                                                                  | (170)                  |
| Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów<br>ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych | 277                  | 146                                                                                    | 423                    |
| Koszt nabycia udziałów Prosta                                                                                                   | (3 445)              | -                                                                                      | (3 445)                |
| Odsetki od pożyczki                                                                                                             | 821                  | (1 120)                                                                                | (299)                  |
| Odsetki od obligacji i kredytów                                                                                                 | (11 270)             | 2 999                                                                                  | (8 271)                |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach                                                                   | 11 772               | (6 983)                                                                                | 4 789                  |
| Odpisy na zapasy                                                                                                                | 23                   | 49                                                                                     | 72                     |
| Pozostałe                                                                                                                       | (368)                | 339                                                                                    | (29)                   |
|                                                                                                                                 | <b>(19 784)</b>      | <b>(4 225)</b>                                                                         | <b>(24 009)</b>        |

## 24. Zapasy

w tysiącach złotych

|                                  | 31-gru-15      | 31-gru-14      |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Produkcja niezakończona          | 275 892        | 263 032        |
| Wyroby gotowe                    | 106 874        | 192 164        |
| Towary                           | 62 679         | 67 463         |
|                                  | <b>445 445</b> | <b>522 659</b> |
| w tym:                           |                |                |
| koszty finansowania zewnętrznego | 42 862         | 54 577         |

Na dzień 31 grudnia 2015 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 23 691 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 28 005 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 19 171 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2014 r.: 26 572 zł).

### Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2015 roku

w tysiącach złotych

|                                     | Produkcja<br>niezakończona | Wyroby gotowe  | Towary        |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------|---------------|
| Inwestycja Apartamenty Mokotów Park | -                          | 7 248          | -             |
| Inwestycja Hill Park                | 18 842                     | 48 584         | -             |
| Inwestycja Art Eco                  | -                          | 12 572         | -             |
| Inwestycja Bielany Residence        | -                          | 3 039          | -             |
| Inwestycja Mikołajki                | 10 093                     | -              | -             |
| Inwestycja 17 Stycznia              | 1 756                      | -              | -             |
| Inwestycja Brązownicza              | 505                        | -              | -             |
| Inwestycja Zielona Italia           | -                          | 5 883          | -             |
| Inwestycja Central Park Ursynów     | 213 584                    | 29 548         | -             |
| Inwestycja Riviera Park             | 25 607                     | -              | -             |
| Inwestycja Bemowo Residence         | 5 505                      | -              | -             |
| Samochody i części                  | -                          | -              | 62 679        |
|                                     | <b>275 892</b>             | <b>106 874</b> | <b>62 679</b> |

Zarząd Jednostki Dominującej zweryfikował wartość produkcji niezakończoną (dotyczącą rozpoczętych inwestycji deweloperskich) wykazywanej przez Grupę na dzień 31 grudnia 2015 roku stwierdzając, że w przypadku jednej z inwestycji (Hill Park Apartments) nastąpiła utrata wartości, ponieważ wartość gruntów ujawniona w sprawozdaniu jest wyższa od ich bieżącej wartości rynkowej oraz inwestycja możliwa do zrealizowania na tym gruncie może nie pozwolić na uzyskanie dodatniej rentowności.

W wyniku tej analizy na dzień 31 grudnia 2015 roku ujęto w sprawozdaniu z całkowitych dochodów odpis aktualizujący wartość produkcji niezakończoną w kwocie 6 278 tys. zł. Wartość inwestycji Hill Park Apartments II na dzień 31 grudnia 2015 r. prezentowana jest w wartości netto tj. pomniejszona o wyżej wspomniany odpis aktualizujący.

W przypadku pozostałych inwestycji stanowiących zapasy produkcji niezakończoną weryfikacja ich wartości przez Zarząd Jednostki Dominującej nie ujawniła przesłanek wskazujących na utratę wartości.

Zarząd Jednostki Dominującej zweryfikował wartość wyrobów gotowych posiadanych przez Grupę na dzień 31 grudnia 2015 roku stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycje zostały częściowo sprzedane, a koszt wytworzenia 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych i usługowych jest niższy od średniej ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych i usługowych sprzedanych oraz od średniej ceny sprzedaży 1m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych i usługowych możliwej do uzyskania na dzień 31 grudnia 2015 r.

W 2015 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 213 468 tys. zł (31 grudnia 2014 roku: 316 281 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość zapasów w segmencie sprzedaży samochodów wyniósł na dzień 31 grudnia 2015 r.: 2 075 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2014 r.: 1 062 tys. zł).

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w notce 29.

Grupa posiada samochody o łącznej wartości 2 942 tys. zł, których zakup został sfinansowany poprzez leasing finansowy. Samochody służą głównie do jazdy testowych. Jednocześnie samochody te traktowane są jako towary.

## 25. Inwestycje krótkoterminowe oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

|                                                                                     | 31-gru-15     | 31-gru-14     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Środki na rachunku administratora hipoteki przeznaczone na okresowy wykup obligacji | 4 125         | 16 027        |
| Należności z tytułu dostaw i usług                                                  | 11 102        | 27 659        |
| Pozostałe należności                                                                | 17 066        | 12 216        |
| Kontrakty terminowe                                                                 | -             | 444           |
| Należności z tytułu podatków                                                        | 12 863        | 8 097         |
| Rozliczenia międzyokresowe                                                          | 2 502         | 2 067         |
| Naprawy gwarancyjne                                                                 | 385           | 517           |
|                                                                                     | <b>48 043</b> | <b>67 027</b> |

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z należności euro z tytułu sprzedaży samochodów oraz napraw gwarancyjnych na kwotę 23 tys. EUR, co odpowiada 98 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 2 440 tys. zł), należności w funtach brytyjskich z tytułu napraw gwarancyjnych na kwotę 66 tys. GBP, co odpowiada 384 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 519 tys. zł).

## 26. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

|                                                                                                     | 31-gru-15      | 31-gru-14     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Środki pieniężne w kasie                                                                            | 639            | 501           |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych                                                            | 154 733        | 83 144        |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych | <b>155 372</b> | <b>83 645</b> |

Środki na rachunkach bankowych były utrzymywane na rachunkach płatnych na żądanie i lokatach typu overnight i terminowych.

Na rachunkach bankowych w walutach obcych Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 2 285 tys. zł.

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 13 547 tys. zł.

## 27. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

|                                                    | Akcje      |            |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                    | 31-gru-15  | 31-gru-14  |
| Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone) | 41 551 852 | 41 551 852 |
| Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)              | 0,20       | 0,20       |
| Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)    | 41 551 852 | 41 551 852 |
| Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)              | 0,20       | 0,20       |

### Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2015 roku

|                                          | Liczba posiadanych akcji | Liczba głosów na WZA | Wartość nominalna akcji | Udział akcji w kapitale zakładowym | Udział głosów na WZA |
|------------------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------|
| <b>Akcjonariusz</b>                      |                          |                      |                         |                                    |                      |
| Książek Holding Sp. z o.o.*              | 29 364 131               | 29 364 131           | 5 872 826               | 70,67%                             | 70,67%               |
| Mariusz Wojciech Książek                 | 2 077 592                | 2 077 592            | 415 518                 | 5,00%                              | 5,00%                |
| Pionner Pekao Investment Management S.A. | 2 863 742                | 2 863 742            | 572 748                 | 6,89%                              | 6,89%                |
| TFI PZU S.A.                             | 2 148 771                | 2 148 771            | 429 754                 | 5,17%                              | 5,17%                |
| Inne podmioty                            | 5 097 616                | 5 097 616            | 1 019 523               | 12,27%                             | 12,27%               |
|                                          | <b>41 551 852</b>        | <b>41 551 852</b>    | <b>8 310 370</b>        | <b>100,00%</b>                     | <b>100,00%</b>       |

\* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

W dniu 30 grudnia 2015 r. Spółka zawarła transakcję zbycia wszystkich, tj. 80.928 akcji własnych, w których posiadanie weszła w rezultacie programu skupu realizowanego na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 4 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych, zmienionej w drodze Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 1 sierpnia 2012 roku, następnie Uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 30 czerwca 2014 roku i ostatecznie Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku. Akcje o wartości nominalnej 0,20 PLN, stanowiące 0,19% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniające do 0,19% głosów na walnym zgromadzeniu, zostały zbyte po cenie 5,60 PLN za każdą akcję. Zbycie akcji własnych zostało przeprowadzone w wykonaniu Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku.

## 28. Zysk przypadający na jedną akcję

### Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2015 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwotach:

|                 | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|-----------------|-----------|-----------|
| podstawowy zysk | 27 667    | 46 205    |

oraz średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zaprezentowaną poniżej:

### Średnia ważona liczba akcji zwykłych

|                                                       | 31-gru-15         | 31-gru-14         |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Liczba akcji zwykłych na początek okresu              | 41 551 852        | 41 551 852        |
| Emisja akcji                                          | -                 | -                 |
| Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)       | <b>41 551 852</b> | <b>41 551 852</b> |
| <b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie</b> | <b>41 551 852</b> | <b>41 551 852</b> |
| <b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>                 | <b>0,67</b>       | <b>1,11</b>       |

### Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

**Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej**

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2015 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwotach:

|                 | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|-----------------|-----------|-----------|
| podstawowy zysk | 4 676     | 1 733     |

oraz średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zaprezentowaną poniżej:

**Średnia ważona liczba akcji zwykłych**

|                                                       | 31-gru-15         | 31-gru-14         |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Liczba akcji zwykłych na początek okresu              | 41 551 852        | 41 551 852        |
| Emisja akcji                                          | -                 | -                 |
| Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)       | <b>41 551 852</b> | <b>41 551 852</b> |
| <b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie</b> | <b>41 551 852</b> | <b>41 551 852</b> |
| <b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>                 | <b>0,11</b>       | <b>0,04</b>       |

**Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej**

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

## 29. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Grupy z tytułu kredytów bankowych i leasingu. Informacje odnośnie ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej, na jakie narażona jest Grupa przedstawia nota 36.

### Kredyty i pożyczki wg rodzaju

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Kredyty bankowe razem      | 93 872    | 122 750   |
| Pożyczki                   | -         | -         |
| <i>w tym:</i>              |           |           |
| część krótkoterminowa      | 33 476    | 50 551    |
| część długoterminowa       | 60 396    | 72 199    |

### Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

| <i>w tysiącach złotych</i>      | 31-gru-15     | 31-gru-14      |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| do 12 miesięcy                  | 33 476        | 50 551         |
| powyżej 1 roku do 3 lat         | 1 850         | 36 578         |
| powyżej 3 do 5 lat              | 55 352        | 34 002         |
| powyżej 5 lat                   | 3 194         | 1 619          |
| <b>Kredyty i pożyczki razem</b> | <b>93 872</b> | <b>122 750</b> |

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

| <i>w tysiącach złotych</i>      | 31-gru-15     | 31-gru-14      |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| w walucie polskiej              | 33 006        | 119 421        |
| w walutach obcych               | 60 866        | 3 329          |
| <b>Kredyty i pożyczki razem</b> | <b>93 872</b> | <b>122 750</b> |

### Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty:

|                                   | 31-gru-15  | 31-gru-14  |
|-----------------------------------|------------|------------|
| dla kredytów w PLN                | 2,9-5,22%  | 3,09-5,58% |
| dla kredytów denominowanych w EUR | 1,77-2,71% | 3,09%      |
| dla kredytów denominowanych w USD | -          | -          |

W Grupie nie wystąpiły naruszenia w terminach spłat rat kapitałowych i odsetkowych oraz innych warunków umów kredytowych mogące skutkować żądaniem wcześniejszej spłaty danego zobowiązania.

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

| Kredytodawca                                           | nr umowy<br>data zawarcia                                           | przysznana kwota<br>kredytu<br>w tys. PLN | kwota zadłużenia<br>kredytu<br>w tys. PLN | termin<br>spłaty | zabezpieczenia                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| mBank S.A.                                             | 02/316/06/Z/VV<br>17.07.2006                                        | 7 500                                     | -                                         | 31.12.2016       | hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł<br>cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości                                                               |
| Bank Millennium S.A.                                   | 1788/10/400/04<br>08.11.2010<br>16.11.2015                          | 5 000                                     | -                                         | 15.03.2017       | hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 8 500 tys. zł<br>cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości                                                              |
| BOŚ S.A.                                               | S/39/06/2011/<br>1157/K/INW/EKO<br>/EKO<br>17.06.2011<br>28.01.2015 | 58 305                                    | 25 186                                    | 31.12.2017       | hipoteka łączna na nieruchomości 87 458 tys. zł<br>weksel in blanco<br>pełnomocnictwo do rachunku                                                                 |
| Getin Noble Bank S.A.<br>kredyt spłacony<br>24.03.2015 | KRU/1443969<br>z 07.03.2014                                         | 43 000                                    | -                                         | 20.01.2016       | hipoteka na nieruchomości 64 500 tys. zł<br>przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali<br>cesja z polisy, kaucja<br>pełnomocnictwo do rachunków |

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

| Kredytodawca         | nr umowy<br>data zawarcia    | przysznana kwota<br>kredytu<br>w tys. PLN | kwota zadłużenia<br>kredytu<br>w tys. PLN | termin<br>spłaty | zabezpieczenia                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| mBank S.A.           | 17/006/15/D/IN<br>29.01.2015 | 56 989<br>13 650 EUR                      | 55 278                                    | 29.01.2020       | zastaw na rachunkach bankowych, na udziałach i na przedsiębiorstwie<br>cesja zabezpieczeń z polis, umów najmu, robót budowlanych i dok. projektowych, gwar.<br>umowa podporządkowania pożyczek<br>pełnomocnictwo do rachunków |
| Bank Millennium S.A. | 6620/13/406/04<br>30.09.2013 | 7 400                                     | 5 319                                     | 29.09.2021       | hipoteka na nieruchomości 12 580 tys. zł<br>pełnomocnictwo do rachunku                                                                                                                                                        |
| mBANK S.A.           | 02/469/13/Z/VU<br>19.12.2013 | 50 000                                    | 5 588                                     | 20.12.2016       | zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - zapasach, cesja z polis ubezpieczeniowych                                                                                                                                           |
| mBANK S.A.           | 02/082/15/Z/IN<br>24.03.2015 | 12 000                                    | 2 500                                     | 31.03.2022       | hipoteka na nieruchomości<br>cesja z polisy                                                                                                                                                                                   |
|                      |                              |                                           | 93 871                                    |                  |                                                                                                                                                                                                                               |

### 30. Zobowiązania z tytułu obligacji

|                                                              | 31-gru-15      | 31-gru-14      |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>w tysiącach złotych</i>                                   |                |                |
| <b>Zobowiązania z tytułu obligacji za początek okresu</b>    | <b>154 300</b> | <b>197 303</b> |
| Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje                | -              | -              |
| Wpływy z emisji obligacji zwykłych                           | 73 000         | 66 650         |
| Koszty emisji                                                | (676)          | (1 308)        |
| Wpływy z emisji obligacji netto                              | 72 324         | 65 342         |
| Część ujęta w kapitałach własnych                            | -              | 2 811          |
| Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie           | 1 033          | 1 459          |
| Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach | 772            | (41)           |
| Wycena obligacji                                             | -              | 535            |
| Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych                      | -              | (2 533)        |
| Wykup obligacji                                              | (69 880)       | (110 576)      |
| <b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>      | <b>158 549</b> | <b>154 300</b> |
| Część krótkoterminowa                                        | 20 643         | 40 414         |
| Część długoterminowa                                         | 137 906        | 113 886        |
|                                                              | <b>158 549</b> | <b>154 300</b> |

### Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

|                                                              | Wartość nominalna | Warunki oprocentowania | Gwarancje/ zabezpieczenia         | Data zapadalności |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Obligacje zwykłe serii L                                     | 18 397            | WIBOR 6M + marża       | zabezpieczone na nieruchomościach | 31.05.2016        |
| Obligacje zwykłe serii O                                     | 20 650            | WIBOR 3M + marża       | zabezpieczone na nieruchomościach | 18.08.2017        |
| Obligacje zwykłe serii P                                     | 6 000             | WIBOR 3M + marża       | zabezpieczone na nieruchomościach | 22.08.2017        |
| Obligacje zwykłe serii R                                     | 40 000            | WIBOR 3M + marża       | zabezpieczone na nieruchomościach | 16.01.2020        |
| Obligacje zwykłe serii S                                     | 60 000            | WIBOR 6M + marża       | niezabezpieczone                  | 03.09.2019        |
| Obligacje zwykłe serii B<br>(wyemitowane przez Mokotów Park) | 13 000            | 4,80%                  | niezabezpieczone                  | 18.12.2018        |

### Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

|                                        | 31-gru-15      | 31-gru-14      |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>w tysiącach złotych</i>             |                |                |
| do 12 miesięcy                         | 20 643         | 40 414         |
| powyżej 1 roku do 3 lat                | 39 177         | 74 713         |
| powyżej 3 do 5 lat                     | 98 729         | 39 173         |
| powyżej 5 lat                          | -              | -              |
| <b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b> | <b>158 549</b> | <b>154 300</b> |

### 31. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

#### Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

|                                       | 31-gru-15    | 31-gru-14    |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| do 12 miesięcy                        | 934          | 1 046        |
| powyżej 1 roku do 3 lat               | 672          | 1 280        |
| powyżej 3 do 5 lat                    | -            | 324          |
| powyżej 5 lat                         | -            | -            |
| <b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b> | <b>1 606</b> | <b>2 650</b> |

### 32. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się wyłącznie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów dotyczyły następujących projektów:

w tysiącach złotych

|                                     | 31-gru-15     | 31-gru-14     |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Inwestycja Wiatraczna Residence     | -             | 25            |
| Inwestycja Apartamenty Mokotów Park | 136           | 3 995         |
| Inwestycja Bielany Residence        | 86            | 3 173         |
| Inwestycja Art Eco                  | 847           | 6 321         |
| Inwestycja Hill Park Apartments     | 1 842         | 1 646         |
| Inwestycja Zielona Italia           | -             | 3 368         |
| Inwestycja Central Park Ursynów     | 92 207        | 61 227        |
| Czynsze                             | -             | 2 008         |
| Odszkodowania i kary umowne         | -             | -             |
| Pozostałe                           | 700           | 101           |
|                                     | <b>95 818</b> | <b>81 864</b> |

### 33. Rezerwy

w tysiącach złotych

|                                     | Naprawy<br>gwarancyjne | Prawne    | Inne      | Suma         |
|-------------------------------------|------------------------|-----------|-----------|--------------|
| Wartość na dzień 1 stycznia 2015 r. | 8 109                  | 67        | 83        | 8 259        |
| Zwiększenia/Utworzenie              | 9 483                  | -         | 74        | 9 557        |
| Zmniejszenia/Wykorzystanie          | (8 109)                | (26)      | (83)      | (8 218)      |
| Wartość na dzień 31 grudnia 2015 r. | <b>9 483</b>           | <b>41</b> | <b>74</b> | <b>9 598</b> |
| Część długoterminowa                | 4 099                  | -         | -         | 4 099        |
| Część krótkoterminowa               | 5 384                  | 41        | 74        | 5 499        |
|                                     | <b>9 483</b>           | <b>41</b> | <b>74</b> | <b>9 598</b> |
| Wartość na dzień 31 grudnia 2014 r. | <b>8 109</b>           | <b>67</b> | <b>83</b> | <b>8 259</b> |
| Część długoterminowa                | 3 520                  | -         | -         | 3 520        |
| Część krótkoterminowa               | 4 589                  | 67        | 83        | 4 739        |

Rezerwa na kary obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Grupa z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50% (w ocenie Zarządu Grupy).

Rezerwa na sprawy sądowe obejmuje sprawy sądowe prowadzone przeciw Grupie, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50% (w ocenie Zarządu Grupy).

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50% (w ocenie Zarządu Grupy). Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Grupy oraz na podstawie historycznych doświadczeń.

Daty realizacji rezerw na kary i straty, koszty gwarancyjne i sprawy sądowe nie są możliwe do oszacowania, przy czym istnieje duże prawdopodobieństwo ich realizacji w przeciągu 12 miesięcy od daty bilansowej.

#### **Prawne**

Grupa została pozwana przez klientkę o zapłatę odszkodowania w związku z uszkodzeniem samochodu na myjni Robo Wash Center. Wartość przedmiotu sporu wynosi 5 tys. zł. Na powyższą kwotę Spółka Dominująca utworzyła rezerwę. Sprawa jest w toku.

Grupa została pozwana przez klientkę inwestycji Kazimierzowska Residence o zapłatę z rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, tj. miejsca parkingowego w garażu podziemnym. Wartość przedmiotu sporu to 36 tys. zł. Grupa na powyższą kwotę utworzyła rezerwę.

#### **Aktywa i rezerwy na naprawy gwarancyjne**

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest związana ze sprzedażą samochodów w ostatnich 3 latach obrotowych kończących się 31 grudnia 2013, 2014, 2015 (gwarancja udzielana jest na okres trzech lat). Rezerwa ta jest szacowana na podstawie danych historycznych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych poniesionych w latach poprzednich w proporcji do odnotowanej sprzedaży. Oczekuje się, iż zobowiązanie z tego tytułu powstanie w ciągu trzech najbliższych lat.

Kwota utworzonej przez Grupę rezerwy na naprawy gwarancyjne to: 9 483 tys. zł.

Ponadto, Grupa na koniec 31 grudnia 2015 roku utworzyła rezerwę na marżę utraconą ze sprzedaży samochodów i części zamiennych wydanych do napraw gwarancyjnych w wysokości: 60 tys. zł.

Aktywo na naprawy gwarancyjne jest równoważne do rezerwy i odpowiada wartości oczekiwanych zwrotów za poniesione koszty na naprawy gwarancyjne.

### 34. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

|                                                                             | 31-gru-15      | 31-gru-14      |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                        | 59 754         | 61 431         |
| Kaucje zatrzymane - część długoterminowa                                    | 1 364          | 777            |
| Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa                                   | 901            | 631            |
| Kontrakty terminowe                                                         | -              | -              |
| Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów              | 65 835         | 72 874         |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>           | <b>127 854</b> | <b>135 713</b> |
| Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe                            | 2 143          | 821            |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b> | <b>125 711</b> | <b>134 892</b> |

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów deweloperskich. Kaucje tego rodzaju zatrzymywane są przez Grupę, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy, na okres trzech lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków. Pozostałe zobowiązania obejmują również zobowiązania Spółki z tytułu podatków, składek ZUS, wynagrodzeń oraz rozliczeń międzyokresowych.

Zobowiązania denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z zobowiązań euro z tytułu zakupu samochodów oraz części do samochodów na kwotę 10 905 tys. EUR, co odpowiada 46 471 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 31 658 tys. zł) oraz zobowiązań w funtach brytyjskich z tytułu zakupu części zamiennych do samochodów na kwotę 511 tys. GBP, co odpowiada 2 956 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 5 234 tys. zł).

### 35. Ryzyko kursowe

#### Ryzyko kursowe

Grupa ponosi ryzyko kursowe związane głównie z zakupami samochodów oraz części samochodowych. Waluty używane w tych transakcjach to przede wszystkim euro i funty brytyjskie. Grupa na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową oraz zabezpiecza rozliczenia z producentem transakcjami typu forward. W przypadku kredytu na refinansowanie budynku Prosta Tower zaciągniętego w walucie w 2015 roku, ryzyko kursowe jest naturalnie niwelowane poprzez naliczanie i rozliczanie czynszów od najemców budynku w tej samej walucie, zgodnie z podpisanymi umowami.

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2015 i 2014 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przed opodatkowaniem:

w tysiącach złotych

|                                     | 31-gru-15      |              | 31-gru-14      |              |
|-------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                                     | wzrost<br>5%   | spadek<br>5% | wzrost<br>5%   | spadek<br>5% |
| Należn. i zobow. denominowane w EUR | (2 301)        | 2 301        | (1 543)        | 1 543        |
| Należn. i zobow. denominowane w GBP | (72)           | 72           | (235)          | 235          |
|                                     | <b>(2 373)</b> | <b>2 373</b> | <b>(1 778)</b> | <b>1 778</b> |

### 36. Instrumenty finansowe

#### Przyjęte przez Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa zarządza wszystkimi elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Zaciągnięte przez Grupę długoterminowe kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Pozyskany w 2015 roku kredyt na refinansowanie budynku Prosta Tower został objęty transakcją zabezpieczającą zmiany stóp procentowych. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 3 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

#### Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na 31 grudnia 2014 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

|                                       | 31-gru-15      |                     |               |
|---------------------------------------|----------------|---------------------|---------------|
|                                       | Wartość brutto | Odpis aktualizujący | Wartość netto |
| <i>w tysiącach złotych</i>            |                |                     |               |
| Nieprzeterminowane                    | 8 660          | -                   | 8 660         |
| Przeterminowane o następujące okresy: |                |                     |               |
| 0-180 dni                             | 6 522          | 388                 | 6 134         |
| 180-360 dni                           | 25             | 1                   | 24            |
| powyżej 360 dni                       | 869            | 460                 | 409           |
|                                       | <b>16 076</b>  | <b>849</b>          | <b>15 227</b> |

|                                       | 31-gru-14      |                     |               |
|---------------------------------------|----------------|---------------------|---------------|
|                                       | Wartość brutto | Odpis aktualizujący | Wartość netto |
| <i>w tysiącach złotych</i>            |                |                     |               |
| Nieprzeterminowane                    | 32 924         | -                   | 32 924        |
| Przeterminowane o następujące okresy: |                |                     |               |
| 0-180 dni                             | 4 302          | 8                   | 4 294         |
| 180-360 dni                           | 990            | 68                  | 922           |
| powyżej 360 dni                       | 5 995          | 449                 | 5 546         |
|                                       | <b>44 211</b>  | <b>525</b>          | <b>43 686</b> |

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2015 oraz 2014 przedstawiono poniżej:

w tysiącach złotych

|                               | 31-gru-15  | 31-gru-14  |
|-------------------------------|------------|------------|
| Stan na początek okresu       | 525        | 717        |
| Zmiana odpisu aktualizującego | 324        | (192)      |
| Stan na koniec okresu         | <u>849</u> | <u>525</u> |

#### Ryzyko stopy procentowej

Zaciągnięte przez Grupę kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. W niektórych przypadkach Grupa zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

**Instrumenty finansowe (ciąg dalszy)**

**a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych**

| <i>w tysiącach złotych</i>                         | 31-gru-15      | 31-gru-14      |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktywa przeznaczone do obrotu                      | -              | -              |
| Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane | 33 460         | 2 285          |
| Pożyczka                                           | 33 460         | 2 285          |
| Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe | 32 138         | 55 458         |
| Pożyczka                                           | -              | -              |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe  | 32 138         | 55 458         |
| Kontrakty terminowe                                | 155            | 444            |
| Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności         | 9 000          | -              |
| Obligacje                                          | 9 000          | -              |
| Środki pieniężne                                   | 155 372        | 83 645         |
| Środki pieniężne                                   | 155 372        | 83 645         |
|                                                    | <b>230 125</b> | <b>141 832</b> |

**b) Zobowiązania finansowe według tytułów**

| <i>w tysiącach złotych</i>                                                              | 31-gru-15      | 31-gru-14      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym: | 779            | -              |
| zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu                                           | -              | -              |
| kontrakty zabezpieczające stopę procentową                                              | 779            | -              |
| Pozostałe zobowiązania finansowe                                                        | 316 046        | 342 539        |
| kredyty bankowe i pożyczki                                                              | 93 872         | 122 750        |
| zobowiązania z tytułu dostaw i usług                                                    | 59 754         | 61 431         |
| obligacje                                                                               | 158 549        | 154 300        |
| kaucje                                                                                  | 2 265          | 1 408          |
| leasing                                                                                 | 1 606          | 2 650          |
| Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej                                 | -              | -              |
|                                                                                         | <b>316 825</b> | <b>342 539</b> |

### Analiza wrażliwości Grupy na zmiany stóp procentowych

Zmiana stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałaby zmianę zysku przed opodatkowaniem o kwoty przedstawione poniżej. Poniższa analiza opiera się na założeniu, że inne zmienne, w szczególności kursy walut obcych pozostaną niezmienione.

|                                           | 31-gru-15    |              | 31-gru-14    |              |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                           | wzrost<br>1% | spadek<br>1% | wzrost<br>1% | spadek<br>1% |
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | (2 311)      | 2 311        | (2 135)      | 2 135        |

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W związku z tym, że część kosztów odsetek jest kapitalizowana na zapasach, zmiana stóp procentowych spowodowałaby zmianę wartości zapasów na dzień bilansowy a w przyszłości zmianę kosztu własnego sprzedanych produktów.

### Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe zostało omówione w nocie 35.

### Ryzyko płynności

Zarząd Marvipol S.A. dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podstawowym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych Grupy, wynikających przede wszystkim z tytułu wyemitowanych obligacji i zaciągniętych kredytów oraz zobowiązań handlowych (w tym zobowiązań wynikających z realizowanych projektów deweloperskich).

Na dzień 31.12.2015 r. łączna kwota zobowiązań Grupy przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 282 285 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (saldo przychodów przyszłych okresów równy 95 818 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i nie zakończonych projektach deweloperskich oraz opłaconych z góry czynszach za wynajem). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 282 285 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 186 467 tys. zł tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po przekazaniu ich klientom. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu należy zdecydowanie wykluczyć.

W wyniku dokonanej analizy Zarząd określił następujące główne źródła spłaty zobowiązań krótkoterminowych:

a) Wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie (Osiedle Zielona Italia, Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Rezydencja ArtEco, Bielany Residence, Hill Park Apartments, Central Park Ursynów etap 1a i 1b). Zarząd Marvipol S.A. ocenia, że w ciągu najbliższego roku Grupa podpisze kolejne umowy na mieszkania, które są w ofercie.

b) Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich (Osiedle Zielona Italia, Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Bielany Residence, Rezydencja ArtEco i Hill Park Apartments, Central Park Ursynów), zawartych przed 31.12.2015 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach.

c) Nadwyżka gotówki generowanej przez segment motoryzacyjny oraz myjni.

d) Wpływy z wynajmu powierzchni biurowej w budynku Prosta Tower.

Ponadto Zarząd Marvipol S.A. analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych.

Grupa sprzedaje lokale w budowanych inwestycjach w skali, która umożliwia niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę zobowiązań finansowych. Ponadto Grupa prowadzi rentowną działalność w ramach segmentu motoryzacyjnego i segmentu myjni.

Zdaniem Zarządu nie ma istotnego zagrożenia działalności Grupy w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić Grupie odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

#### **Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości**

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

#### **Zarządzanie kapitałem**

Grupa definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Grupę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem. Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2015 roku 37,80 % (31 grudnia 2014 r.: 35,20 %). Grupa zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania Grupy nie zmieniła się od 2008 roku.

Struktura kapitałowa Grupy obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty ujawnione w notcie nr 25, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe i zysk zatrzymany.

Ponadto Grupa zarządza kapitałem własnym w taki sposób, aby utrzymywać bezpieczny poziom relacji kapitał własny do długu. Grupa nie dokonywała w ostatnich latach wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy.

### 37. Działalność zaniechana

W bieżącym okresie Grupa zaniechała działalności polegającej na prowadzeniu myjni samochodowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Robo Wash sp. z o.o. oraz do 30 września 2015 roku przez Marvipol S.A. W dniu 28 grudnia 2015 roku 100% udziałów w spółce Robo Wash sp. z o.o. zostało sprzedanych poza Grupę Kapitałową. Poniżej prezentowane są przychody i koszty dotyczące działalności zaniechanej.

w tysiącach złotych

|                                                                | 01-sty-15<br>31-gru-15 | 01-sty-14<br>31-gru-14 |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Działalność zaniechana</b>                                  |                        |                        |
| Przychody ze sprzedaży                                         | 10 262                 | 9 663                  |
| Pozostałe przychody operacyjne                                 | 222                    | 1 305                  |
|                                                                | <b>10 484</b>          | <b>10 968</b>          |
| Amortyzacja                                                    | (844)                  | (830)                  |
| Zużycie materiałów i energii                                   | (1 227)                | (1 498)                |
| Usługi obce                                                    | (1 590)                | (1 684)                |
| Koszty świadczeń pracowniczych                                 | (3 505)                | (3 735)                |
| Wartość sprzedanych towarów i usług                            | (36)                   | (28)                   |
| Pozostałe koszty operacyjne                                    | (1 097)                | (993)                  |
| Zbycie jednostek zależnych                                     | 3 677                  | -                      |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej</b>                        | <b>5 862</b>           | <b>2 200</b>           |
| Koszty finansowe                                               | (89)                   | (60)                   |
| Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych    | -                      | -                      |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>                               | <b>5 773</b>           | <b>2 140</b>           |
| Podatek dochodowy                                              | (1 097)                | (407)                  |
| <b>Zysk netto z działalności zaniechanej</b>                   | <b>4 676</b>           | <b>1 733</b>           |
| <b>w tym przypadający na:</b>                                  |                        |                        |
| Akcjonariuszy jednostki dominującej                            | 4 676                  | 1 733                  |
| Akcjonariuszy mniejszościowych                                 | -                      | -                      |
| <b>Zysk netto za rok obrotowy</b>                              | <b>4 676</b>           | <b>1 733</b>           |
| <b>Działalność zaniechana</b>                                  |                        |                        |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                 | 998                    | -                      |
| Wynik na zbyciu jednostek zależnych                            | 3 678                  | -                      |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                     | <b>4 676</b>           | <b>1 733</b>           |
| <b>Inne całkowite dochody</b>                                  | -                      | -                      |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                                | <b>4 676</b>           | <b>1 733</b>           |
| <b>Zysk przypadający na 1 akcję z działalności zaniechanej</b> |                        |                        |
| Podstawowy (zł)                                                | 0,11                   | 0,04                   |
| Rozwodniony (zł)                                               | 0,11                   | 0,04                   |

### 38. Leasing operacyjny

#### Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingobiorcą

Płatności z tytułu nieodwoływalnych umów leasingu operacyjnego kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych

|               | 31-gru-15      | 31-gru-14      |
|---------------|----------------|----------------|
| do roku       | 4 558          | 3 131          |
| I do 5 lat    | 17 253         | 9 426          |
| powyżej 5 lat | 127 934        | 104 608        |
|               | <b>149 745</b> | <b>117 165</b> |

Grupa jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny. Umowy najmu są zawarte na różne okresy, zazwyczaj z możliwością przedłużenia umowy.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2015 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 108 060 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 108 271 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2015 roku zaksięgowano opłaty czynszowe w kwocie 2 191 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym (na 31 grudnia 2014 r.: 1 919 tys. zł).

#### Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa wynajęła nieruchomości inwestycyjne w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 20). Płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych

|               | 31-gru-15    | 31-gru-14    |
|---------------|--------------|--------------|
| do roku       | 3 241        | 3 800        |
| I do 5 lat    | 3 502        | 5 414        |
| powyżej 5 lat | -            | 295          |
|               | <b>6 743</b> | <b>9 509</b> |

Do dnia 31 grudnia 2015 roku uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 3 424 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 4 058 tys. zł). Pozostałe przychody z usług najmu dotyczą nieruchomości klasyfikowanych w bilansie jako środki trwałe oraz zapasy.

Grupa jest stroną umów najmu nieruchomości inwestycyjnych (nota 20) z których uzyskuje przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowej w budynku Prosta Tower przy ulicy Prostej 32,

### 39. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów.

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi: 202 082 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2014 r.: 121 601 tys. zł).

#### 40. Zobowiązania warunkowe

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Grupa stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

W 2007 roku Spółka zakupiła teren przy ul. Pasymskiej w Warszawie. Nabycie nastąpiło w oparciu o księgę wieczystą nie zawierającą wzmianek wpisów i ostrzeżeń, z notarialnym zapewnieniem zbywców, iż nie toczą się postępowania sądowe, a więc nabycie było chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Badanie księgi przed transakcją nie wykazało zagrożeń. Po nabyciu w księdze wieczystej pojawiła się wzmianka w odniesieniu do nieistotnej części nieruchomości w związku z powództwem dotyczącym nabycia w/w części nieruchomości w trybie ustawy o nabyciu własności gospodarstw rolnych. Od orzeczenia sądu I instancji, zarówno zbywca jak i Marvipol S.A. złożyli apelację, uwzględnioną przez sąd odwoławczy, sprawa wróciła do ponownego rozpoznania. Dotychczasowy przebieg postępowania wskazuje, iż przyjęte przez Grupę stanowisko jest zasadne i nie ma potrzeby tworzenia rezerw.

W 2010 roku na skutek podziału nieruchomości przy ul. Pasymskiej, której właścicielem jest Spółka, Prezydent m. st. Warszawy ustalił opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w kwocie 458 tys. zł. Marvipol S.A. złożyła odwołanie od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, które utrzymały decyzję Prezydenta w mocy. Spółka złożyła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania roszczenie o zapłatę opłaty adiacenckiej jest wymagalne jednakże na etapie finalizacji jest porozumienie co do rozliczenia tej kwoty z odszkodowaniem za grunt przejęty przez drogę publiczną.

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w notcie 33.

#### 41. Transakcje z podmiotami powiązanymi

##### Wynagrodzenia Zarządu w przedsiębiorstwie Emitenta

Grupa na rzecz członków Zarządu wypłaca wynagrodzenie na podstawie: pełnienia funkcji członka Zarządu (mianowanie) oraz na podstawie umowy o świadczenie usług.

|                                                             | 01-sty-15<br>31-gru-15 | 01-sty-14<br>31-gru-14 |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>w tysiącach złotych</i>                                  |                        |                        |
| Mariusz Książek - Prezes Zarządu                            | 940                    | -                      |
| Paweł Szymański - Wiceprezes Zarządu do 26 sierpnia 2014 r. | -                      | 486                    |
| Mariusz Polawski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r.   | 1 080                  | 600                    |
| Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r.   | 160                    | -                      |
|                                                             | <b>2 180</b>           | <b>1 086</b>           |

##### Wynagrodzenia Zarządu w jednostkach podporządkowanych

|                                                           | 01-sty-15<br>31-gru-15 | 01-sty-14<br>31-gru-14 |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>w tysiącach złotych</i>                                |                        |                        |
| Mariusz Książek - Prezes Zarządu                          | 2 772                  | -                      |
| Mariusz Polawski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r. | 520                    | 540                    |
| Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r. | 37                     | 39                     |
|                                                           | <b>3 329</b>           | <b>579</b>             |

## Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych

|                                           | 01-sty-15<br>31-gru-15 | 01-sty-14<br>31-gru-14 |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Aleksander Chłopecki                      | 37                     | 36                     |
| Cezary Kozanecki do 25 czerwca 2015 r.    | -                      | -                      |
| Konstanty Malejczyk do 25 czerwca 2015 r. | 12                     | 24                     |
| Wiesław Różacki                           | 31                     | 36                     |
| Jacek Jonak do 25 czerwca 2015 r.         | -                      | -                      |
| Wiesław Łatała od 25 czerwca 2015 r.      | 20                     | -                      |
| Krzysztof Brejda od 25 czerwca 2015 r.    | 14                     | -                      |
| Andrzej Malinowski od 25 czerwca 2015 r.  | -                      | -                      |
|                                           | <b>114</b>             | <b>96</b>              |

## Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez Członków Zarządu.

w tysiącach złotych

|                                                   | Wartość transakcji w okresie: |                        | Nierozliczone saldo na dzień |           |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------|
|                                                   | 01-sty-15<br>31-gru-15        | 01-sty-14<br>31-gru-14 | 31-gru-15                    | 31-gru-14 |
| <b>Sprzedaż produktów i usług</b>                 |                               |                        |                              |           |
| Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu | 77                            | 80                     | 7                            | 6         |

w tysiącach złotych

|                                                                    | Wartość transakcji w okresie: |                        | Nierozliczone saldo na dzień |           |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------|
|                                                                    | 01-sty-15<br>31-gru-15        | 01-sty-14<br>31-gru-14 | 31-gru-15                    | 31-gru-14 |
| <b>Zakup produktów i usług</b>                                     |                               |                        |                              |           |
| Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu i Radą Nadzorczą | 2 282                         | 5 753                  | -                            | -         |

| w tysiącach złotych                       | Nierozliczone<br>saldo na dzień | Wartość transakcji w okresie |                 |                       |                   |                        | Nierozliczone<br>saldo na dzień |
|-------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------|------------------------|---------------------------------|
|                                           | 31-gru-14                       | Udzielenie                   | Splaty kapitału | Naliczenia<br>odsetek | Splaty<br>odsetek | Odpis na<br>należności | 31-gru-15                       |
| Udzielone pożyczki<br>(kapitał i odsetki) |                                 |                              |                 |                       |                   |                        |                                 |
| Cosinda Holdings Ltd                      | 2 101                           | 10                           | -               | 183                   | -                 | 2 294                  | -                               |
| Książek Holding Sp. z o.o.                | 184                             | 82                           | -               | 17                    | -                 | -                      | 283                             |
| MK Holding S.a.r.l.                       | -                               | 85                           | -               | 2                     | -                 | -                      | 87                              |
| Industrial Center 37 Sp. z o.o.           | -                               | 28 021                       | 1 264           | 366                   | -                 | -                      | 27 123                          |
| Robo Wash Center Sp. z o.o. *             | 2 399                           | 30                           | 54              | 165                   | -                 | -                      | 2 540                           |
|                                           | 4 684                           | 28 228                       | 1 318           | 733                   | -                 | 2 294                  | 30 033                          |

\*od 28 grudnia 2015 roku poza Grupą kapitałową

#### 42. Podmioty Grupy (Jednostki wchodzące w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego)

##### Jednostka dominująca

Marvipol S.A.

Udział %

##### Jednostki zależne

|                                                                                                                | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| British Automotive Polska S.A. (dawniej: JLR Polska Sp. z o.o.)                                                | 100%      | 100%      |
| British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej: JLR Centrum Sp. z o.o.)                                        | 100%      | 100%      |
| Mokotów Park Sp. z o.o.                                                                                        | 100%      | 100%      |
| Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.)*                                            | 0,21%     | 0,21%     |
| Zielona Italia Sp. z o.o.                                                                                      | 0%        | 100%      |
| British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. (dawniej: JLR Gdańsk Sp. z o.o.)                                          | 100%      | 100%      |
| Prosta 32 Sp. z o.o.                                                                                           | 100%      | 100%      |
| British Automotive Łódź Sp. z o.o. (dawniej: JLR Łódź Sp. z o.o.)                                              | 100%      | 100%      |
| Caterham Polska Sp. z o.o.                                                                                     | 0%        | 100%      |
| AML Polska Sp. z o.o.                                                                                          | 100%      | 100%      |
| Marvipol TM Sp. z o.o.                                                                                         | 100%      | 100%      |
| M Automotive Sp. z o.o.                                                                                        | 100%      | 100%      |
| Lotus Warszawa Sp. z o.o.                                                                                      | 100%      | 100%      |
| Robo Wash Sp. z o.o.                                                                                           | 0%        | 100%      |
| Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.)** | 85%       | 90%       |
| P.Z. - BUD Sp. z o.o.                                                                                          | 100%      | 100%      |
| British Automotive Supply Sp. z o.o. (dawniej: JLR Warszawa Sp. z o.o.)                                        | 100%      | 100%      |
| Marvipol Estate Sp. z o.o.                                                                                     | 100%      | 100%      |
| Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Managment Sp. z o.o.)                                                 | 100%      | 100%      |
| Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.)                                    | 100%      | 100%      |
| Verbis Gamma Sp. z o.o.***                                                                                     | 0%        | 0%        |
| Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.****                                                | 0%        | 0%        |
| Riviera Park Sp. z o.o.                                                                                        | 100%      | 0%        |
| Marvipol Development 2 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 02 Sp. z o.o.)                                             | 100%      | ND        |
| Projekt 03 Sp. z o.o.                                                                                          | 100%      | ND        |
| British Motor Club Sp. z o.o. *****                                                                            | 0%        | ND        |
| Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.                                                                              | 100%      | 100%      |
| Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.                                                                              | 100%      | ND        |
| Projekt 05 Sp. z o.o.                                                                                          | 100%      | ND        |

\*Na dzień bilansowy udział procentowy w kapitale zakładowym Prosta Tower Sp. z o.o. przedstawiał się następująco:  
Marvipol S.A. - 0,21% ,

Prosta 32 Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Marvipol S.A.) - 99,79% .

\*\*Na dzień bilansowy komandytariuszami w Marvipol Development I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. są :  
Marvipol S.A. i Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

\*\*\*Verbis Gamma Sp. z o.o. - spółka w 100% zależna od P.Z.-BUD Sp. z o.o.

\*\*\*\*Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. - spółka w 100% zależna od P.Z.-BUD Sp. z o.o.

\*\*\*\*\*British Motor Club Sp. z o.o. - spółka w 100 % zależna od British Automotive Polska Sp. z o.o.

#### **Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego**

**Prosta Tower Sp. z o.o.** (dawniej: Marvipol Development Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 roku pod numerem KRS 0000270681. 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.

Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały objęte w następujący sposób:

- 300 udziałów zostało objętych przez wspólnika Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład pieniężny,
- 140 000 udziałów zostało objętych przez wspólnika Prosta 32 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład niepieniężny o wartości 70 000 tys. zł złotych w postaci Przedsiębiorstwa spółki Prosta 32 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiącego zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w tym w szczególności związanej z wynajmem powierzchni biurowej w „Prosta Tower”. Jednostka Prosta Tower 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.

**Mokotów Park Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 roku pod numerem KRS 0000269620. 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. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

**Prosta 32 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 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. Spółka posiada udziały w spółce Marvipol Development spółka z o.o. Obecnie Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

**Marvipol TM Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 września 2009 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 października 2009 roku 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. Spółka posiada prawa do znaków towarowych Marvipol, Marvipol Development, Prosta Tower oraz Robo Wash Center.

**British Automotive Centrum Sp. z o.o.** (dawniej: JLR Centrum Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Jaguar Poland Sp. z o.o. a następnie pod firmą Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.), została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 roku i wpisana do rejestru handlowego w dniu 2 lutego 1992 roku, a następnie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 roku pod numerem KRS 0000094317. 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 tys. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

British Automotive Centrum Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover i Range Rover.

**British Automotive Polska S.A.** (poprzednia firma spółki: JLR Polska Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie (powstała z przekształcenia JLR Polska Sp. z o.o. w spółkę akcyjną): JLR Polska Sp. z o.o. została zawiązana w dniu 8 października 2003 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 października 2003 r. pod numerem KRS 0000176909. W dniu 27 lipca 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanowiło o przekształceniu JLR Polska Sp. z o.o. w spółkę akcyjną pod firmą JLR Polska S.A., która została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 10 września 2015 r. pod numerem KRS 0000574729. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% akcji. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.410.000,- zł i dzieli się na 3.410.000 akcji o wartości nominalnej 1,- zł każdy. Spółka prowadzi działalność w zakresie importu samochodów marek Jaguar oraz Land Rover i Range Rover jako wyłączny przedstawiciel producentów samochodów tych marek w Polsce.

**British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.** (dawniej: JLR Gdańsk Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 roku pod numerem KRS 0000282421. 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 32,2 tys. zł każdy. British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover i Range Rover.

**British Automotive Łódź Sp. z o.o.** (dawniej: JLR Łódź Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 15 października 2008 roku 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. British Automotive Łódź Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover i Range Rover.

**AML Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 września 2009 roku 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, jako wyłączny przedstawiciel producenta samochodów tej marki w Polsce.

**M Automotive Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 lutego 2010 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 marca 2010 roku 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.

Przeważającym 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 29 kwietnia 2011 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 maja 2011 roku 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.

Przeważającym przedmiotem działalności Lotus Warszawa Sp. z o.o. jest sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych, jako wyłącznego przedstawiciela producenta samochodów tej marki w Polsce.

**Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.** z siedzibą w Warszawie (powstała z przekształcenia Marvipol Property Sp. z o.o. w spółkę komandytową): 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 31 grudnia 2015 r. kapitał zakładowy jednostki wynosił 3.250.000,- zł i dzielił się na 32.500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy, z których 29.250 posiadała Marvipol S.A., a 3.250 posiadała Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – spółka zależna niżej opisanej jednostki P.Z.-BUD Sp. z o.o. W dniu 19 stycznia 2016 r. wspólnik Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawarł transakcję zbycia jednego udziału w spółce Marvipol Property Sp. z o.o. na rzecz Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. – spółki zależnej Marvipol S.A.

W dniach 12 i 16 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanowiło o przekształceniu Marvipol Property Sp. z o.o. w spółkę komandytową pod firmą Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., która została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 25 lutego 2016 r. pod numerem KRS 0000604114. Komandytariuszami w tej spółce są Marvipol S.A. oraz Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., natomiast uprawnionym do reprezentowania spółki komplementariuszem jest Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Jednostka Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest spółką celową realizującą obecnie projekty deweloperskie „Central Park Ursynów Etap 1B”, „Central Park Ursynów Etap 2A” oraz „Central Park Ursynów Etap 2B”.

**P.Z. - BUD Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 sierpnia 2001 roku 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. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

**British Automotive Supply Sp. z o.o. (poprzednia firma spółki: 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 British Automotive Polska S.A. – spółka zależna Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów, kapitał zakładowy jednostki wynosi 700.000,- zł i dzieli się na 80 udziałów o wartości nominalnej 8.750,- zł każdy.

British Automotive Supply Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

**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 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka jest wspólnikiem w spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o., poprzez którą realizuje, na zasadzie Joint venture ze spółką PG Europe S.a r.l., zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo - logistycznego składającego się z dwóch budynków posadowionych na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach aglomeracji warszawskiej (Industrial Center Sp. z o.o. jest spółką, w której 68 udziałów posiada Marvipol Estate Sp. z o.o., a pozostałe 32 udiały posiada PG Europe S.a r.l., przy czym 18 udziałów będących w posiadaniu PG Europe S.a r.l. jest uprzywilejowanych co do prawa głosu, co w konsekwencji, zgodnie z MSSF 11, stanowi wspólne przedsiębiorstwo).

**Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 roku 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 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 jednostka prowadzi działalność w zakresie inwestorstwa zastępczego dla projektu deweloperskiego przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie.

**Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Management Sp. z o.o.)** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 roku pod numerem KRS 0000439869. 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 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 nie prowadzi działalności operacyjnej.

**Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej: Gdański City Center Sp. z o.o.)** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 listopada 2012 roku 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 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 nie prowadzi działalności operacyjnej.

**Verbis GAMMA Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2012 roku pod numerem KRS 0000433753. 100% udziałów w kapitale zakładowym 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 50 zł każdy.

Jednostka Verbis GAMMA Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie pozostałego pośrednictwa pieniężnego. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

**Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 września 2012 roku pod numerem KRS 0000434291. 100% akcji w kapitale zakładowym posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. 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 zakresie pozostałego pośrednictwa pieniężnego, realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz wynajmu i zarządzania nieruchomościami. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

**Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Management Sp. z o.o.)** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 roku pod numerem KRS 0000439869. 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 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 nie prowadzi działalności operacyjnej.

**Marvipol Development 2 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 02 Sp. z o.o.)** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 2 września 2015 roku pod numerem KRS 0000573625. 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 Development 2 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 realizuje na terenie warszawskiej dzielnicy Bemowo projekt deweloperski pod nazwą "Bemowo Residence".

**Projekt 03 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 11 września 2015 roku pod numerem KRS 0000575062. 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 03 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 nie prowadzi działalności operacyjnej.

**British Motor Club Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 31 sierpnia 2015 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 września 2015 roku pod numerem KRS 0000574238. British Automotive Polska Sp. z o.o. 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. Podstawowym przedmiotem działalności jest działalność klubów sportowych. Na dzień sporządzenia sprawozdania spółka nie rozpoczęła działalności.

**Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.** została zawiązana w dniu 29 września 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 6 października 2015 r. pod numerem KRS 0000579020. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000 zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego przy realizacji projektów deweloperskich „Central Park Ursynów Etap 2A” i „Central Park Ursynów Etap 2B.

**Riviera Park Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 października 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 października 2015 r. pod numerem KRS 0000582682. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000 zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Riviera Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego przy realizacji projektu deweloperskiego „Riviera Park”.

**Projekt 05 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 16 października 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 października 2015 r. pod numerem KRS 0000582572. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000 zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Projekt 05 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Obecnie jednostka przygotowuje realizację projektu inwestycyjnego na terenie warszawskiej dzielnicy Mokotów.

**Zielona Italia Sp. z o.o.** - Spółka powiązana z Grupą do dnia 30 grudnia 2015 r.

**Robo Wash Sp. z o.o.** - Spółka powiązana z Grupą do dnia 28 grudnia 2015 r.

**Caterham Sp. z o.o.** - Spółka powiązana z Grupą do dnia 18 grudnia 2015 r.

#### 43. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2015 roku: 4,2615 PLN/EUR (na 31 grudnia 2014 r.: 4,2623 PLN/EUR)

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2015 roku 4,1848 PLN/EUR; (w 2014 r.: 4,1893 PLN/EUR).

##### Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

| Pozycja bilansu              | 31-12-2015     |                | 31-12-2014     |                |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                              | PLN            | EUR            | PLN            | EUR            |
| <i>w tysiącach złotych</i>   |                |                |                |                |
| <b>Aktywa razem</b>          | <b>863 189</b> | <b>202 555</b> | <b>832 306</b> | <b>195 272</b> |
| Aktywa trwałe                | 199 037        | 46 706         | 152 458        | 35 769         |
| Aktywa obrotowe              | 664 152        | 155 849        | 679 848        | 159 503        |
| <b>Pasywa razem</b>          | <b>863 189</b> | <b>202 555</b> | <b>832 306</b> | <b>195 272</b> |
| Kapitał własny               | 326 058        | 76 512         | 292 899        | 68 719         |
| Zobowiązania długoterminowe  | 254 846        | 59 802         | 225 666        | 52 945         |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 282 285        | 66 241         | 313 741        | 73 608         |

##### Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

| Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy | 01-01-2015<br>31-12-2015 |               | 01-01-2014<br>31-12-2014 |               |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
|                                                                     | PLN                      | EUR           | PLN                      | EUR           |
| <i>w tysiącach złotych</i>                                          |                          |               |                          |               |
| Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe                            | 694 166                  | 165 878       | 750 242                  | 179 085       |
| Koszty sprzedaży                                                    | (653 533)                | (156 168)     | (675 895)                | (161 338)     |
| Zyski z inwestycji                                                  | 1 800                    | 430           | (241)                    | (57)          |
| Udziały w zyskach spółek<br>współkontrolowanych                     | 3 407                    | 814           |                          |               |
| Wynik na zbyciu akcji własnych                                      | (363)                    | (87)          | -                        | -             |
| Wynik na zbyciu jednostek<br>zależnych                              | 891                      | 213           | -                        | -             |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej</b>                             | <b>46 368</b>            | <b>10 140</b> | <b>74 106</b>            | <b>17 690</b> |
| Koszty finansowe                                                    | (14 395)                 | (3 440)       | (17 475)                 | (4 171)       |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>                                    | <b>31 973</b>            | <b>6 700</b>  | <b>56 631</b>            | <b>13 519</b> |
| Podatek dochodowy                                                   | (4 306)                  | (1 029)       | (10 426)                 | (2 489)       |
| <b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>                      | <b>27 667</b>            | <b>6 611</b>  | <b>46 205</b>            | <b>11 029</b> |
| <b>Zysk netto z działalności zaniechanej</b>                        | <b>998</b>               | <b>238</b>    | <b>1 733</b>             | <b>414</b>    |
| <b>Wynik na zbyciu jednostek</b>                                    | <b>3 678</b>             | <b>879</b>    | <b>-</b>                 | <b>-</b>      |
| <b>Zysk netto za rok obrotowy</b>                                   | <b>32 343</b>            | <b>6 850</b>  | <b>47 938</b>            | <b>11 030</b> |

**44. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięcie przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy**

Najbardziej istotne czynniki mogące mieć wpływ na sytuację finansową Grupy w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy, to:

- dostępność na rynku finansowania zewnętrznego dla podmiotów gospodarczych,
- dostępność produktów finansowych dla końcowych odbiorców produktów oferowanych przez spółki Grupy a w szczególności ich dostosowanie do wszystkich potencjalnych grup klientów,
- koniunktura na rynku kapitałowym i stabilna sytuacja na rynku pieniężnym,
- kształtowany przez media sentyment do poszczególnych branż i działania w sferze makro podejmowane przez władze lokalne i państwowe,
- zmiany w przepisach prawnych, w tym podatkowych, wpływające, w nieprzewidywalny z właściwym wyprzedzeniem sposób, na popyt na produkty oferowane przez spółki Grupy,
- przewidywalna, zgodna z ustalonymi harmonogramami i terminowa realizacja podpisanych przez spółki Grupy umów, w tym na prace budowlane przez firmy budowlane realizujące w systemie generalnego wykonawstwa poszczególne inwestycje Grupy oraz przez producentów samochodów dystrybuowanych na terenie Polski przez spółki Grupy,
- zdolność spółek Grupy do realizacji wyznaczonych wolumenów sprzedaży.

**45. Inne ważniejsze zdarzenia w okresie 1 stycznia 2015 - 31 grudnia 2015 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 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 28 stycznia 2015 r. w Marvipol Development I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (d. Marvipol Property Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę Kredytu Odnawialnego nr S/90/09/2014/1157/K/OVE, na mocy której Bank Ochrony Środowiska S.A. udzielił kredytu w kwocie 30 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Marvipol Property Sp. z o.o. pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B, na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2017 r. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę banku, przy czym odsetki płatne są w okresach miesięcznych. Znaczącym zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka do kwoty 45 mln PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie oraz zastaw rejestrowy na wszystkich obecnych i przyszłych udziałach w Marvipol Property Sp. z o.o.

W dniu 29 stycznia 2015 r. Prosta Tower Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A., Umowę Kredytu, na mocy której mBank S.A. udzielił kredytu w kwocie 13.650.000,- € z przeznaczeniem na spłatę istniejącego kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Prosta Tower Sp. z o.o. w związku z budową biurowca „Prosta Tower” w Warszawie przy ul. Prostej 32. Termin całkowitej spłaty Kredytu został ustalony na dzień 29 stycznia 2020 r. Oprocentowanie Kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną EURIBOR 3M powiększoną o marżę Banku, przy czym odsetki płatne będą w okresach kwartalnych.

Znaczące zabezpieczenie spłaty Kredytu stanowi hipoteka do kwoty 27.300.000,- € ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Prosta Tower Sp. z o.o. nieruchomości położonej przy ul. Prostej w Warszawie, zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w Prosta Tower Sp. z o.o. oraz zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Prosta Tower Sp. z o.o. Kredyt został objęty transakcją zabezpieczającą zmiany stóp procentowych.

W dniu 30 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. powzięła informację o wykreśleniu przez właściwy Sąd hipoteki do kwoty 50,25 mln 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 mln PLN, wobec czego do właściwego Sądu został złożony wniosek o wykreślenie stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji hipoteki umownej łącznej do kwoty 92 mln 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 mln 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 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

W dniu 4 marca 2015 r. Marvipol S.A. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży, przedmiotem której było zobowiązanie grupy osób fizycznych będących współwłaścicielami nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,33 ha, zlokalizowanej w warszawskiej dzielnicy Bielany przy ul. Brązowniczej, do jej zbycia na rzecz Marvipol S.A. lub na rzecz podmiotu wskazanego przez Marvipol S.A. W związku z zawarciem umowy w dniu 9 marca 2015 r. Marvipol S.A. wskazała w drodze oświadczenia spółkę Zielona Italia Sp. z o.o. jako podmiot, który w charakterze spółki celowej nabędzie ww. nieruchomość z przeznaczeniem na realizację nowego projektu inwestycyjnego. W związku z wydłużeniem procesu regulacji stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, Marvipol S.A. prowadzi prace zmierzające do zawarcia nowej przedwstępnej umowy sprzedaży ww. nieruchomości, adekwatnej do aktualnego stanu prawnego.

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 mln 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 64,5 mln PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej przy ul. Sokratesa w Warszawie.

W dniu 27 marca 2015 r. British Automotive Polska S.A. (d. JLR Polska Sp. z o.o.) zawarła z Bankiem Millennium S.A. jednocześnie:

(1) Aneks do Umowy Faktoringowej nr 2242 [Umowa-2242] zawartej w dniu 19 grudnia 2012 r., której przedmiotem jest nabywanie lub nabywanie i finansowanie przez Faktora wierzytelności JLR Polska Sp. z o.o. w stosunku do określonych w treści Umowy-2242 kontrahentów, na mocy którego określony w Umowie-2242 limit finansowania JLR Polska Sp. z o.o. uległ zmianie z kwoty 45.500.000,- PLN do kwoty 20.000.000,- PLN, a poręczenie jednostki dominującej Marvipol S.A. zabezpieczające ewentualne roszczenia Faktora z Umowy zostało anulowane, oraz (2) Umowę Faktoringową nr 2962 [Umowa-2962], przedmiotem której jest nabywanie lub nabywanie i finansowanie przez Faktora wierzytelności BAP S.A. w stosunku do określonych w treści Umowy-2962 kontrahentów [Dłużnicy], do wysokości limitów przyznanym poszczególnym Dłużnikom. Określony w Umowie-2962 limit finansowania BAP S.A. wynosi 45,5 mln PLN, przy czym łączne zaangażowanie Faktora z tytułu wierzytelności finansowanych w ramach Umowy-2242, o której mowa powyżej i Umowy-2962, nie może przekroczyć kwoty 45,5 mln PLN. Umowa-2962 nie zawiera postanowień w zakresie zabezpieczeń. Umowa-2962 została zawarta na czas nieokreślony z prawem jej rozwiązania za uprzednim 30-dniowym wypowiedzeniem. W dniu 28 kwietnia 2015 r. BAP S.A. zawarła z Bankiem Millennium S.A. Aneksy do Umów Faktoringowych nr 2242 i nr 2962, na mocy których maksymalne łączne zaangażowanie Banku Millennium S.A. z tytułu wierzytelności finansowanych w ramach Umowy nr 2242 i Umowy nr 2962 uległo zwiększeniu z kwoty 45,5 mln do kwoty 66 mln PLN.

W dniu 2 kwietnia 2015 r. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. zawarła z Warbud S.A. Aneks do Umowy o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – Etap 1A, której przedmiotem jest realizacja etapu 1A inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. działce gruntu w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Na mocy Aneksu został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 84.685 tys. PLN do kwoty 86.786 tys. PLN. Pozostałe warunki Umowy nie uległy istotnym zmianom.

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 20 kwietnia 2015 r. Marvipol Development I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k (d. Marvipol Property Sp. z o.o.) podpisała Aneks do Umowy Kredytu Odnawialnego nr S/68/04/2014/1157/K/OVE zawartej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 19 sierpnia 2014 r. w celu finansowania inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1A zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Na mocy Aneksu kwota kredytu odnawialnego uległa zmniejszeniu z 30 mln do 5 mln PLN, a kwota udzielonego przez Marvipol S.A. poręczenia została obniżona z 45 mln do 7,5 mln PLN. W dniu 3 września 2015 r. w związku z całkowitą spłatą kredytu Marvipol Property Sp. z o.o. i Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarły Porozumienie w sprawie rozwiązania zawartej w dn. 19 sierpnia 2014 r. Umowy Kredytu Odnawialnego Nr S/68/04/2014/1157/K/OVE.

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 Białoleka. Wartość przedmiotu Umowy została określona na łączną kwotę netto 25 mln PLN. W dniu 7 lipca 2015 r., w wykonaniu zawartej w dniu 5 maja 2015 r. umowy, 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 5 maja 2015 r. Mokotów Park sp. z o.o. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej 90 szt. niezabezpieczonych obligacji imiennych serii A, o wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej w wysokości 100.000,00 (sty tysięcy) złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej w wysokości 9.000.000,00 (dziewięć milionów) złotych. Wszystkie wyemitowane obligacje objęte zostały przez spółkę Zielona Italia Sp. z o.o. W dniu 29 grudnia 2015 r. obligacje serii A zostały przez Mokotów Park Sp. z o.o. wykupione w całości.

W dniu 1 lipca 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z jednostką zależną Marvipol TM Sp. z o.o. umowy sprzedaży, 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 30 września 2015 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki zależnej Spółki – Robo Wash sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziałów, przy czym podwyższenie zostało dokonane z kwoty 200.000 złotych do kwoty 10.496.000 złotych w drodze utworzenia 102.960 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy, a wszystkie nowo utworzone udziały spółki Robo Wash sp. z o.o. zostały tego samego dnia objęte przez Marvipol S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki stanowiącej wyodrębniony organizacyjny i finansowo w przedsiębiorstwie Emitenta zespół składników niematerialnych i materialnych oraz zobowiązań (w tym prawa własności nieruchomości, na których znajdują się budynki myjni), przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania i prowadzenia działalności myjni samochodowych oznaczanych między innymi znakiem „Robo Wash Center”, o wartości 10.296.000,00 PLN. Zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa przez Spółkę nastąpiło w ramach realizacji dyspozycji wyrażonej w uchwale nr 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 25 czerwca 2015 roku. W dniu 28 grudnia 2015 r. Spółka zawarła ze spółką spoza Grupy umowę sprzedaży udziałów spółki zależnej Robo Wash sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 100% kapitału zakładowego Robo Wash sp. z o.o. za cenę 8.000.000,00 PLN. Zgodnie z umową sprzedaży udziałów, własność udziałów w Robo Wash sp. z o.o. przeszła na nabywcę z chwilą zapłaty całej ceny sprzedaży, co nastąpiło w dniu 29 grudnia 2015 r. Wskutek zbycia udziałów w Robo Wash sp. z o.o. Spółka zakończyła prowadzenie działalności gospodarczej w obszarze obsługi myjni samochodowych.

W związku z zaangażowaniem Marvipol S.A. i Panattoni Development Europe sp. z o.o. w projekt dotyczący realizacji , obiektu magazynowo - logistycznego składającego się z dwóch budynków posadowionych na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach aglomeracji Warszawskiej (dalej: zamierzenie inwestycyjne), zostały zawarte:

(1) w dniu 21 lipca 2015 r. - umowa pożyczki pomiędzy Marvipol S.A. a Spółką, mocą której Marvipol S.A. udzieliła Spółce pożyczki w kwocie 7.000.000,00 €, a także umowa pożyczki pomiędzy Spółką a inną jednostką należącą do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. – Industrial Center 37 Sp. z o.o., mocą której Spółka udzieliła Industrial Center 37 Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 6.583.804,56 EUR, która będzie przeznaczona na cele związane z realizacją ww. zamierzenia inwestycyjnego,

(2) w dniu 21 lipca 2015 r. - umowa deweloperska pomiędzy jednostką zależną od Marvipol S.A. – Industrial Center 37 Sp. z o.o. a Panattoni Development Europe Sp. z o.o., na podstawie której Panattoni Development Europe Sp. z o.o. zobowiązane będzie pełnić rolę dewelopera projektu realizowanego w ramach ww. zamierzenia inwestycyjnego, którego inwestorem będzie Industrial Center 37 Sp. z o.o.,

(3) w dniu 23 lipca 2015 r. - Industrial Center 37 sp. z o.o. zawarła umowy sprzedaży, na podstawie których nabyła od osób fizycznych, w celu realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo - logistycznego składającego się z dwóch budynków, trzy nieruchomości położone w miejscowości Jawczyce, gmina Ożarów Mazowiecki, województwo mazowieckie o powierzchni (1) 5,8099 ha, (2) 3,0459 ha oraz (3) 0,6941 ha.

W dniu 18 sierpnia 2015 r., w ramach zamierzenia inwestycyjnego została zawarta pomiędzy Marvipol Estate Sp. z o.o. a PG Europe S.a r.l. przedwstępna umowa sprzedaży udziałów spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o., na mocy której Marvipol Estate Sp. z o.o. (jeden z wspólników Industrial Center) oraz PG Europe zobowiązali się zawrzeć umowę sprzedaży udziałów, mocą której Marvipol Estate Sp. z o.o. sprzeda, a PG Europe S.a r.l. kupi 32 udziały w Industrial Center 37 Sp. z o.o., przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta pod warunkiem uzyskania przez strony decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, z której wynikać będzie zgoda na koncentrację przedsiębiorców W dniu 21 września 2015 r. przez Marvipol Estate Sp. z o.o. powzięła informację o wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zgody na dokonanie koncentracji, polegającej na utworzeniu przez Spółkę i PG Europe S.a r.l. wspólnego przedsiębiorcy.

Z uwagi na pozytywną decyzję Prezesa UOKiK, wydaną w dniu 18 września 2015r., PG Europe S.a r.l. stał się współnikiem Industrial Center 37 Sp. z o.o. posiadającym 32 udziały tej spółki, o czym mowa poniżej.

W Umowie Przedwstępnej strony zobowiązały się także, że z chwilą zawarcia Umowy Przyrzeczonej strony, a także Industrial Center zawrą umowę współników [Umowa Wspólników], w której uregulowane zostaną kwestie zarządzania spółką celową Projektu, tj. Industrial Center, w tym sposób finansowania Projektu, zasady prowadzenia spraw spółki celowej, a także procedur związanych z wyjściem z Industrial Center oraz dokonają zmiany umowy spółki Industrial Center odzwierciedlających postanowienia Umowy Wspólników.

W związku z powyższymi zdarzeniami w dniu 30 września 2015 r. podpisane zostały przez spółki należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. – Marvipol Estate sp. z o.o. oraz Industrial Center 37 sp. z o.o. kolejne umowy z PG Europe S.a r.l.:

(a) umowa sprzedaży udziałów Industrial Center, mocą której Spółka (dotychczas jedyny współnik Industrial Center) sprzedał na rzecz PG Europe S.a r.l. 32 udziały w Industrial Center 37 sp. z o.o., stanowiące 32% kapitału zakładowego tej spółki, co nastąpiło wskutek ziszczenia się warunku w postaci uzyskania zgody Prezesa Urzędu Konkurencji i Konsumentów na koncentrację przedsiębiorców,

(b) przedwstępna umowa sprzedaży udziałów Industrial Center [Umowa Przedwstępna], mocą której Spółka oraz PG Europe S.a r.l. zobowiązali się zawrzeć umowę, mocą której Spółka sprzeda a PG Europe S.a r.l. kupi 68 udziałów Industrial Center, stanowiących 68% kapitału zakładowego, przy czym zgodnie z Umową Przedwstępną strony są zobowiązane do zawarcia umowy przyrzeczonej jedynie pod warunkiem zawieszającym nie uzyskania przez Industrial Center 37 sp. z o.o. ostatecznej i niezaskarżalnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla Projektu (lub co najmniej pierwszej fazy Projektu) w terminie do dnia 21 lipca 2016 roku,

(c) umowa współników Industrial Center 37 sp. z o.o. pomiędzy Spółką a PG Europe S.a r.l., przy udziale Industrial Center 37 sp. z o.o., na podstawie której strony tej umowy uregulowały kwestie związane z zarządzaniem spółką celową Projektu, tj. Industrial Center 37 sp. z o.o., w tym sposób finansowania Projektu (które odbywać się będzie w szczególności w drodze pożyczek współników, powołanych w niniejszym raporcie bieżącym), zasady prowadzenia spraw spółki celowej, a także procedury związane z wyjściem z Industrial Center 37 sp. z o.o. [Umowa Wspólników]. Jednocześnie strony dokonały zmian umowy spółki Industrial Center 37 sp. z o.o. uwzględniających zasady określone w Umowie Wspólników. Umowa Wspólników zawiera standardowe postanowienia wprowadzane do tego typu umów, a także nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych. Umowa Wspólników nie została zawarta pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu,

(d) umowa pożyczki, mocą której PG Europe S.a r.l. udzieliła Industrial Center 37 sp. z o.o. pożyczki w kwocie 305.000 EUR, celem częściowej spłaty pożyczki udzielonej Industrial Center 37 sp. z o.o. przez Spółkę, opisanej poniżej, przy czym pożyczka została udzielona do dnia 31 grudnia 2020 roku.

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.

W dniu 30 września 2015 r. Marvipol Development 2 (poprzednia firma spółki: Projekt 02) Sp. z o.o. zawarła z podmiotami spoza Grupy umowę sprzedaży, przedmiotem której jest nabycie przez Spółkę prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,37 ha, usytuowanej w warszawskiej dzielnicy Bemowo przy ul. Szeligowskiej. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę całkowitą 5.400.000 PLN. Na nieruchomości Spółka będzie realizować projekt deweloperski.

W dniu 1 października 2015 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie utworzenia oddziału Spółki w Warszawie („Oddział”). Na podstawie tej uchwały Zarząd Marvipol S.A. postanowił m. in.: (1) wyodrębnić z dniem 1 października 2015 r. w strukturze organizacyjnej Spółki Oddział, jaki zostanie utworzony na bazie majątku, którego przedmiotem działalności będzie prowadzenie działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej oraz wynajmu powierzchni magazynowej, (2) powołać na kierownika Oddziału Jacka Bieleckiego. Równocześnie w dniu 1 października 2015 r. Zarząd podjął uchwałę nr 2 w sprawie udzielenia Jackowi Bieleckiemu prokury oddziałowej łącznej, która została ograniczona do zakresu spraw Oddziału oraz uchwałę nr 3 w sprawie udzielenia Łukaszowi Sekule prokury oddziałowej łącznej, która została ograniczona do zakresu spraw Oddziału. Jacek Bielecki oraz Łukasz Sekula zostali łącznie uprawnieni do reprezentacji Spółki w ramach spraw ograniczonych do Oddziału.

W dniu 7 października 2015 r. Marvipol S.A. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej 100 (sto) niezabezpieczonych obligacji imiennych, o wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej w wysokości 100.000,00 (sto tysięcy) złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej równej cenie emisyjnej w wysokości 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych. Wszystkie wyemitowane obligacje zostały objęte przez spółkę Marvipol Development I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej: Marvipol Property sp. z o.o.). Zgodnie z warunkami emisji wykup obligacji nastąpi w dniu 28 września 2018 r.

W dniu 6 października 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z Projekt 03 Sp. z o.o. umowę pożyczki, na mocy której Marvipol S.A. udostępniła Projekt 03 Sp. z o.o., na potrzeby związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, limit pożyczki do kwoty 100.000.000,00 PLN w ten sposób, że Projekt 03 Sp. z o.o. dysponuje możliwością zaciągania odnawialnego długu w zmiennej kwocie, jednak nie wyższej od kwoty limitu, natomiast odsetki naliczane są od kwoty faktycznie wykorzystanej. W dniu 19 października 2015 r. Projekt 03 Sp. z o.o. ogłosiła jako Wzywający wezwanie do zapisywania się na sprzedaż 7.580.100 akcji spółki Torpol S.A. z siedzibą w Poznaniu, co w razie ich nabycia spowodowałoby osiągnięcie poziomu 33% głosów na Walnym Zgromadzeniu Torpol S.A. W związku z niezrealizowaniem się warunków zawartych w treści wezwania Wzywający nie nabył akcji spółki Torpol S.A., a proces nabycia akcji został w dniu 24 listopada 2015 r. zakończony.

W dniu 7 października 2015 r. JLR Polska S.A. (obecnie: British Automotive Polska S.A.) zawarła z mBank S.A. Aneks Nr 1 do Umowy Kredytowej Nr 02/469/13/Z/VU, na mocy którego łączna maksymalna wysokość udzielonego JLR Polska S.A. i AML Polska Sp. z o.o. (jednostka zależna od Marvipol S.A.) kredytu wielowalutowego w rachunkach bieżących prowadzonych w PLN i w EUR została zmieniona z 32.000.000,- PLN do 50.000.000,- PLN, przy czym określony w Umowie sublimit dla JLR Polska S.A. został zmieniony z kwoty 32.000.000,- PLN do kwoty 50.000.000,- PLN.

W dniu 20 października 2015 r. Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. zawarła z Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – etapy 2A i 2B [Umowa]. Przedmiotem Umowy jest kompleksowa realizacja przez Erbud S.A. etapów 2A i 2B inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – jednostki zależnej od Marvipol S.A., działce gruntu w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę netto 109.990.000 złotych. Termin realizacji Umowy ustalono na okres od 16 listopada 2015 r. do 2 sierpnia 2017 r.

W dniu 9 listopada 2015 r. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. zawarła z Warbud S.A. Aneks do Umowy o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – Etap 1A, na mocy którego został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wskutek czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 86.786 tys. PLN do kwoty 89.286 tys. PLN. Pozostałe warunki Umowy nie uległy istotnym zmianom.

W dniu 25 listopada 2015 r. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. zawarła z Warbud S.A. Aneks do Umowy o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – Etap 1B. Na mocy Aneksu został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 77.515 tys. PLN do kwoty 78.181 tys. PLN. Pozostałe warunki Umowy nie uległy istotnym zmianom.

W dniu 30 listopada 2015 r. spółka zależna British Automotive Polska S.A. (BAP) otrzymała od Jaguar Land Rover Limited [JLRL] z siedzibą w Whitley, Coventry, pocztą elektroniczną, podpisany list intencyjny, którego przedmiotem było wyrażenie intencji zawarcia przez JLRL z BAP nowych umów, importerskiej i dystrybucyjnej pojazdów Jaguar i Land Rover na terenie Polski. W związku zawartymi w liście intencyjnym postanowieniami Spółka udzieliła Jaguar Land Rover Exports Limited gwarancji za zobowiązania spółki zależnej British Automotive Polska S.A. wynikające z zakupu produktów Jaguar oraz Land Rover na podstawie umowy dystrybucyjnej pomiędzy Jaguar Land Rover Exports Limited lub jej spółkami zależnymi a BAP. Gwarancja obejmuje obowiązek zapłaty wszelkich sum nie zapłaconych w dacie ich wymagalności przez British Automotive Polska S.A. z tytułu sprzedaży produktów Jaguar i Land Rover. Gwarancja jest bezwarunkowa i nieodwołalna. Gwarancja obowiązuje od dnia jej udzielenia do dnia wygaśnięcia umowy dystrybucyjnej produktów Jaguar i Land Rover (tj. do dnia 31 maja 2016 roku) lub do dnia, w którym wszelkie kwoty należne zgodnie z tą umową zostaną przez British Automotive Polska S.A. zapłacone, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi później. Wysokość gwarancji ograniczona jest do wysokości kwot należnych od British Automotive Polska S.A. w stosunku do Jaguar Land Rover Exports Limited. Gwarancja została udzielona zgodnie z prawem angielskim.

W dniu 1 grudnia 2015 r. Marvipol S.A. zawarła ze swoimi spółkami zależnymi prowadzącymi działalność w branży motoryzacyjnej „Umowy o zarządzanie spółką zależną”. Każda z umów przewiduje zarządzanie spółką zależną w rozumieniu art. 7 § 1 Kodeksu spółek handlowych. Umowy zostały zawarte w celu doprowadzenia do sprawnego, efektywnego, strategicznego i bieżącego sprawowania zarządu każdą ze spółek zależnych.

W dniu 18 grudnia 2015 r. Mokotów Park Sp. z o.o. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej 28.000 (dwadzieścia osiem tysięcy) szt. niezabezpieczonych obligacji imiennych serii B, o wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej w wysokości 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej, w wysokości 28.000.000,00 (dwadzieścia osiem milionów) złotych. Wszystkie wyemitowane obligacje objęte zostały przez spółkę Zielona Italia Sp. z o.o. Zgodnie z warunkami emisji wykup obligacji nastąpi w dniu 18 grudnia 2018 r. W dniu 30 grudnia 2015 r. Mokotów Park Sp. z o.o. zawarła na rynku niepublicznym transakcję nabycia, w celu umorzenia, 15.000 szt. obligacji własnych serii B o łącznej wartości nominalnej 15.000.000,00 zł, za łączną cenę 14.550.000,00 zł. W związku z ww. umorzeniem obligacji, zadłużenie Mokotów Park Sp. z o.o. z tytułu emisji obligacji serii B na dzień sporządzenia sprawozdania, wg. wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji, wynosi 13.000.000,00 zł.

W dniu 23 grudnia 2015 r. Riviera Park Sp. z o.o. zawarła z Hochtief Polska S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę o generalne wykonawstwo dla inwestycji Riviera Park – etapy 1 i 2 [Umowa]. Przedmiotem Umowy jest kompleksowa realizacja przez Hochtief Polska S.A. etapów 1 i 2 inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi wraz z przynależną infrastrukturą, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w części własnością, a w części w użytkowaniu wieczystym Projekt 01 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – jednostki zależnej od Marvipol S.A., działce gruntu w Warszawie, przy ul. Krzyżówki. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę netto 70.544.259,- PLN. Termin realizacji Umowy ustalono na 19 miesięcy dla każdego z etapów od dnia uzyskania przez Spółkę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę dla danego etapu, przy czym Spółka przekaże Generalnemu Wykonawcy teren budowy w terminie do dnia 1 czerwca 2016 r.

W dniu 28 grudnia 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie British Automotive Polska (poprzednia firma spółki: JLR Polska) S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowego akcjonariusza oraz w sprawie zmiany statutu spółki i upoważnienia rady nadzorczej do przyjęcia tekstu jednolitego statutu spółki, w wyniku którego kapitał zakładowy został podwyższony do kwoty 3.410.000,00 (trzy miliony czterysta dziesięć tysięcy) złotych, tj. o kwotę 210.000,00 (dwieście dziesięć tysięcy) złotych, w drodze emisji 210.000 (dwustu dziesięciu tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda akcja. Wszystkie akcje serii B zostały objęte przez Marvipol S.A. – jedyne akcjonariusza spółki, po cenie emisyjnej w wysokości 92 (dziewięćdziesiąt dwa) złote za każdą akcję serii B, tj. za łączną cenę emisyjną w wysokości 19.320.000,00 (dziewięćnaście milionów trzysta dwadzieścia tysięcy) złotych. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 13 stycznia 2016 roku.

W dniu 29 grudnia 2015 r. Marvipol S.A. zawarła ze swoją spółką zależną British Automotive Polska S.A. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży udziałów spółki zależnej British Automotive Supply Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 100% kapitału zakładowego British Automotive Supply Sp. z o.o. za cenę 19 mln PLN.

W dniu 30 grudnia 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z podmiotem spoza Grupy z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży 130.000 udziałów spółki zależnej Zielona Italia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 100% kapitału zakładowego Zielona Italia Sp. z o.o. za łączną cenę 14 mln PLN.

W dniu 30 grudnia 2015 r. Marvipol S.A., po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, zawarła transakcję zbycia wszystkich, tj. 80.928 akcji własnych, w których posiadanie weszła w rezultacie programu skupu realizowanego na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 4 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych, zmienionej w drodze Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 1 sierpnia 2012 roku, następnie Uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 30 czerwca 2014 roku i ostatecznie Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku. Akcje o wartości nominalnej 0,20 PLN, stanowiące 0,19% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniające do 0,19% głosów na walnym zgromadzeniu, zostały zbyte po cenie 5,60 PLN za każdą akcję. Zbycie akcji własnych zostało przeprowadzone w wykonaniu Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku.

W dniu 7 stycznia 2016 r. w związku z całkowitą spłatą kredytu Marvipol Development I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.)(d. Marvipol Property Sp. z o.o. i Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarły Porozumienie w sprawie rozwiązania zawartej w dn. 28 stycznia 2015 r. Umowy Kredytu Odnawialnego Nr S/90/09/2014/1157/K/OVE. Określony w treści Umowy termin ostatecznej spłaty kredytu był wyznaczony na dzień 31 grudnia 2017 r. W związku z rozwiązaniem Umowy stanowiąca zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteka do kwoty 45.000.000,- PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, zostanie zwolniona.

W dniu 19 stycznia 2016 r. Marvipol Development I (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży, na mocy której nabyła od Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie – jednostką należącą do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., jeden udział w spółce Marvipol Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - jednostką należącą do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

W dniu 29 stycznia 2016 r. Projekt 05 Sp. z o.o. zawarła ze spółką Buszrem S.A. z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim umowę sprzedaży, przedmiotem której jest nabycie przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,23 ha, usytuowanej w warszawskiej dzielnicy Mokotów przy ul. Modzelewskiego. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę 10 mln PLN. Na nieruchomości Spółka będzie realizować projekt deweloperski.

W dniu 10 lutego 2016 r. British Automotive Łódź Sp. z o.o. zawarła ze spółką Moonde UG z siedzibą w Verden, której podstawową działalnością jest wynajem samochodów, Umowę ramową sprzedaży. Przedmiotem umowy jest określenie warunków handlowych dotyczących nabycia przez spółkę Moonde UG, w okresie od kwietnia 2016 r. do maja 2017 r., znajdujących się w ofercie British Automotive Łódź Sp. z o.o. samochodów osobowych w łącznej liczbie nie przekraczającej 220 sztuk, przy czym realizacja umowy odbywać się będzie w oparciu o składane sukcesywnie przez spółkę Moonde UG odrębne zamówienia. Nieznana ostateczna liczba samochodów objętych transakcją uniemożliwia precyzyjne określenie wartości przedmiotu Umowy, jednak Zarząd British Automotive Łódź Sp. z o.o. przewiduje, iż wartość ta może osiągnąć kwotę 65 mln PLN.

W dniu 12 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Marvipol Property Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki Marvipol Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. W dniu 16 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Marvipol Property Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie zmiany ww. uwały. Zgodnie z postanowieniami zawartymi w ww. uchwałach spółka przekształcona otrzymała firmę Marvipol Development I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, zaś jedynym komplementariuszem tej spółki, uprawnionym do prowadzenia jej spraw, została Marvipol Development I (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o.

W dniu 26 lutego Zarząd Spółki poinformował o rozpoczęciu przez spółkę zależną od Marvipol S.A. - British Automotive Polska S.A. negocjacji z Jaguar Land Rover Limited, gdzie przedmiotem negocjacji jest ustalenie warunków i zawarcie pomiędzy ww. podmiotami umowy importerskiej oraz umowy dystrybucyjnej pojazdów marki Jaguar i Land Rover na obszarze Polski.

#### 46. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 2 czerwca 2015 roku Rada Nadzorcza Marvipol S.A., działając na podstawie § 34 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została wybrana spółka CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-336), przy ul. Kopernika 34, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3767.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa o dokonanie badania została zawarta w dniu 10 lipca 2014 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. za 2014 rok wynosi 10 tys. zł.

PREZES  
Mariusz Książek

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

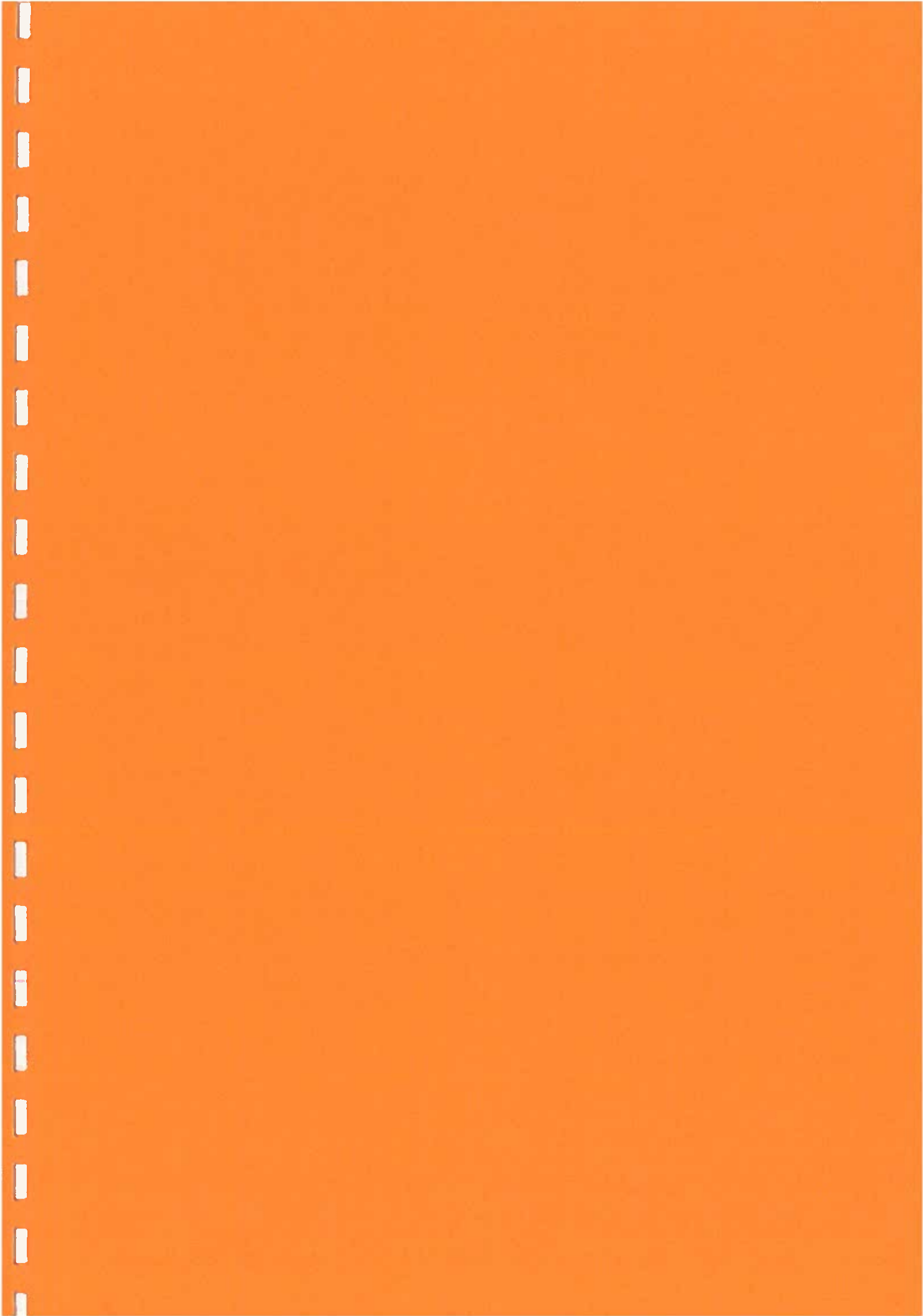
Mariusz Poławski  
Członek Zarządu

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
Główna Księgowa

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 21 marca 2016 roku



**Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.**

**Raport z badania skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego**

**Rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2015 r.**

## Spis treści

|             |                                                                                                  |           |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU</b>                                                                      | <b>4</b>  |
| 1.          | Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Jednostce Dominującej         | 4         |
| 1.1.        | Nazwa, forma prawna i siedziba Jednostki Dominującej                                             | 4         |
| 1.2.        | Przedmiot działalności Jednostki Dominującej                                                     | 4         |
| 1.3.        | Podstawa prawna działalności Jednostki Dominującej                                               | 4         |
| 1.4.        | Rejestracja Jednostki Dominującej dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych          | 4         |
| 1.5.        | Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej                                                          | 4         |
| 1.6.        | Zarząd Jednostki Dominującej                                                                     | 5         |
| 1.7.        | Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej                                   | 5         |
| 1.8.        | Informacje o badaniu sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej      | 6         |
| 2.          | Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający                        | 7         |
| 3.          | Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta                           | 8         |
| 3.1.        | Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych                                             | 8         |
| 3.2.        | Kluczowy biegły rewident                                                                         | 8         |
| 3.3.        | Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności | 8         |
| <b>II.</b>  | <b>CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU</b>                                                                 | <b>9</b>  |
| 1.          | Dane finansowe Grupy Kapitałowej                                                                 | 9         |
| 1.1.        | Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej                                                | 9         |
| 1.2.        | Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów                                               | 10        |
| 2.          | Analiza danych finansowych Grupy Kapitałowej                                                     | 11        |
| <b>III.</b> | <b>CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU</b>                                                                 | <b>13</b> |
| 1.          | Zakres badania                                                                                   | 13        |
| 2.          | Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego                                  | 13        |

|    |                                                                                                                         |    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3. | Zasady rachunkowości i okres obrotowy Grupy Kapitałowej                                                                 | 13 |
| 4. | Informacja o dokumentacji konsolidacyjnej                                                                               | 13 |
| 5. | Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej | 14 |
| 6. | Informacja o opinii biegłego rewidenta                                                                                  | 14 |

## **I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU**

### **1. Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Jednostce Dominującej**

#### **1.1. Nazwa, forma prawna i siedziba Jednostki Dominującej**

Marvipol S.A.  
ul. Prosta 32  
00-838 Warszawa

#### **1.2. Przedmiot działalności Jednostki Dominującej**

Zgodnie ze statutem Jednostki Dominującej przedmiotem jej działalności jest przede wszystkim:

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

W dniu 30 września 2015 roku Jednostka Dominująca wniosła zorganizowaną część przedsiębiorstwa w postaci myjni samochodowych jako wkład niepieniężny do jednostki zależnej Robo Wash Sp. z o.o. w zamian za udziały w tej jednostce. W efekcie w trakcie badanego roku Jednostka Dominująca zaniechała działalności związanej z prowadzeniem myjni samochodowych.

#### **1.3. Podstawa prawna działalności Jednostki Dominującej**

Jednostka Dominująca powstała w wyniku przekształcenia w spółkę akcyjną jej poprzednika prawnego – Marvipol Sp. z o.o. utworzonej 17 maja 1996 r. Przekształcenia dokonano na podstawie uchwały Wspólników Marvipol Sp. z o.o. z dnia 9 stycznia 2006 r. Marvipol S.A. została zarejestrowana w dniu 15 lutego 2006 r. w Sądzie Gospodarczym dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000250733. Jednostka Dominująca została utworzona na czas nieoznaczony i prowadzi działalność na podstawie statutu z dnia 9 stycznia 2006 r.

#### **1.4. Rejestracja Jednostki Dominującej dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych**

NIP: 526-12-11-046  
REGON: 011927062

#### **1.5. Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej**

Zarejestrowany kapitał zakładowy Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosił 8.310.370,40 złotych i dzielił się na 41.551.852 akcji o wartości nominalnej 0,20 złotych każda.

Struktura Akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2015 r. była następująca:

| Nazwa Akcjonariusza                          | Liczba posiadanych akcji | Wartość nominalna posiadanych akcji (w zł) | Ilość posiadanych głosów (w %) | Rodzaj posiadanych akcji |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Mariusz Wojciech Książek                     | 2 077 592                | 415 518,40                                 | 5,00%                          | zwykłe                   |
| Książek Holding Sp. z o.o. (*)               | 29 364 131               | 5 872 828,20                               | 70,67%                         | zwykłe                   |
| Pionier Pekao Investment Management S.A.     | 2 863 742                | 572 748,40                                 | 6,89%                          | zwykłe                   |
| Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A. | 2 148 771                | 429 754,20                                 | 5,17%                          | zwykłe                   |
| Pozostali < 5%                               | 5 097 616                | 1 019 523,20                               | 12,27%                         | zwykłe                   |
|                                              | 41 551 852               | 8 310 370,40                               | 100,00%                        |                          |

(\*) Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Marvipol S.A. należy do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., w której jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

## 1.6. Zarząd Jednostki Dominującej

Funkcję kierownika Jednostki Dominującej sprawuje Zarząd.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. w skład Zarządu Jednostki Dominującej wchodził:

- Mariusz Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski - Członek Zarządu.

W ciągu roku obrotowego oraz po jego zakończeniu do dnia sporządzenia niniejszego raportu nastąpiły następujące zmiany w zarządzie Jednostki Dominującej:

W dniu 26 sierpnia 2015 r. wygasła kadencja Członka Zarządu Pana Marcina Dąbrowskiego.

## 1.7. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2015 r. w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. wchodziły następujące jednostki:

- Marvipol S.A. – Jednostka Dominująca,
- Prosta Tower Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100% (Marvipol S.A. posiada w tej jednostce 0,21% udziałów, pozostałe 99,79% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.),
- Mokotów Park Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Prosta 32 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol TM Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- British Automotive Polska Sp. z o.o. (dawniej JLR Polska Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej JLR Centrum Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. (dawniej JLR Gdańsk Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,

- British Automotive Łódź Sp. z o.o. (dawniej JLR Łódź Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- AML Polska Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- M Automotive Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Lotus Warszawa Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100% (Marvipol S.A. posiada w tej jednostce 85% udziałów, pozostałe 15% posiada Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – jednostka pośrednio zależna w 100% od Marvipol S.A.),
- P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- British Automotive Supply Sp. z o.o. (dawniej JLR Warszawa Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Estate Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Management Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej Gdański City Center Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Development 2 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 02 Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- Verbis Gamma Sp. z o.o. – jednostka pośrednio zależna w 100% (Marvipol S.A. posiada w tej jednostce 0% udziałów, 100% posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.),
- Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – jednostka pośrednio zależna w 100% (Marvipol S.A. posiada w tej jednostce 0% akcji, 100% posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.),
- Projekt 03 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Projekt 05 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej Projekt 04 Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- British Motor Club Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% (Marvipol S.A. posiada w tej jednostce 0% udziałów, 100% posiada British Automotive Polska S.A. – jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.).

Wszystkie powyższe jednostki zostały objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. sporządzonym za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. przy zastosowaniu metody konsolidacji pełnej.

W trakcie badanego roku Grupa zbyła udziały w jednostkach zależnych Caterham Sp. z o.o., Robo Wash Sp. z o.o. oraz Zielona Italia Sp. z o.o.

#### **1.8. Informacje o badaniu sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej**

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Jednostki Dominującej Marvipol S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. i w dniu 21 marca 2016 r. wydaliśmy o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń.

Przeprowadziliśmy badania sprawozdań finansowych poniżej wymienionych jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. Informacje o datach i rodzaju wydanych opinii są zamieszczone w poniższej tabeli:

| Nazwa jednostki zależnej                                    | Data opinii       | Rodzaj wydanej opinii |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Prosta Tower Sp. z o.o.                                     | 4 marca 2016 r.   | bez zastrzeżeń        |
| Mokotów Park Sp. z o.o.                                     | 29 lutego 2016 r. | bez zastrzeżeń        |
| Prosta 32 Sp. z o.o.                                        | 29 lutego 2016 r. | bez zastrzeżeń        |
| Marvipol TM Sp. z o.o.                                      | 29 lutego 2016 r. | bez zastrzeżeń        |
| British Automotive Polska Sp. z o.o.                        | 14 marca 2016 r.  | bez zastrzeżeń        |
| British Automotive Centrum Sp. z o.o.                       | 14 marca 2016 r.  | bez zastrzeżeń        |
| British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.                        | 4 marca 2016 r.   | bez zastrzeżeń        |
| British Automotive Łódź Sp. z o.o.                          | 4 marca 2016 r.   | bez zastrzeżeń        |
| AML Polska Sp. z o.o.                                       | 29 lutego 2016 r. | bez zastrzeżeń        |
| M Automotive Sp. z o.o.                                     | 29 lutego 2016 r. | bez zastrzeżeń        |
| Lotus Warszawa Sp. z o.o.                                   | 4 marca 2016 r.   | bez zastrzeżeń        |
| Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.                     | 8 lutego 2016 r.  | bez zastrzeżeń        |
| P.Z.-BUD Sp. z o.o.                                         | 29 lutego 2016 r. | bez zastrzeżeń        |
| British Automotive Supply Sp. z o.o.                        | 4 marca 2016 r.   | bez zastrzeżeń        |
| Marvipol Estate Sp. z o.o.                                  | nie badane        | nie dotyczy           |
| Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.                           | nie badane        | nie dotyczy           |
| Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.                           | nie badane        | nie dotyczy           |
| Projekt 01 Sp. z o.o.                                       | nie badane        | nie dotyczy           |
| Marvipol Development 1 Sp. z o.o.                           | nie badane        | nie dotyczy           |
| Marvipol Development 2 Sp. z o.o.                           | nie badane        | nie dotyczy           |
| Verbis Gamma Sp. z o.o.                                     | nie badane        | nie dotyczy           |
| Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. | nie badane        | nie dotyczy           |
| Projekt 03 Sp. z o.o.                                       | nie badane        | nie dotyczy           |
| Projekt 05 Sp. z o.o.                                       | nie badane        | nie dotyczy           |
| Riviera Park Sp. z o.o.                                     | nie badane        | nie dotyczy           |
| British Motor Club Sp. z o.o.                               | nie badane        | nie dotyczy           |

W odniesieniu do jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r., które nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta, zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy procedury pozwalające na wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## 2. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za poprzedni rok obrotowy, tj. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 r., zostało zbadane przez CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., a opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 20 marca 2015 r. nie zawierała zastrzeżeń ani uzupełniających objaśnień.

Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej w dniu 25 czerwca 2015 r. zatwierdziło skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 2 lipca 2015 r.

Bilans zamknięcia na koniec poprzedniego roku obrotowego został prawidłowo wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia roku badanego.

### **3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta**

#### **3.1. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych**

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
ul. Kopernika 34  
00-336 Warszawa

NIP: 525-25-23-102  
REGON: 145894054  
KRS: 0000402544

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Wpis na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych: nr 3767

#### **3.2. Kluczowy biegły rewident**

Jędrzej Szalacha, biegły rewident nr 11505

#### **3.3. Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności**

Podstawą do przeprowadzenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest umowa z dnia 10 lipca 2014 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej z dnia 2 czerwca 2015 r.

Terminy badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w siedzibie Jednostki Dominującej były następujące:

- od 7 do 11 grudnia 2015 r. – badanie wstępne,
- od 1 lutego do 21 marca 2016 r. – badanie końcowe.

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., kluczowy biegły rewident oraz osoby uczestniczące w badaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej spełniają wymóg niezależności w stosunku do wszystkich jednostek Grupy Kapitałowej w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

## II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU

### 1. Dane finansowe Grupy Kapitałowej

#### 1.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

|                                                           | 31.12.2015<br>w tys. zł | udział %<br>w sumie<br>bilansowej | 31.12.2014<br>w tys. zł                   | udział %<br>w sumie<br>bilansowej |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Aktywa</b>                                             |                         |                                   |                                           |                                   |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                      |                         |                                   |                                           |                                   |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                    | 53 142                  | 6                                 | 56 850                                    | 7                                 |
| Wartości niematerialne                                    | 888                     | -                                 | 840                                       | -                                 |
| Prawa wieczystego użytkowania grunów                      | 3 131                   | 1                                 | 3 206                                     | -                                 |
| Nieruchomości inwestycyjne                                | 78 678                  | 9                                 | 76 054                                    | 9                                 |
| Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych       | 4 099                   | -                                 | 3 520                                     | -                                 |
| Pozostałe należności długoterminowe                       | 840                     | -                                 | 76                                        | -                                 |
| Pozostałe inwestycje długoterminowe                       | 33 460                  | 4                                 | 2 285                                     | -                                 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego           | 24 799                  | 3                                 | 9 627                                     | 2                                 |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                                | <b>199 037</b>          | <b>23</b>                         | <b>152 458</b>                            | <b>18</b>                         |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                    |                         |                                   |                                           |                                   |
| Zapasy                                                    | 445 445                 | 52                                | 522 659                                   | 63                                |
| Inwestycje krótkoterminowe                                | 9 000                   | 1                                 | -                                         | -                                 |
| Należności z tytułu podatku dochodowego                   | 908                     | -                                 | 1 928                                     | -                                 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe         | 48 043                  | 6                                 | 67 027                                    | 8                                 |
| Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych       | 5 384                   | 1                                 | 4 589                                     | 1                                 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                        | 155 372                 | 17                                | 83 645                                    | 10                                |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                              | <b>664 152</b>          | <b>77</b>                         | <b>679 848</b>                            | <b>82</b>                         |
| <b>Aktywa razem</b>                                       | <b>863 189</b>          | <b>100</b>                        | <b>832 306</b>                            | <b>100</b>                        |
|                                                           |                         |                                   |                                           |                                   |
|                                                           | 31.12.2015<br>w tys. zł | udział %<br>w sumie<br>bilansowej | przekształcone<br>31.12.2014<br>w tys. zł | udział %<br>w sumie<br>bilansowej |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania</b>                      |                         |                                   |                                           |                                   |
| <b>Kapitał własny</b>                                     |                         |                                   |                                           |                                   |
| Kapitał zakładowy                                         | 8 310                   | 1                                 | 8 310                                     | 1                                 |
| Kapitał zapasowy                                          | 268 346                 | 31                                | 207 615                                   | 25                                |
| Kapitał rezerwowy                                         | 17 059                  | 2                                 | 29 852                                    | 4                                 |
| Akcje własne                                              | -                       | -                                 | (816)                                     | -                                 |
| Zyski zatrzymane                                          | 32 343                  | 4                                 | 47 938                                    | 5                                 |
| <b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b> | <b>326 058</b>          | <b>38</b>                         | <b>292 899</b>                            | <b>35</b>                         |
| Udziały mniejszości                                       | -                       | -                                 | -                                         | -                                 |
| <b>Kapitał własny razem</b>                               | <b>326 058</b>          | <b>38</b>                         | <b>292 899</b>                            | <b>35</b>                         |
| <b>Zobowiązania</b>                                       |                         |                                   |                                           |                                   |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek       | 60 396                  | 7                                 | 72 199                                    | 9                                 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                | 672                     | -                                 | 1 604                                     | -                                 |
| Pozostałe zobowiązania                                    | 2 143                   | -                                 | 821                                       | -                                 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego                      | 49 630                  | 6                                 | 33 636                                    | 4                                 |
| Rezerwy                                                   | 4 099                   | -                                 | 3 520                                     | -                                 |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                           | 137 906                 | 16                                | 113 886                                   | 14                                |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                  | <b>254 846</b>          | <b>29</b>                         | <b>225 666</b>                            | <b>27</b>                         |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek       | 33 476                  | 4                                 | 50 551                                    | 6                                 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                | 934                     | -                                 | 1 046                                     | -                                 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                 | 204                     | -                                 | 235                                       | -                                 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe       | 125 711                 | 15                                | 134 892                                   | 16                                |
| Przychody przyszłych okresów                              | 95 818                  | 11                                | 81 864                                    | 10                                |
| Rezerwy                                                   | 5 499                   | 1                                 | 4 739                                     | 1                                 |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                           | 20 643                  | 2                                 | 40 414                                    | 5                                 |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                 | <b>282 286</b>          | <b>33</b>                         | <b>313 741</b>                            | <b>38</b>                         |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                 | <b>537 131</b>          | <b>62</b>                         | <b>539 407</b>                            | <b>65</b>                         |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>                | <b>863 189</b>          | <b>100</b>                        | <b>832 306</b>                            | <b>100</b>                        |

## 1.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

|                                                | 1.01.2015 -<br>31.12.2015<br>w tys. zł | udział % w<br>przychodach<br>ze sprzedaży | 1.01.2014 -<br>31.12.2014<br>w tys. zł | udział % w<br>przychodach<br>ze sprzedaży |
|------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Działalność kontynuowana</b>                |                                        |                                           |                                        |                                           |
| Przychody ze sprzedaży                         | 686 418                                | 100                                       | 738 508                                | 100                                       |
| Pozostałe przychody operacyjne                 | 7 748                                  | 1                                         | 11 734                                 | 2                                         |
|                                                | <b>694 166</b>                         | <b>101</b>                                | <b>750 242</b>                         | <b>102</b>                                |
| Amortyzacja                                    | (2 220)                                | -                                         | (2 157)                                | -                                         |
| Zużycie materiałów i energii                   | (3 257)                                | (1)                                       | (3 269)                                | (1)                                       |
| Usługi obce                                    | (254 685)                              | (37)                                      | (353 733)                              | (48)                                      |
| Koszty świadczeń pracowników                   | (14 178)                               | (2)                                       | (12 466)                               | (2)                                       |
| Wartość sprzedanych towarów i usług            | (345 858)                              | (50)                                      | (273 898)                              | (37)                                      |
| Pozostałe koszty operacyjne                    | (33 335)                               | (5)                                       | (30 372)                               | (4)                                       |
| Zyski z inwestycji                             | 1 800                                  | -                                         | (241)                                  | -                                         |
| Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych   | 3 407                                  | 1                                         | -                                      | -                                         |
| Wynik na zbyciu akcji własnych                 | (363)                                  | -                                         | -                                      | -                                         |
| Wynik na zbyciu jednostek zależnych            | 891                                    | -                                         | -                                      | -                                         |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej</b>        | <b>46 368</b>                          | <b>7</b>                                  | <b>74 106</b>                          | <b>10</b>                                 |
| Koszty finansowe                               | (14 395)                               | (2)                                       | (17 475)                               | (2)                                       |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>               | <b>31 973</b>                          | <b>5</b>                                  | <b>56 631</b>                          | <b>8</b>                                  |
| Podatek dochodowy                              | (4 306)                                | (1)                                       | (10 426)                               | (2)                                       |
| <b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b> | <b>27 667</b>                          | <b>4</b>                                  | <b>46 205</b>                          | <b>6</b>                                  |
| <b>Działalność zaniechana</b>                  |                                        |                                           |                                        |                                           |
| Zysk netto z działalności zaniechanej          | 998                                    | -                                         | 1 733                                  | -                                         |
| Wynik na zbyciu jednostek zależnych            | 3 678                                  | 1                                         | -                                      | -                                         |
| <b>Zysk netto</b>                              | <b>32 343</b>                          | <b>5</b>                                  | <b>47 938</b>                          | <b>6</b>                                  |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                | <b>32 343</b>                          | <b>5</b>                                  | <b>47 938</b>                          | <b>6</b>                                  |

## 2. Analiza danych finansowych Grupy Kapitałowej

|                                                                                                | 2015    | 2014    | 2013    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| <b>1. Rentowność sprzedaży netto</b>                                                           |         |         |         |
| <u>zysk netto x 100%</u><br>przychody ze sprzedaży netto                                       | 4,6%    | 6,4%    | 2,8%    |
| <b>2. Rentowność kapitału własnego</b>                                                         |         |         |         |
| <u>zysk netto x 100%</u><br>kapitał własny - zysk netto                                        | 11,0%   | 19,6%   | 5,8%    |
| <b>3. Rentowność aktywów ogółem</b>                                                            |         |         |         |
| <u>zysk netto x 100%</u><br>suma aktywów                                                       | 3,7%    | 5,8%    | 1,4%    |
| <b>4. Szybkość rotacji zapasów</b>                                                             |         |         |         |
| <u>zapasy x 365 dni</u><br>przychody netto                                                     | 237 dni | 256 dni | 528 dni |
| <b>5. Szybkość rotacji należności</b>                                                          |         |         |         |
| <u>należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u><br>przychody netto                         | 8 dni   | 22 dni  | 24 dni  |
| <b>6. Szybkość rotacji zobowiązań</b>                                                          |         |         |         |
| <u>zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u><br>przychody netto                       | 31 dni  | 30 dni  | 78 dni  |
| <b>7. Stopa zadłużenia</b>                                                                     |         |         |         |
| <u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania x 100%</u><br>suma pasywów                           | 62,2%   | 64,8%   | 74,8%   |
| <b>8. Wskaźnik płynności</b>                                                                   |         |         |         |
| <u>aktywa obrotowe</u><br>zobowiązania krótkoterminowe                                         | 2,4     | 2,2     | 2,0     |
| <b>9. Wskaźnik płynności szybkiej</b>                                                          |         |         |         |
| <u>aktywa obrotowe - zapasy</u><br>zobowiązania krótkoterminowe - przychody przyszłych okresów | 1,2     | 0,7     | 0,5     |

Obserwowane pogorszenie wskaźników rentowności w porównaniu z rokiem ubiegłym jest efektem niższego zysku netto wypracowanego przez Grupę w badanym roku głównie w wyniku mniejszego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań. Niższe obroty w segmencie deweloperskim zostały częściowo skompensowane wzrostem sprzedaży w segmencie motoryzacyjnym, który utrzymuje relatywnie stały poziom marży. Dodatkowo Grupa rozpoznała zysk z działalności jednostki współkontrolowanej Industrial Center 37 Sp. z o.o., która realizuje inwestycję w postaci obiektu magazynowo – logistycznego. W trakcie badanego roku Grupa Kapitałowa zbyła jednostkę zależną Robo Wash Sp. z o.o. w wyniku czego nastąpiło zaniechanie przez Grupę działalności związanej z prowadzeniem myjni samochodowych. Fakt ten został adekwatnie zaprezentowany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów zarówno w roku badanym jak i danych porównawczych. Ponadto w trakcie badanego roku Grupa zbyła udziały w jednostkach zależnych Caterham Sp. z o.o. oraz Zielona Italia Sp. z o.o.

Wahania wskaźnika szybkości rotacji zapasów wynikają głównie z nieregularności przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim, co jest charakterystyczne dla tej branży, z uwagi na specyficzne zasady rozpoznawania przychodu w chwili wydania lokali nabywcom.

Dalsza poprawa szybkości rotacji należności wynika z ich lepszej ściągальności.

Dalszy spadek stopy zadłużenia i poprawa wskaźnika płynności w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika z częściowej spłaty w badanym roku zobowiązań z tytułu kredytów. Spłata zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji jest związana przede wszystkim ze sprzedażą mieszkań z zakończonych w 2014 i 2015 roku inwestycji deweloperskich.

Sprzedaż zapasów Grupy Kapitałowej dotyczących sektora działalności deweloperskiej, prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa obrotowe, w rzeczywistości jest realizowana w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, z uwagi na długi okres realizacji projektów deweloperskich. Na dzień 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2014 r. udział tych zapasów w całkowitym saldzie zapasów wynosił odpowiednio 86% i 87%. Mając na uwadze ten fakt, w celu lepszego zobrazowania płynności finansowej Grupy Kapitałowej poddano analizie również wskaźnik płynności szybkiej, który nie uwzględnia zapasów i przychodów przyszłych okresów, prezentowanych w zobowiązaniach krótkoterminowych, ale dotyczących wpłat otrzymanych od klientów Grupy Kapitałowej, którzy podpisali umowy przedwstępne nabycia lokali mieszkalnych.

Poprawa wskaźnika płynności szybkiej w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika głównie ze wzrostu salda aktywów obrotowych, zwłaszcza środków pieniężnych, co jest efektem postępującej sprzedaży inwestycji deweloperskich, a także odzwierciedleniem zysków wypracowanych przez segment motoryzacyjny.

### **III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU**

#### **1. Zakres badania**

Badanie zostało przeprowadzone dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32.

Na skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2015 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz informacje objaśniające.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, zaś Zarząd Jednostki Dominującej złożył i udostępnił wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia, dokumenty i informacje.

#### **2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

#### **3. Zasady rachunkowości i okres obrotowy Grupy Kapitałowej**

Wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej w sposób ciągły i zasadny stosują jednolite przyjęte zasady (politykę) rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej.

Wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej sporządziły sprawozdania finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

#### **4. Informacja o dokumentacji konsolidacyjnej**

Zarząd Jednostki Dominującej przedstawił kompletną i poprawną dokumentację konsolidacyjną zawierającą:

- sprawozdania finansowe wszystkich jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej,
- zestawienia dokonanych korekt i wyłączeń niezbędnych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym zwłaszcza: wartości nabycia udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w jednostkach zależnych oraz części aktywów netto jednostek zależnych odpowiadającej udziałowi Jednostki Dominującej we własności tych jednostek; wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją; dokonanych wyłączeń wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend,
- obliczenia wartości firmy.

## **5. Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej**

Na podstawie przeprowadzonego badania stwierdziliśmy, że Grupa Kapitałowa, we wszystkich istotnych aspektach, w sposób kompletny i poprawny sporządziła informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, stanowiące integralną część tego sprawozdania finansowego, oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej.

## **6. Informacja o opinii biegłego rewidenta**

W wyniku przeprowadzonego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień i za okres kończący się 31 grudnia 2015 r. wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń, z uzupełniającym objaśnieniem następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, iż skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje także sprawozdania finansowe jednostek zależnych, które nie zostały zbadane, co nie narusza przepisów ustawy o rachunkowości. W odniesieniu do sprawozdań finansowych, które nie zostały zbadane zastosowano procedury rewizyjne, pozwalające wydać nam opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.”.

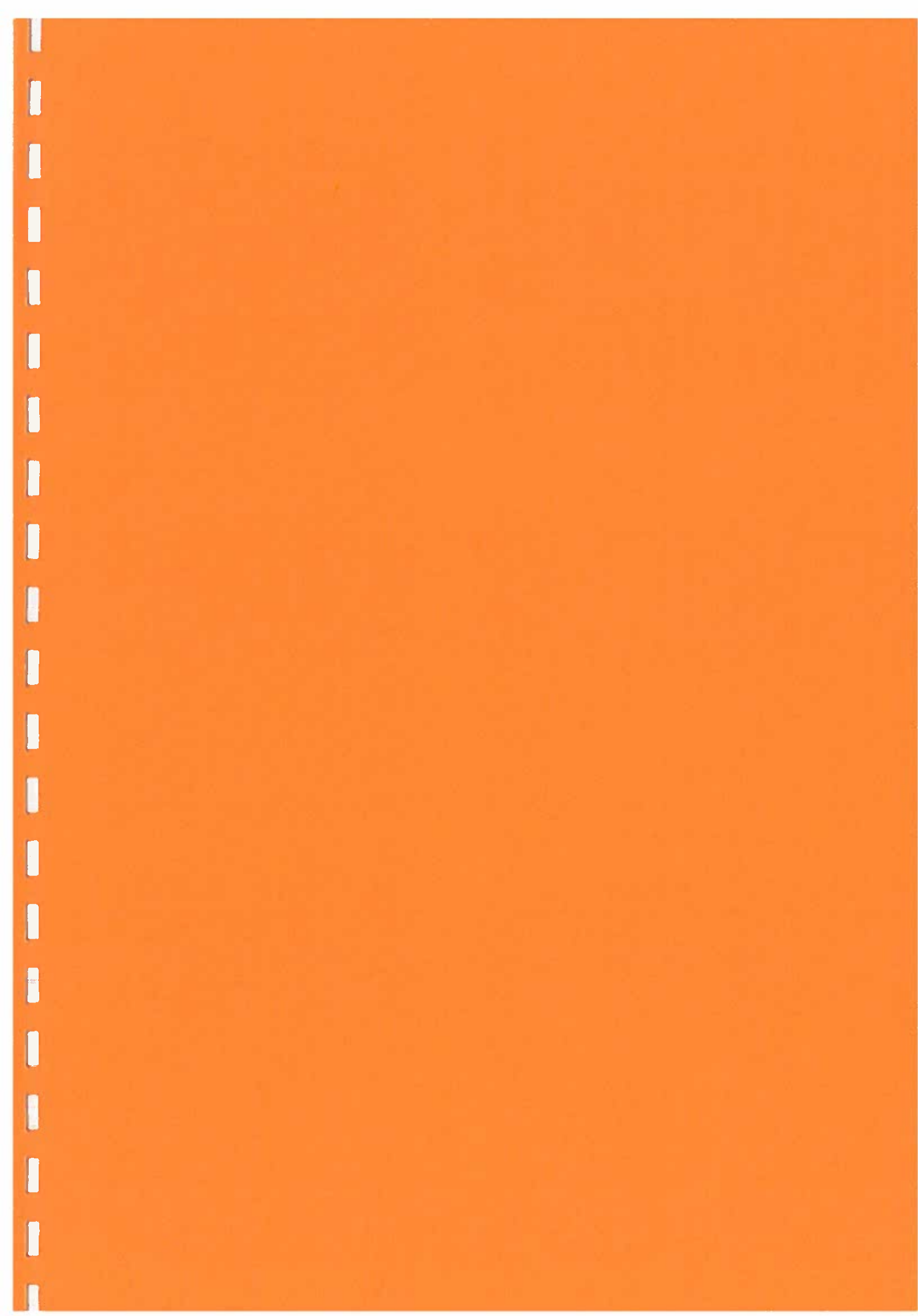


Biegły rewident nr 11505  
Jędrzej Szalacha  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie w imieniu

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością Sp. k.

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

Warszawa, 21 marca 2016 roku



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU MARVIPOL S.A.  
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL S.A.  
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2015 ROKU**

---

**SPIS TREŚCI:**

|                                                                                                                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CZĘŚĆ PIERWSZA .....</b>                                                                                                                                                                                        | <b>4</b>  |
| <b>I. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....</b>                                                                                                                                                                     | <b>4</b>  |
| 1) Charakterystyka Grupy Kapitałowej.....                                                                                                                                                                          | 4         |
| 2) Kapitał Zakładowy .....                                                                                                                                                                                         | 6         |
| 3) Organy jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.....                                                                                                                                                     | 17        |
| <b>II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2015.....</b>                                                                | <b>43</b> |
| <b>III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2015, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b> | <b>53</b> |
| <b>IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ..</b>                                                                                                                                   | <b>55</b> |
| <b>V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU .....</b>                                                                                                                                                | <b>56</b> |
| <b>VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ.....</b>                                                                                                                                       | <b>57</b> |
| <b>VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ AKCJI LUB UDZIAŁÓW WŁASNYCH.....</b>                                                                                              | <b>58</b> |
| <b>VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ODDZIAŁACH.....</b>                                                                                                          | <b>58</b> |
| <b>IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK.....</b>                                                                            | <b>59</b> |
| <b>X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM .....</b>                                                                      | <b>75</b> |
| <b>XI. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA.....</b>                                                                                                                                                    | <b>76</b> |
| <b>XII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ.....</b>                                                             | <b>77</b> |

|         |                                                                                                                                                                              |    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| XIII.   | INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH .....                                                                                                            | 77 |
| XIV.    | INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU.....                                                                                                                                              | 78 |
| XV.     | INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ .....                                                             | 78 |
| XVI.    | INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ Z INNYMI PODMIOTAMI .....                                         | 79 |
| XVII.   | INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE .....             | 88 |
| XVIII.  | INFORMACJE O ZACIĄgniĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W ROKU OBROTOWYM 2015 UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK.....                                                              | 88 |
| XIX.    | INFORMACJE O UDZIELONYCH W ROKU OBROTOWYM 2015 POŻYCZKACH .....                                                                                                              | 89 |
| XX.     | INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W ROKU OBROTOWYM 2015 PORĘCZENIACH I GWARANCJACH .....                                                                                | 91 |
| XXI.    | OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....                                                        | 93 |
| XXII.   | OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM .....         | 94 |
| XXIII.  | OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI .....                                                                                                                                 | 94 |
| XXIV.   | OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH .....                                                                                                                   | 94 |
| XXV.    | OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM.....                                                              | 95 |
| XXVI.   | CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ.....                                             | 95 |
| XXVII.  | ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ .....                                                                           | 95 |
| XXVIII. | UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA ..... | 95 |
| XXIX.   | WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI OPARTYCH NA KAPITAŁACH JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ .....                                                         | 96 |

XXX. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI LUB UDZIAŁÓW JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH .....97

XXXI. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTKOM WCHODZĄCYM W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI LUB UDZIAŁÓW PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY LUB UDZIAŁOWCÓW I OBLIGATARIUSZY .....97

XXXII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH .....97

XXXIII. INFORMACJE O: .....98

1) Dacie zawarcia przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych ..... 98

2) Wynagrodzeniach podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem ..... 98

CZĘŚĆ DRUGA .....99

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2015 ROKU .....99

## **CZĘŚĆ PIERWSZA**

### **I. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ**

#### **1) Charakterystyka Grupy Kapitałowej**

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. [Grupa Kapitałowa] [Grupa] powstała w październiku 2003 roku. W roku obrotowym 2015 oraz do dnia sporządzenia sprawozdania w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. wchodziły następujące jednostki:

Jednostka dominująca – Marvipol S.A. [Spółka]

Jednostki zależne:

- Prosta Tower Sp. z o.o.
- Mokotów Park Sp. z o.o.
- Prosta 32 Sp. z o.o.
- Marvipol TM Sp. z o.o.
- Zielona Italia Sp. z o.o. (do dnia 30 grudnia 2015 r.)
- Robo Wash Sp. z o.o. (do dnia 29 grudnia 2015 r.)
- Marvipol Property Sp. z o.o. (w styczniu 2016 r. przekształcona w Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.)
- P.Z.-BUD Sp. z o.o.
- Marvipol Estate Sp. z o.o.
- Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (d. Gdański City Center sp. z o.o.)
- Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.
- Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.
- Projekt 01 Sp. z o.o.
- Marvipol Development 2 Sp. z o.o.
- Projekt 03 Sp. z o.o.
- Riviera Park Sp. z o.o.
- Projekt 05 Sp. z o.o.
- Bemowo Residence Sp. z o.o.
- Projekt 06 Sp. z o.o.
- Projekt 07 Sp. z o.o.
- Projekt 08 Sp. z o.o.
- Projekt 09 Sp. z o.o.
- Verbis GAMMA Sp. z o.o.
- Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
- British Automotive Polska S.A. (d. JLR Polska S.A.)
- British Automotive Centrum Sp. z o.o.
- British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.
- British Automotive Łódź Sp. z o.o.
- British Automotive Supply Sp. z o.o.

- Caterham Polska Sp. z o.o. (do dnia 18 grudnia 2015 r.)
- AML Polska Sp. z o.o.
- M Automotive Sp. z o.o.
- Lotus Warszawa Sp. z o.o.
- British Motor Club Sp. z o.o.

Z wyjątkiem Prosta Tower Sp. z o.o., Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., Verbis GAMMA Sp. z o.o., Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., British Automotive Supply Sp. z o.o. oraz British Motor Club Sp. z o.o., Marvipol S.A. jest wobec wszystkich pozostałych ww. jednostek zależnych jedynym wspólnikiem.

W jednostce Prosta Tower Sp. z o.o. 99,79% udziałów posiada Prosta 32 Sp. z o.o. – jednostka zależna Marvipol S.A., a pozostałe 0,21% udziałów posiada Marvipol S.A.

W jednostce Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (powstałej z przekształcenia Marvipol Property Sp. z o.o.) Marvipol S.A. jest wspólnikiem posiadającym status komandytariusza z wysokością sumy komandytowej w kwocie 85.000,- zł, a Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (jednostka pośrednio zależna od Marvipol S.A.) jest drugim wspólnikiem posiadającym status komandytariusza z wysokością sumy komandytowej w kwocie 15.000,- zł.

W jednostce Verbis GAMMA Sp. z o.o. 100% udziałów posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna Marvipol S.A.

W jednostce Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. 100% akcji posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna Marvipol S.A.

W jednostce British Automotive Supply Sp. z o.o. 100% akcji posiada British Automotive Polska S.A. – jednostka zależna Marvipol S.A.

W jednostce British Motor Club Sp. z o.o. 100% akcji posiada British Automotive Polska S.A. – jednostka zależna Marvipol S.A.

Jednostki:

- Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.,
- Marvipol Estate Sp. z o.o.,
- Marvipol Development 1 Sp. z o.o.,
- Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.,
- Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.,
- Projekt 01 Sp. z o.o.,
- Marvipol Development 2 Sp. z o.o.,
- Projekt 03 Sp. z o.o.,
- Riviera Park Sp. z o.o.,
- Projekt 05 Sp. z o.o.,
- Bemowo Residence Sp. z o.o.,
- Projekt 06 Sp. z o.o.,
- Projekt 07 Sp. z o.o.,
- Projekt 08 Sp. z o.o.,

- Projekt 09 Sp. z o.o.,
- Verbis GAMMA Sp. z o.o.,
- Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.,
- British Motor Club Sp. z o.o. oraz

sporządzają sprawozdania finansowe zgodnie z Ustawą o Rachunkowości. Pozostałe jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej sporządzają sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Informacje dotyczące rodzaju prowadzonej przez poszczególne jednostki działalności zawarte są w punkcie XVI niniejszego sprawozdania.

## **2) Kapitał Zakładowy**

**2.1)** Kapitał zakładowy Marvipol S.A. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 8.310.370,40 (osiem milionów trzysta dziesięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt 40/100) złotych i dzieli się na 41.551.852 akcje zwykłe na okaziciela serii A, B, C, D, E i J, o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda akcja.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

**2.2)** Kapitał zakładowy Prosta Tower (poprzednia firma spółki: Marvipol Development) Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 70.150.000,00 (siedemdziesiąt milionów sto pięćdziesiąt tysięcy) złotych i dzieli się na 140.300 udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy udział.

Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały objęte w następujący sposób:

- 300 (trzysta) udziałów zostało objętych przez wspólnika Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład pieniężny,
- 140.000 (sto czterdzieści tysięcy) udziałów zostało objętych przez wspólnika Prosta 32 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład niepieniężny o wartości 70.000.000,00 (siedemdziesiąt milionów) złotych w postaci Przedsiębiorstwa spółki Prosta 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, stanowiącego zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w tym w szczególności związanej z realizacją projektu inwestycyjnego „Prosta Tower” polegającego na budowie budynku biurowego z garażem podziemnym na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Prostej.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.3)** Kapitał zakładowy Mokotów Park Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 270.000,00 (dwieście siedemdziesiąt tysięcy) złotych i dzieli się na 540 udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.4)** Kapitał zakładowy Prosta 32 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 7.795.000,00 (siedem milionów siedemset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy) złotych i dzieli się na 15.590 udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.5)** Kapitał zakładowy Marvipol TM Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 103.821.000,00 (sto trzy miliony osiemset dwadzieścia jeden tysięcy) złotych i dzieli się na 2.076.420 udziałów o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.6)** Kapitał zakładowy Zielona Italia Sp. z o.o. na dzień 30 grudnia 2015 roku, tj. na dzień do którego spółka wchodziła w skład Grupy Kapitałowej, wynosił 13.000.000,00 (trzynaście milionów) złotych i dzielił się na 130.000 (sto trzydzieści tysięcy) udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługiwały jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie. W roku obrotowym 2015, do dnia 30 grudnia 2015 roku, do którego spółka wchodziła w skład Grupy Kapitałowej, struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległa zmianom. W dniu 30 grudnia 2015 r. dotychczasowy jedyny wspólnik, tj. Marvipol Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie zawarł ze spółką spoza Grupy umowę sprzedaży udziałów, na mocy której prawo własności 130.000 (stu trzydziestu tysięcy) udziałów w Spółce, stanowiących 100% kapitału zakładowego Spółki, zostało przeniesione. Łączna cena sprzedaży za sprzedawane udziały wyniosła 14.000.000,00 (czternaście milionów) złotych.

**2.7)** Kapitał zakładowy Robo Wash Sp. z o.o. na dzień 29 grudnia 2015 r., tj. na dzień do którego spółka wchodziła w skład Grupy Kapitałowej, wynosił 10.496.000,00 (dziesięć milionów czterysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy) złotych i dzielił się na 104.960 (sto cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługiwały jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015, do dnia 29 grudnia 2015 roku, do którego spółka wchodziła w skład Grupy Kapitałowej, struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, uległy następującym zmianom:

- w dniu 30 września 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, mocą której kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 200.000,00 (dwieście tysięcy) złotych do kwoty 10.496.000,00 (dziesięć milionów czterysta dziewięćdziesiąt sześć tysięcy) złotych, w drodze ustanowienia nowych 102.960 udziałów, o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział, objętych przez ówczesnego jedynego wspólnika Marvipol Spółkę Akcyjną z siedzibą w Warszawie i pokryty wkładem niepieniężnym w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A., który stanowił zorganizowany, wyodrębniony organizacyjnie i finansowo w przedsiębiorstwie Marvipol S.A. zespół składników niematerialnych i materialnych oraz zobowiązań (w tym prawa własności nieruchomości), przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania i prowadzenia działalności myjni samochodowych.

W dniu 28 grudnia 2015 r. dotychczasowy jedyny wspólnik, tj. Marvipol Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie zawarł ze spółką spoza Grupy umowę sprzedaży udziałów, na mocy której prawo własności 104.960 (stu czterech tysięcy dziewięćset sześćdziesięciu) udziałów w Spółce, stanowiących 100% kapitału zakładowego Spółki, zostało przeniesione. Przeniesienie prawa własności udziałów nastąpiło w dniu 29 grudnia 2015 roku, tj. w dniu zapłaty ceny za sprzedawane udziały. Łączna cena sprzedaży za sprzedawane udziały wyniosła 8.000.000,00 (osiem milionów) złotych.

**2.8)** Kapitał zakładowy Marvipol Property Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 3.441.200,00 (trzy miliony czterysta czterdzieści jeden tysięcy dwieście) złotych i dzieli się na 34.412 udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.

29.250 (dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) udziałów w kapitale zakładowym przysługuje Marvipol Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie,

5.162 (pięć tysięcy sto sześćdziesiąt dwa) udziały w kapitale zakładowym przysługują Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Warszawie, podmiotowi pośrednio zależnemu od Marvipol Spółka Akcyjna.

W roku obrotowym 2015 miały miejsce następujące zmiany w kapitale zakładowym:

- w dniu 24 września 2015 r. kapitał zakładowy został podwyższony z kwoty 3.250.000,00 (trzy miliony dwieście pięćdziesiąt tysięcy) złotych do kwoty 3.441.200,00 (trzy miliony czterysta czterdzieści jeden tysięcy dwieście) złotych, tj. o kwotę 191.200,00 (sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście) złotych, poprzez utworzenie 1.912 (jednego

tysiąca dziewięciuset dwunastu) udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział, które zostały objęte przez dotychczasowego mniejszościowego Wspólnika Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna i pokryte wkładem pieniężnym w kwocie 5.287.941,00 (pięć milionów dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset czterdzieści jeden) złotych, z czego kwota 191.200,00 (sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście) złotych została przeznaczona na pokrycie wartości nominalnej objętych udziałów, natomiast kwota 5.096.741,00 zł (pięć milionów dziewięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset czterdzieści jeden) złotych została przeznaczona w postaci nadwyżki kapitałowej na kapitał zapasowy (agio).

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego wysokość kapitału zakładowego nie uległa zmianie, natomiast w strukturze zaszła zmiana polegająca na tym, że w dniu 19 stycznia 2016 r. mniejszościowy Wspólnik Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna zawarł z zależną od większościowego Wspólnika Marvipol S.A. spółką Gdański City Center Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży udziałów, na mocy której dokonał zbycia na rzecz Gdański City Center Sp. z o.o. 1 (jednego) udziału w kapitale zakładowym Marvipol Property Sp. z o.o.

W dniach 12 i 16 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanowiło o przekształceniu Marvipol Property Sp. z o.o. w spółkę komandytową pod firmą Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. W jednostce Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.) łączna wysokość sum komandytowych została określona na kwotę 100.000,- (sto tysięcy) złotych, przy czym Marvipol S.A. jest wspólnikiem posiadającym status komandytariusza z wysokością sumy komandytowej w kwocie 85.000,- (osiemdziesiąt pięć tysięcy) złotych przy wartości wkładu wniesionego w kwocie 16.015.545,- (szesnaście milionów piętnaście tysięcy pięćset czterdzieści pięć) złotych wynikającej ze sprawozdania finansowego sporządzonego dla celów przekształcenia z dniem bilansowym 1 grudnia 2015 r., a Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (jednostka pośrednio zależna od Marvipol S.A.) jest drugim wspólnikiem posiadającym status komandytariusza z wysokością sumy komandytowej w kwocie 15.000,- (piętnaście tysięcy) złotych przy wartości wkładu wniesionego w kwocie 2.825.853,94 (dwa miliony osiemset dwadzieścia pięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt trzy 94/100) złotych wynikającej ze sprawozdania finansowego sporządzonego dla celów przekształcenia z dniem bilansowym 1 grudnia 2015 r.,. Komplementariuszem, tj. wspólnikiem uprawnionym do prowadzenia spraw spółki i jej reprezentowania, odpowiadającym za zobowiązania spółki bez ograniczeń, jest Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (poprzednia firma spółki: Gdański City Center Sp. z o.o.).

**2.9)** Kapitał zakładowy P.Z.-BUD Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 wynosi 650.000,00 (sześćset pięćdziesiąt tysięcy) złotych i dzieli się na 6.500 udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.10)** Kapitał zakładowy Marvipol Estate Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.11)** Kapitał zakładowy Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.12)** Kapitał zakładowy Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.13)** Kapitał zakładowy Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.14)** Kapitał zakładowy Projekt 01 (poprzednia firma spółki: Marvipol Management) Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.15)** Kapitał zakładowy Marvipol Development 2 (poprzednia firma spółki: Projekt 02) Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.16)** Kapitał zakładowy Projekt 03 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.17)** Kapitał zakładowy Riviera Park (poprzednia firma spółki: Projekt 04) Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 50 (pięćdziesiąt) udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.18)** Kapitał zakładowy Projekt 05 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.19)** Bemowo Residence Sp. z o.o. została powołana w dniu 8 stycznia 2016 r.

Kapitał zakładowy Bemowo Residence Sp. z o.o. na dzień sporządzenia sprawozdania wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

**2.20)** Projekt 06 Sp. z o.o. została powołana w dniu 14 stycznia 2016 r.

Kapitał zakładowy Projekt 06 Sp. z o.o. na dzień sporządzenia sprawozdania wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

**2.21)** Projekt 07 Sp. z o.o. została powołana w dniu 14 stycznia 2016 r.

Kapitał zakładowy Projekt 07 Sp. z o.o. na dzień sporządzenia sprawozdania wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

**2.22)** Projekt 08 Sp. z o.o. została powołana w dniu 14 stycznia 2016 r.

Kapitał zakładowy Projekt 08 Sp. z o.o. na dzień sporządzenia sprawozdania wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

**2.23)** Projekt 09 Sp. z o.o. została powołana w dniu 14 stycznia 2016 r.

Kapitał zakładowy Projekt 09 Sp. z o.o. na dzień sporządzenia sprawozdania wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

**2.24)** Kapitał zakładowy Verbis GAMMA Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 (pięćdziesiąt) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – P.Z.-BUD Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.25)** Kapitał zakładowy Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosi 1.050.000,00 (jeden milion pięćdziesiąt tysięcy) złotych i dzieli się na 105.000 akcji o wartości nominalnej 10,00 (dziesięć) złotych każdą akcję, w tym:

- 5.000 akcji zwykłych serii A,

- 100.000 akcji zwykłych serii B.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.26)** Kapitał zakładowy British Automotive Polska S.A. (poprzednia firma spółki: JLR Polska S.A.) na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosił 3.200.000,00 (trzy miliony dwieście tysięcy) złotych i dzielił się na 3.200.000 akcji zwykłych serii A o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda akcja.

Wszystkie akcje w kapitale zakładowym przysługiwały jednemu akcjonariuszowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 oraz po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, uległy następującym zmianom:

- w dniu 27 lipca 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JLR Polska Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki JLR Polska Sp. z o.o. w spółkę akcyjną ustalając m. in., iż kapitał zakładowy Spółki Przekształconej, tj. spółki JLR Polska S.A., wyniesie 3.200.000,00 (trzy miliony dwieście tysięcy) złotych i będzie tej samej wysokości co kapitał zakładowy Spółki Przekształcanej, tj. spółki JLR Polska Sp. z o.o., przy czym będzie

dzielił się na 3.200.000 (trzy miliony dwieście tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A i zostanie w całości objęty przez Marvipol S.A. – jedyne go wspólnika Spółki Przekształcanej, - w dniu 28 grudnia 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie British Automotive Polska (poprzednia firma spółki: JLR Polska) S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowego akcjonariusza oraz w sprawie zmiany statutu spółki i upoważnienia rady nadzorczej do przyjęcia tekstu jednolitego statutu spółki, w wyniku którego kapitał zakładowy został podwyższony do kwoty 3.410.000,00 (trzy miliony czterysta dziesięć tysięcy) złotych, tj. o kwotę 210.000,00 (dwieście dziesięć tysięcy) złotych, w drodze emisji 210.000 (dwustu dziesięciu tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda akcja. Wszystkie akcje serii B zostały objęte przez Marvipol S.A. – jedyne go akcjonariusza spółki, po cenie emisyjnej w wysokości 92 (dziewięćdziesiąt dwa) złote za każdą akcję serii B, tj. za łączną cenę emisyjną w wysokości 19.320.000,00 (dziewięćnaście milionów trzysta dwadzieścia tysięcy) złotych. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 13 stycznia 2016 roku.

W związku z powyższym na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy British Automotive Polska (poprzednia firma spółki: JLR Polska) S.A. wynosi 3.410.000,00 (trzy miliony czterysta dziesięć tysięcy) złotych i dzieli się na 3.200.000 (trzy miliony dwieście tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A oraz 210.000 (dwieście dziesięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda akcja.

**2.27)** Kapitał zakładowy British Automotive Centrum (poprzednia firma spółki: JLR Centrum) Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosi 7.000.000,00 (siedem milionów) złotych i dzieli się na 14.000 udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.28)** Kapitał zakładowy British Automotive Gdańsk (poprzednia firma spółki: JLR Gdańsk) na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosi 3.220.000,00 (trzy miliony dwieście dwadzieścia tysięcy) złotych i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32.200,00 (trzydzieści dwa tysiące dwieście) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

**2.29)** Kapitał zakładowy British Automotive Łódź (poprzednia firma spółki: JLR Łódź) Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosi 6.468.000,00 (sześć milionów czterysta sześćdziesiąt osiem tysięcy) złotych i dzieli się na 3.234 udziały o wartości nominalnej 2.000,00 (dwa tysiące) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

**2.30)** Kapitał zakładowy British Automotive Supply (poprzednia firma spółki: JLR Warszawa) Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosił 700.000,00 (siedemset tysięcy) złotych i dzielił się na 80 udziałów o wartości nominalnej 8.750,00 (osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługiwały jednemu wspólnikowi – British Automotive Polska Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 wysokość kapitału zakładowego nie uległa zmianom, natomiast struktura uległa następującej zmianie:

- w dniu 29 grudnia 2015 r. dotychczasowy jedyny wspólnik, tj. Marvipol Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie zawarł z British Automotive Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży udziałów, na mocy której prawo własności 80 udziałów w Spółce, stanowiących 100% kapitału zakładowego Spółki zostało przeniesione na British Automotive Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Łączna cena sprzedaży za sprzedawane udziały wyniosła 19.000.000,00 (dziewiętnaście milionów) złotych.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.31)** Kapitał zakładowy Caterham Polska Sp. z o.o. na dzień 18 grudnia 2015 r., tj. na dzień do którego spółka wchodziła w skład Grupy Kapitałowej, wynosił 475.000,00 (czterysta siedemdziesiąt pięć tysięcy) złotych i dzielił się na 950 udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługiwały jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie. W roku obrotowym 2015, do dnia 18 grudnia 2015 roku, do którego spółka wchodziła w skład Grupy Kapitałowej, struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległa zmianom.

W dniu 18 grudnia 2015 r. dotychczasowy jedyny wspólnik, tj. Marvipol Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie zawarł z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej (osobą fizyczną) umowę sprzedaży udziałów, na mocy której prawo własności 950 (dziewięćset pięćdziesięciu) udziałów w Spółce, stanowiących 100% kapitału zakładowego Spółki, zostało przeniesione. Łączna cena sprzedaży za sprzedawane udziały wyniosła 220.000,00 (dwieście dwadzieścia tysięcy) złotych.

**2.32)** Kapitał zakładowy AML Polska Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosi 2.500.000,00 (dwa miliony pięćset tysięcy) złotych i dzieli się na 5.000 udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.33)** Kapitał zakładowy M Automotive Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosi 800.000,00 (osiemset tysięcy) złotych i dzieli się na 1.600 udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.34)** Kapitał zakładowy Lotus Warszawa Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosi 500.000,00 (pięćset tysięcy) złotych i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – Marvipol Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.35)** Kapitał zakładowy British Motor Club Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosi 5.000,00 (pięć tysięcy) złotych i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują jednemu wspólnikowi – British Automotive Polska Spółce Akcyjnej z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

### **3) Organy jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej**

#### **3.1) Zarząd**

##### **3.1.1) Skład Zarządu Marvipol S.A. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2015 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- kadencja Członka Zarządu Marcina Dąbrowskiego uległa z dniem 26 sierpnia 2015 r. zakończeniu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, struktura, jak też skład Zarządu Spółki nie uległy zmianom.

##### **3.1.2) Skład Zarządu Prosta Tower (poprzednia firma spółki: Marvipol Development) Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

##### **3.1.3) Skład Zarządu Mokotów Park Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

##### **3.1.4) Skład Zarządu Prosta 32 Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

##### **3.1.5) Skład Zarządu Marvipol TM Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.6) Skład Zarządu Zielona Italia Sp. z o.o. na dzień 30 grudnia 2015 roku, tj. na dzień do którego spółka wchodziła w skład Grupy Kapitałowej, był następujący:**

- Maciej Sławomir Gnoiński - Prezes Zarządu.

W roku obrotowym 2015, do dnia 30 grudnia 2015 roku, w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 14 kwietnia 2015 r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwały, mocą których Mariusz Wojciech Książek i Mariusz Poławski zostali odwołani ze składu Zarządu Spółki, natomiast do składu Zarządu został powołany Maciej Sławomir Gnoiński, jako Prezes Zarządu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.7) Skład Zarządu Robo Wash Sp. z o.o. na dzień 29 grudnia 2015 roku, tj. na dzień do którego spółka wchodziła w skład Grupy Kapitałowej, był następujący:**

- Dariusz Roicki - Prezes Zarządu,

- Paweł Grzegorz Dymkowski – Wiceprezes Zarządu.

W roku obrotowym 2015, do dnia 29 grudnia 2015 roku, w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 15 grudnia 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwały, mocą których Mariusz Wojciech Książek i Mariusz Poławski zostali odwołani ze składu Zarządu Spółki, natomiast do składu Zarządu zostali powołani Dariusz Roicki, jako Prezes Zarządu oraz Paweł Grzegorz Dymkowski, jako Wiceprezes Zarządu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.8) Organem uprawnionym do reprezentowania spółki komandytowej pod firmą Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.) jest Komplementariusz, tj. Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.**

Przed przekształceniem spółki, w roku obrotowym 2015, a także po zakończeniu roku obrotowego 2015 do dnia przekształcenia spółki, skład Zarządu Marvipol Property Sp. z o.o. był następujący:

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,

- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

**3.1.9) Skład Zarządu P.Z.-BUD Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,

- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2015 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 17 kwietnia 2015 r. Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwały w sprawie:

- odwołania Mariusza Wojciecha Książek ze składu Zarządu Spółki,

- powołania Macieja Sławomira Gnoińskiego do składu Zarządu Spółki jako Prezesa Zarządu,
  - odwołania Mariusza Poławskiego ze składu Zarządu Spółki,
  - w dniu 18 grudnia 2015 r.:
  - Maciej Sławomir Gnoiński złożył rezygnację z udziału w Zarządzie Spółki,
  - Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie powołania Mariusza Wojciecha Książek do składu Zarządu Spółki jako Prezesa Zarządu,
  - Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie powołania Mariusza Poławskiego do składu Zarządu Spółki jako Członka Zarządu.
- Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.10) Skład Zarządu Marvipol Estate Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.11) Skład Zarządu Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2015 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 18 grudnia 2015 r.:
- pełniący funkcję Prezesa Zarządu Maciej Sławomir Gnoiński złożył rezygnację z udziału w Zarządzie Spółki,
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników powołało do składu Zarządu Spółki Łukasza Sekułę i powierzyło mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 27 stycznia 2016 r.:
- pełniący funkcję Prezesa Zarządu Łukasz Sekuła złożył rezygnację z udziału w Zarządzie Spółki,
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników powołało do składu Zarządu Spółki Mariusza Wojciecha Książek i powierzyło mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu,
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników powołało do składu Zarządu Spółki Mariusza Poławskiego, jako Członka Zarządu.

**3.1.12) Skład Zarządu Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.13) Skład Zarządu Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.14) Skład Zarządu Projekt 01 (poprzednia firma spółki: Marvipol Management) Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.15) Skład Zarządu Marvipol Development 2 (poprzednia firma spółki: Projekt 02) Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.16) Skład Zarządu Projekt 03 Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.17) Skład Zarządu Riviera Park (poprzednia firma spółki: Projekt 04) Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.18) Skład Zarządu Projekt 05 Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.19) Skład Zarządu Bemowo Residence Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

Od dnia powołania Bemowo Residence Sp. z o.o. do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.20) Skład Zarządu Projekt 06 Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

Od dnia powołania Projekt 06 Sp. z o.o. do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.21) Skład Zarządu Projekt 07 Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

Od dnia powołania Projekt 07 Sp. z o.o. do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.22) Skład Zarządu Projekt 08 Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

Od dnia powołania Projekt 08 Sp. z o.o. do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.23) Skład Zarządu Projekt 09 Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

Od dnia powołania Projekt 09 Sp. z o.o. do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.24) Skład Zarządu Verbis GAMMA Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.25)** Organem uprawnionym do reprezentowania spółki komandytowo-akcyjnej pod firmą Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jest Komplementariusz, tj. Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

W roku obrotowym 2015 sposób reprezentacji Spółki nie uległ zmianie.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, sposób reprezentacji Spółki nie uległ zmianie.

**3.1.26)** Skład British Automotive Polska S.A. (d. JLR Polska) jest następujący:

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Arkadiusz Miętkiewicz – Wiceprezes Zarządu.

W roku obrotowym 2015 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 27 lipca 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JLR Polska Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki JLR Polska Sp. z o.o. w spółkę akcyjną ustalając m. in., iż w skład Zarządu Spółki Przekształconej, tj. spółki JLR Polska S.A., weszli (1) Prezes Zarządu Mariusz Wojciech Książek oraz (2) Członek Zarządu Marcin Dąbrowski,
- w dniu 26 sierpnia 2015 r. Wiceprezes Zarządu Marcin Dąbrowski złożył rezygnację z udziału w Zarządzie Spółki JLR Polska Sp. z o.o.,
- w dniu 10 września 2015 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie odwołania Marcina Dąbrowskiego ze składu Zarządu JLR Polska S.A.
- w dniu 20 października 2015 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie powołania Arkadiusza Miętkiewicza do składu Zarządu JLR Polska S.A. i powierzenia Arkadiuszowi Miętkiewiczowi pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.27)** Skład Zarządu British Automotive Centrum Sp. z o.o. jest następujący:

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Arkadiusz Rutkowski – Wiceprezes Zarządu.

W roku obrotowym 2015 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 20 października 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie odwołania Mariusza Poławskiego ze składu Zarządu oraz w sprawie powołania Arkadiusza Rutkowskiego do składu Zarządu Spółki jako Wiceprezesa Zarządu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.28)** Skład Zarządu British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. jest następujący:

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Arkadiusz Rutkowski – Wiceprezes Zarządu.

W roku obrotowym 2015 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 20 października 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwały w sprawie odwołania Mariusza Poławskiego ze składu Zarządu oraz w sprawie powołania Arkadiusza Rutkowskiego do składu Zarządu Spółki jako Wiceprezesa Zarządu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.29) Skład Zarządu British Automotive Łódź Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Arkadiusz Rutkowski – Wiceprezes Zarządu.

W roku obrotowym 2015 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 20 października 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwały w sprawie odwołania Mariusza Poławskiego ze składu Zarządu oraz w sprawie powołania Arkadiusza Rutkowskiego do składu Zarządu Spółki jako Wiceprezesa Zarządu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.30) Skład Zarządu British Automotive Supply Sp. z o.o. jest następujący:**

- Arkadiusz Miętkiewicz - Prezes Zarządu,
- Arkadiusz Rutkowski – Wiceprezes Zarządu.

W roku obrotowym 2015 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 1 lipca 2015 r. Wiceprezes Zarządu Marcin Dąbrowski złożył rezygnację z udziału w Zarządzie Spółki,

- w dniu 20 października 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwały w sprawie odwołania Mariusza Wojciecha Książek ze składu Zarządu, w sprawie powołania Arkadiusza Miętkiewicza do składu Zarządu Spółki jako Prezesa Zarządu oraz w sprawie powołania Arkadiusza Rutkowskiego do składu Zarządu Spółki jako Wiceprezesa Zarządu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.31) Skład Zarządu Caterham Polska Sp. z o.o. na dzień 18 grudnia 2015 roku, tj. na dzień do którego spółka wchodziła w skład Grupy Kapitałowej, był następujący:**

- Arkadiusz Miętkiewicz – Prezes Zarządu.

W roku obrotowym 2015, do dnia 18 grudnia 2015 roku, w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 1 lipca 2015 r. Wiceprezes Zarządu Marcin Dąbrowski złożył rezygnację z udziału w Zarządzie Spółki,

- w dniu 20 października 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwały w sprawie:

- odwołania Mariusza Wojciecha Książek ze składu Zarządu Spółki,
- powołania Arkadiusza Miętkiewicza do składu Zarządu, jako Prezesa Zarządu.

**3.1.32) Skład Zarządu AML Polska Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Arkadiusz Miętkiewicz – Wiceprezes Zarządu.

W roku obrotowym 2015 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 1 lipca 2015 r.:
- Wiceprezes Zarządu Marcin Dąbrowski złożył rezygnację z udziału w Zarządzie Spółki,
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie powołania do składu Zarządu Marcina Dąbrowskiego, jako Członka Zarządu oraz Arkadiusza Miętkiewicza, jako Członka Zarządu,
- w dniu 26 sierpnia 2015 r. Członek Zarządu Marcin Dąbrowski złożył rezygnację z udziału w Zarządzie Spółki,
- w dniu 20 października 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie powierzenia Członkowi Zarządu Arkadiuszowi Miętkiewiczowi pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.33) Skład Zarządu M Automotive Sp. z o.o. jest następujący:**

- Arkadiusz Miętkiewicz – Prezes Zarządu.

W roku obrotowym 2015 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 1 lipca 2015 r. Wiceprezes Zarządu Marcin Dąbrowski złożył rezygnację z udziału w Zarządzie Spółki,
- w dniu 20 października 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwały w sprawie:
- odwołania Mariusza Wojciecha Książek ze składu Zarządu Spółki,
- powołania Arkadiusza Miętkiewicza do składu Zarządu, jako Prezesa Zarządu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.34) Skład Zarządu Lotus Warszawa Sp. z o.o. jest następujący:**

- Arkadiusz Miętkiewicz – Prezes Zarządu.

W roku obrotowym 2015 w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 1 lipca 2015 r. Wiceprezes Zarządu Marcin Dąbrowski złożył rezygnację z udziału w Zarządzie Spółki,
- w dniu 20 października 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwały w sprawie:
- odwołania Mariusza Wojciecha Książek ze składu Zarządu Spółki,
- powołania Arkadiusza Miętkiewicza do składu Zarządu, jako Prezesa Zarządu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.1.35) Skład Zarządu British Motor Club Sp. z o.o. jest następujący:**

- Arkadiusz Rutkowski – Prezes Zarządu.

W roku obrotowym 2015 struktura, jak też skład Zarządu Spółki nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Zarządu Spółki, nie uległy zmianom.

**3.2) Rada Nadzorcza**

**3.2.1) Skład Rady Nadzorczej Marvipol S.A. jest następujący:**

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

W ramach Rady Nadzorczej działają Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń.

W roku obrotowym 2015 w Radzie Nadzorczej Spółki zaszły następujące zmiany:

-- w dniu 25 czerwca 2015 r.:

- Aleksander Chłopecki złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- Wiesław Mariusz Różacki złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- Jacek Wojciech Jonak złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- Konstanty Grzegorz Malejczyk złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- Cezary Dariusz Kozanecki złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do składu Rady Nadzorczej Pana Wiesława Tadeusza Łatałę i powierzyło Panu Wiesławowi Tadeuszowi Łatale pełnienie funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do składu Rady Nadzorczej Wiesława Mariusza Różackiego,
- 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. Aleksandra Chłopeckiego, powierzając jednocześnie Panu Aleksandrowi Chłopeckiemu pełnienie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- 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. Krzysztofa Brejdaka,

- 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. Andrzeja Malinowskiego,

- w dniu 14 grudnia 2015 r. Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Wiesław Tadeusz Łatała złożył oświadczenie o utracie przymiotu niezależności jako członka Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura i skład Rady Nadzorczej spółki nie uległy zmianom.

### **3.2.2) Skład Rady Nadzorczej British Automotive Polska S.A. jest następujący:**

- Andrzej Malinowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Cezary Dariusz Kozanecki – Członek Rady Nadzorczej,
- Wiesław Łatała – Członek Rady Nadzorczej.

W roku obrotowym 2015 w składzie Rady Nadzorczej Spółki zaszły następujące zmiany:

- w okresie od 1 stycznia 2015 r. do dnia zakończenia działalności Spółki Przekształcanej, tj. spółki JLR Polska Sp. z o.o., skład Rady Nadzorczej Spółki nie był ustalony,
- w dniu 27 lipca 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JLR Polska Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki JLR Polska Sp. z o.o. w spółkę akcyjną ustalając m. in., iż w skład Rady Nadzorczej Spółki Przekształcanej, tj. spółki JLR Polska S.A., weszli (1) Członek Rady Nadzorczej Andrzej Malinowski, (2) Członek Rady Nadzorczej Cezary Dariusz Kozanecki oraz (3) Członek Rady Nadzorczej Wiesław Łatała.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura, jak też skład Rady Nadzorczej Spółki, nie uległy zmianom.

W każdej z pozostałych jednostek Grupy Kapitałowej Rada Nadzorcza, jako Organ spółki, nie została ustanowiona.

### **3.3) Zgromadzenie Akcjonariuszy lub Wspólników**

#### **3.3.1) W roku obrotowym 2015 miały miejsce dwa posiedzenia 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 02.06.2015 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,

- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2014,
  - zatwierdziło skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku Spółki za rok obrotowy 2014,
  - zatwierdziło sprawozdanie 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.,
  - wyraziło zgodę na zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa,
  - zmieniło Uchwałę Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. nr 4 z dnia 4 stycznia 2012 r. w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych,
  - uchyliło Uchwałę 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,
  - dokonało zmiany Statutu Spółki Marvipol S.A.,
  - ustaliło tekst jednolity Statutu Spółki,
  - ustaliło liczbę Członków Rady Nadzorczej Spółki,
  - powołało Członków Rady Nadzorczej Spółki nowej kadencji,
  - powierzyło pełnienie funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki,
  - ustaliło zasady wynagradzania Członków Rady Nadzorczej Spółki.
- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 22 października 2015 r., które w toku obrad:
- dokonało zmiany Statutu Spółki Marvipol S.A.,

- ustaliło tekst jednolity Statutu Spółki,
- wyraziło zgodę na zawarcie umów o zarządzanie w rozumieniu art. 7 § 1 Kodeksu spółek handlowych, przewidujących zarządzanie przez Marvipol S.A. swoimi spółkami zależnymi prowadzącymi działalność w branży motoryzacyjnej.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Walne Zgromadzenie nie obradowało.

**3.3.2) W roku obrotowym 2015 miało miejsce pięć posiedzeń Zgromadzenia Wspólników Prosta Tower Sp. z o.o.:**

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 13 stycznia 2015 r., które w toku obrad:
  - wyraziło zgodę na ustanowienie na rzecz mBank S.A. hipoteki na nieruchomości, będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki,
  - wyraziło zgodę na ustanowienie na rzecz mBank S.A. zastawu na zbiorze rzeczy ruchomych i praw majątkowych wchodzących w skład przedsiębiorstwa Spółki,
  - dokonało zmiany Aktu Założycielskiego Spółki,
  - przyjęło tekst jednolity Aktu Założycielskiego Spółki.
- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2014,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków roku obrotowym 2014.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - dokonało wyboru biegłego rewidenta.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 27 lipca 2015 r., które w toku obrad:
  - przedłużyło mandat Członkowi Zarządu Mariuszowi Poławskiemu na kolejną dwuletnią kadencję.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 18 grudnia 2015 r., które w toku obrad:
  - dokonało zmiany Aktu Założycielskiego Spółki (w tym zmiany firmy Spółki),
  - przyjęło tekst jednolity Aktu Założycielskiego Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.3) W roku obrotowym 2015 miały miejsce cztery posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Mokotów Park Sp. z o.o.:**

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 6 lutego 2015 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.
- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,

- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
- podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2014,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - dokonało wyboru biegłego rewidenta.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 27 lipca 2015 r., które w toku obrad:
  - przedłużyło mandat Członkowi Zarządu Mariuszowi Poławskiemu na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego miało miejsce jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników:

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 29 lutego 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

**3.3.4) W roku obrotowym 2015 miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Prosta 32 Sp. z o.o.:**

- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2014,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - dokonało wyboru biegłego rewidenta.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 27 lipca 2015 r., które w toku obrad:
  - przedłużyło mandat Członkowi Zarządu Mariuszowi Poławskiemu na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.5) W roku obrotowym 2015 miały miejsce cztery posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Marvipol TM Sp. z o.o.:**

- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 7 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2014,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie środków zgromadzonych na kapitale zapasowym Spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - dokonało wyboru biegłego rewidenta.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 27 lipca 2015 r., które w toku obrad:
  - przedłużyło mandat Członkowi Zarządu Mariuszowi Poławskiemu na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015 r., do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.6)** W roku obrotowym 2015 do dnia 30 grudnia 2015 roku, tj. do dnia do którego spółka wchodziła w skład Grupy Kapitałowej, miały miejsce dwa posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Zielona Italia Sp. z o.o.:

- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 14 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2014,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014,
  - odwołało Mariusza Wojciecha Książek ze składu Zarządu Spółki,
  - powołało Macieja Sławomira Gnoińskiego do składu Zarządu Spółki,
  - odwołało Mariusza Poławskiego ze składu Zarządu Spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - dokonało wyboru biegłego rewidenta.

**3.3.7)** W roku obrotowym 2015 do dnia 29 grudnia 2015 roku, tj. do dnia do którego spółka wchodziła w skład Grupy Kapitałowej, miało miejsce sześć posiedzeń Zgromadzenia Wspólników Robo Wash Sp. z o.o.:

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 6 lutego 2015 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.
- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2014,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - dokonało wyboru biegłego rewidenta.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 30 września 2015 r., które w toku obrad:

- podwyższyło kapitał zakładowy i zmieniło umowę Spółki,
- wyraziło zgodę na nabycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa,
- upoważniło Zarząd do przyjęcia tekstu jednolitego umowy Spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 23 listopada 2015 r., które w toku obrad:
  - dokonało zmiany umowy Spółki,
  - upoważniło Zarząd do przyjęcia tekstu jednolitego umowy Spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 15 grudnia 2015 r., które w toku obrad:
  - odwołało Mariusza Wojciecha Książek ze składu Zarządu Spółki,
  - powołało Dariusza Roickiego do składu Zarządu Spółki,
  - odwołało Mariusza Poławskiego ze składu Zarządu Spółki,
  - powołało Pawła Grzegorza Dymkowskiego do składu Zarządu Spółki.

**3.3.8) W roku obrotowym 2015 miało miejsce pięć posiedzeń Zgromadzenia Wspólników Marvipol Property Sp. z o.o.:**

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 6 marca 2015 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.
- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło Uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2014,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - dokonało wyboru biegłego rewidenta.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 27 lipca 2015 r. które w toku obrad:
  - przedłużyło mandat Członkowi Zarządu Mariuszowi Poławskiemu na kolejną dwuletnią kadencję.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 24 września 2015 r., które w toku obrad:
  - podwyższyło kapitał zakładowy Spółki z wyłączeniem prawa pierwszeństwa objęcia nowo utworzonych udziałów przez dotychczasowego większościowego Wspólnika,
  - dokonało zmiany Aktu Założycielskiego Spółki,
  - przyjęło tekst jednolity Aktu Założycielskiego Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia przekształcenia spółki miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników:

- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 lutego 2016 r., które w toku obrad:
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2015,
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2015,
  - podjęło uchwały w sprawach:

- przeznaczenia kapitału zapasowego w części utworzonej z zysku za rok obrotowy 2013 na wypłatę dywidendy,
  - podziału zysku za rok obrotowy 2015,
  - wypłaty dywidendy przez Spółkę,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
  - Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 12 lutego 2016 r., które w toku obrad:
    - przekształciło spółkę w spółkę komandytową.
  - Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 16 lutego 2016 r., które w toku obrad:
    - zmieniło uchwałę o przekształceniu spółki w spółkę komandytową.
- Po przekształceniu spółki w spółkę komandytową Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.9) W roku obrotowym 2015 miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników P.Z.-BUD Sp. z o.o.:**

- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:
    - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
    - zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
    - podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za 2014 rok,
    - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014,
    - odwołało Mariusza Wojciecha Książek ze składu Zarządu Spółki,
    - powołało Macieja Sławomira Gnoińskiego do składu Zarządu Spółki,
    - odwołało Mariusza Poławskiego ze składu Zarządu Spółki.
  - Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
    - dokonało wyboru biegłego rewidenta.
  - Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 18 grudnia 2015 r., które w toku obrad:
    - przyjęło rezygnację Prezesa Zarządu Macieja Gnoińskiego oraz dokonało wyboru Mariusza Wojciecha Książek na Prezesa Zarządu Spółki,
    - powołało Mariusza Poławskiego na członka Zarządu Spółki.
- Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.10) W roku obrotowym 2015 miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Marvipol Estate Sp. z o.o.:**

- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 11 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2014,

- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków roku obrotowym 2014.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 27 lipca 2015 r., które w toku obrad:
  - przedłużyło mandat Członkowi Zarządu Mariuszowi Poławskiemu na kolejną dwuletnią kadencję.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 14 grudnia 2015 r., które w toku obrad:
  - wyraziło zgodę na podpisanie przez Spółkę Dokumentów Finansowych dotyczących umowy kredytowej zawieranej przez spółkę zależną.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.11)** W roku obrotowym 2015 miały miejsce dwa posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o.:

- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 11 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2014,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 18 grudnia 2015 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia rezygnacji Prezesa Zarządu Macieja Gnoińskiego oraz wyboru Łukasza Sekuły na Prezesa Zarządu Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, miało miejsce jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników:

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 27 stycznia 2016 r., które w toku obrad:
  - dokonało zmiany § 1 Aktu Założycielskiego Spółki,
  - przyjęło tekst jednolity Aktu Założycielskiego Spółki,
  - podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia rezygnacji Prezesa Zarządu Łukasza Sekuły oraz dokonało wyboru Mariusza Wojciecha Książek na Prezesa Zarządu Spółki,
  - podjęło uchwałę w sprawie powołania Mariusza Poławskiego na członka Zarządu Spółki.

**3.3.12)** W roku obrotowym 2015 miały miejsce dwa posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.:

- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 11 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2014,

- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 27 lipca 2015 r., które w toku obrad:
  - przedłużyło mandat Członkowi Zarządu Mariuszowi Poławskiemu na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.13) Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.** została powołana w dniu 29 września 2015 r.

W roku obrotowym 2015 Zgromadzenie Wspólników Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. nie obradowało.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.14) W roku obrotowym 2015 miały miejsce cztery posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Projekt 01 (poprzednia firma spółki: Marvipol Management) Sp. z o.o.:**

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 6 lutego 2015 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.
- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 11 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2014,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 11 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - dokonało zmiany §1 Aktu Założycielskiego Spółki,
  - przyjęło tekst jednolity Aktu Założycielskiego Spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 27 lipca 2015 r., które w toku obrad:
  - przedłużyło mandat Członkowi Zarządu Mariuszowi Poławskiemu na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.15) Marvipol Development 2 (poprzednia firma spółki: Projekt 02) Sp. z o.o.** została powołana w dniu 24 sierpnia 2015 r.

W roku obrotowym 2015 Zgromadzenie Wspólników Marvipol Development 2 Sp. z o.o. nie obradowało.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego odbyło się jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników:

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 stycznia 2016 r., które w toku obrad:

- dokonało zmiany Umowy Spółki,
- przyjęło tekst jednolity Umowy Spółki.

**3.3.16)** Projekt 03 Sp. z o.o. została powołana w dniu 24 sierpnia 2015 r.

W roku obrotowym 2015 Zgromadzenie Wspólników Projekt 03 Sp. z o.o. nie obradowało.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.17)** Riviera Park (poprzednia firma spółki: Projekt 04) Sp. z o.o. została powołana w dniu 14 października 2015 r.

W roku obrotowym 2015 Zgromadzenie Wspólników Riviera Park Sp. z o.o. nie obradowało.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego odbyło się jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników:

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 stycznia 2016 r., które w toku obrad:
  - dokonało zmiany Umowy Spółki,
  - przyjęło tekst jednolity Umowy Spółki.

**3.3.18)** Projekt 05 Sp. z o.o. została powołana w dniu 16 października 2015 r.

W roku obrotowym 2015 Zgromadzenie Wspólników Projekt 05 Sp. z o.o. nie obradowało.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.19)** Bemowo Residence Sp. z o.o. została powołana w dniu 8 stycznia 2016 r.

Od dnia powołania Bemowo Residence Sp. z o.o. do dnia sporządzenia sprawozdania Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.20)** Projekt 06 Sp. z o.o. została powołana w dniu 14 stycznia 2016 r.

Od dnia powołania Projekt 06 Sp. z o.o. do dnia sporządzenia sprawozdania Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.21)** Projekt 07 Sp. z o.o. została powołana w dniu 14 stycznia 2016 r.

Od dnia powołania Projekt 07 Sp. z o.o. do dnia sporządzenia sprawozdania Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.22)** Projekt 08 Sp. z o.o. została powołana w dniu 14 stycznia 2016 r.

Od dnia powołania Projekt 08 Sp. z o.o. do dnia sporządzenia sprawozdania Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.23)** Projekt 09 Sp. z o.o. została powołana w dniu 14 stycznia 2016 r.

Od dnia powołania Projekt 09 Sp. z o.o. do dnia sporządzenia sprawozdania Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.24)** W roku obrotowym 2015 miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Verbis GAMMA Sp. z o.o.:

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 6 lutego 2015 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.
- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 11 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2014,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 24 sierpnia 2015 r., które w toku obrad:
  - przedłużyło mandat pełniącemu funkcję Prezesa Zarządu Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną dwuletnią kadencję,
  - przedłużyło mandat Członkowi Zarządu Mariuszowi Poławskiemu na kolejną dwuletnią kadencję.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.25)** W roku obrotowym 2015 miało miejsce jedno posiedzenie Walnego Zgromadzenia Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.:

- Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 11 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie komplementariusza z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2014,
  - udzieliło komplementariuszowi prowadzącemu sprawy Spółki absolutorium z wykonania przez niego obowiązków w roku obrotowym 2014.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Walne Zgromadzenie nie obradowało.

**3.3.26)** W roku obrotowym 2015, w British Automotive Polska S.A. (d. JLR Polska Sp. z o.o., JLR Polska S.A.) miało miejsce dziesięć posiedzeń Zgromadzenia Wspólników / Walnego Zgromadzenia:

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 2 stycznia 2015 r., które w toku obrad:
  - wyznaczyło pełnomocnika do zawarcia w imieniu Spółki umowy o świadczenie usług z pełniącym funkcję Prezesa Zarządu Panem Mariuszem Wojciechem Książek.
- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 26 marca 2015 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2014,

- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014.
  - Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
    - dokonało wyboru biegłego rewidenta.
  - Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 1 lipca 2015 r., które w toku obrad:
    - wyznaczyło pełnomocnika do podpisania umów z Członkiem Zarządu Spółki.
  - Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 20 lipca 2015 r., które w toku obrad:
    - podjęło uchwałę w sprawie środków zgromadzonych na kapitale zapasowym Spółki.
  - Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 27 lipca 2015 r., które w toku obrad:
    - przekształciło spółkę JLR Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną,
    - powołało członków Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej w spółce przekształconej.
  - Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 9 października 2015 r., które w toku obrad:
    - dokonało zmiany Statutu,
    - przyjęło tekst jednolity Statutu Spółki.
  - Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 27 października 2015 r., które w toku obrad:
    - wyraziło zgodę na zawarcie umowy o zarządzanie spółką przez spółkę dominującą Marvipol S.A.
  - Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 26 listopada 2015 r., które w toku obrad:
    - dokonało wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia do 30 września 2015 roku.
  - Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 28 grudnia 2015 r., które w toku obrad:
    - podwyższyło kapitał zakładowy Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowego akcjonariusza oraz dokonało zmiany Statutu Spółki i upoważniło Radę Nadzorczą do przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki.
- Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Walne Zgromadzenie nie obradowało.

**3.3.27) W roku obrotowym 2015 miało miejsce sześć posiedzeń Zgromadzenia Wspólników British Automotive Centrum Sp. z o.o.:**

- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2014,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 maja 2015 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie środków zgromadzonych na kapitale zapasowym Spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 czerwca 2015 r., które w toku obrad:

- dokonało wyboru biegłego rewidenta.
  - Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 9 października 2015 r., które w toku obrad:
    - dokonało zmiany Umowy Spółki,
    - upoważniło Zarząd do przyjęcia tekstu jednolitego umowy spółki.
  - Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 20 października 2015 r., które w toku obrad:
    - odwołało Mariusza Poławskiego ze składu Zarządu Spółki,
    - powołało Arkadiusza Rutkowskiego do składu Zarządu Spółki.
  - Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 26 października 2015 r., które w toku obrad:
    - wyraziło zgodę na zawarcie umowy o zarządzanie spółką przez spółkę dominującą Marvipol S.A.
- Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.28) W roku obrotowym 2015 miało miejsce sześć posiedzeń Zgromadzenia Wspólników British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.:**

- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2014,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 maja 2015 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie środków zgromadzonych na kapitale zapasowym Spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - dokonało wyboru biegłego rewidenta.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 9 października 2015 r., które w toku obrad:
  - dokonało zmiany Umowy Spółki,
  - upoważniło Zarząd do przyjęcia tekstu jednolitego umowy spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 20 października 2015 r., które w toku obrad:
  - odwołało Mariusza Poławskiego ze składu Zarządu Spółki,
  - powołało Arkadiusza Rutkowskiego do składu Zarządu Spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 26 października 2015 r., które w toku obrad:
  - wyraziło zgodę na zawarcie umowy o zarządzanie spółką przez spółkę dominującą Marvipol S.A.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.29)** W roku obrotowym 2015 miało miejsce sześć posiedzeń Zgromadzenia Wspólników British Automotive Łódź Sp. z o.o.:

- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2014,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 maja 2015 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie środków zgromadzonych na kapitale zapasowym Spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - dokonało wyboru biegłego rewidenta.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 9 października 2015 r., które w toku obrad:
  - dokonało zmiany Umowy Spółki,
  - upoważniło Zarząd do przyjęcia tekstu jednolitego umowy spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 20 października 2015 r., które w toku obrad:
  - odwołało Mariusza Poławskiego ze składu Zarządu Spółki,
  - powołało Arkadiusza Rutkowskiego do składu Zarządu Spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 26 października 2015 r., które w toku obrad:
  - wyraziło zgodę na zawarcie umowy o zarządzanie spółką przez spółkę dominującą Marvipol S.A.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.30)** W roku obrotowym 2015 miało miejsce siedem posiedzeń Zgromadzenia Wspólników British Automotive Supply Sp. z o.o.:

- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2014,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 maja 2015 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie środków zgromadzonych na kapitale zapasowym Spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 czerwca 2015 r., które w toku obrad:

- dokonało wyboru biegłego rewidenta.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 1 lipca 2015 r., które w toku obrad:
  - wyznaczyło pełnomocnika do podpisania umów z Członkiem Zarządu Spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 9 października 2015 r., które w toku obrad:
  - dokonało zmiany Umowy Spółki,
  - upoważniło Zarząd do przyjęcia tekstu jednolitego umowy spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 20 października 2015 r., które w toku obrad:
  - odwołało Mariusza Wojciecha Książek ze składu Zarządu Spółki,
  - powołało Arkadiusza Miętkiewicza do składu Zarządu Spółki,
  - powołało Arkadiusza Rutkowskiego do składu Zarządu Spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 26 października 2015 r., które w toku obrad:
  - wyraziło zgodę na zawarcie umowy o zarządzanie spółką przez spółkę dominującą Marvipol S.A.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.31)** W roku obrotowym 2015 do dnia 18 grudnia 2015 roku, tj. do dnia do którego spółka wchodziła w skład Grupy Kapitałowej, miało miejsce sześć posiedzeń Zgromadzenia Wspólników Caterham Polska Sp. z o.o.:

- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2014,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2014.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 20 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:
  - przedłużyło mandat pełniącemu funkcję Wiceprezesa Zarządu Marcinowi Dąbrowskiemu na kolejną dwuletnią kadencję.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - dokonało wyboru biegłego rewidenta.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 1 lipca 2015 r., które w toku obrad:
  - wyznaczyło pełnomocnika do podpisania umów z Członkiem Zarządu Spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 20 października 2015 r., które w toku obrad:
  - odwołało Mariusza Wojciecha Książek ze składu Zarządu Spółki,
  - powołało Arkadiusza Miętkiewicza do składu Zarządu Spółki.

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 26 października 2015 r., które w toku obrad:

- wyraziło zgodę na zawarcie umowy o zarządzanie spółką przez spółkę dominującą Marvipol S.A.

**3.3.32)** W roku obrotowym 2015 miało miejsce siedem posiedzeń Zgromadzenia Wspólników AML Polska Sp. z o.o.:

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 6 marca 2015 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:

- rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - rozpatrzyło i zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2014,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków roku obrotowym 2014.

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 czerwca 2015 r., które w toku obrad:

- dokonało wyboru biegłego rewidenta.

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 1 lipca 2015 r., które w toku obrad:

- wyznaczyło pełnomocnika do podpisania umów z Członkiem Zarządu.

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 1 lipca 2015 r., które w toku obrad:

- przyjęło rezygnację Wiceprezesa Zarządu Marcina Dąbrowskiego,
  - powołało Marcina Dąbrowskiego i Arkadiusza Miętkiewicza na członków Zarządu.

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 20 października 2015 r., które w toku obrad:

- powierzyło członkowi Zarządu Arkadiuszowi Miętkiewiczowi pełnienie funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki.

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 26 października 2015 r., które w toku obrad:

- wyraziło zgodę na zawarcie umowy o zarządzanie spółką przez spółkę dominującą Marvipol S.A.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego miało miejsce jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników:

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 26 lutego 2016 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

**3.3.33)** W roku obrotowym 2015 miało miejsce pięć posiedzeń Zgromadzenia Wspólników M Automotive Sp. z o.o.:

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 3 marca 2015 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:

- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2014,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków roku obrotowym 2014.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - dokonało wyboru biegłego rewidenta.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 1 lipca 2015 r., które w toku obrad:
  - wyznaczyło pełnomocnika do podpisania umów z Członkiem Zarządu Spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 20 października 2015 r., które w toku obrad:
  - odwołało Mariusza Wojciecha Książek ze składu Zarządu Spółki,
  - powołało Arkadiusza Miętkiewicza do składu Zarządu Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Zgromadzenie Wspólników nie obradowało.

**3.3.34) W roku obrotowym 2015 miało miejsce siedem posiedzeń Zgromadzenia Wspólników Lotus Warszawa Sp. z o.o.:**

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 6 lutego 2015 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.
- Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2014,
  - podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2014,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków roku obrotowym 2014.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 20 kwietnia 2015 r., które w toku obrad:
  - przedłużyło mandat pełniącemu funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki Marcinowi Dąbrowskiemu na kolejną dwuletnią kadencję.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - dokonało wyboru biegłego rewidenta.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 1 lipca 2015 r., które w toku obrad:
  - wyznaczyło pełnomocnika do podpisania umów z Członkiem Zarządu Spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 20 października 2015 r., które w toku obrad:
  - odwołało Mariusza Wojciecha Książek ze składu Zarządu Spółki,
  - powołało Arkadiusza Miętkiewicza do składu Zarządu Spółki.
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 26 października 2015 r., które w toku obrad:

- wyraziło zgodę na zawarcie umowy o zarządzanie spółką przez spółkę dominującą Marvipol S.A.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego miało miejsce jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników.

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 26 lutego 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

**3.3.35) British Motor Club Sp. z o.o.** została powołana w dniu 31 sierpnia 2015 r.

W roku obrotowym 2015 Zgromadzenie Wspólników British Motor Club Sp. z o.o. nie obradowało.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego miało miejsce jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników:

- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 26 lutego 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia Spółki.

## **II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2015**

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 28 stycznia 2015 r. w Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (d. Marvipol Property Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę Kredytu Odnawialnego nr S/90/09/2014/1157/K/OVE, na mocy której Bank Ochrony Środowiska S.A. udzielił kredytu w kwocie 30 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Marvipol Property Sp. z o.o. pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B, na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2017 r. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę banku, przy czym odsetki płatne są w okresach miesięcznych. Znaczącym zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka do kwoty 45 mln PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie oraz zastaw rejestrowy na wszystkich obecnych i przyszłych udziałach w Marvipol Property Sp. z o.o.

W dniu 29 stycznia 2015 r. Prosta Tower Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A., Umowę Kredytu, na mocy której mBank S.A. udzielił kredytu w kwocie 13.650.000,- € z przeznaczeniem na spłatę istniejącego kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Prosta Tower Sp. z o.o. w związku z budową biurowca „Prosta Tower” w Warszawie przy ul. Prostej 32. Termin całkowitej spłaty

Kredytu został ustalony na dzień 29 stycznia 2020 r. Oprocentowanie Kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną EURIBOR 3M powiększoną o marżę Banku, przy czym odsetki płatne będą w okresach kwartalnych.

Znaczące zabezpieczenie spłaty Kredytu stanowi hipoteka do kwoty 27,3 mln € ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Prosta Tower Sp. z o.o. nieruchomości położonej przy ul. Prostej w Warszawie, zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w Prosta Tower Sp. z o.o. oraz zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Prosta Tower Sp. z o.o. Kredyt został objęty transakcją zabezpieczającą zmiany stóp procentowych.

W dniu 30 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. powzięła informację o wykreśleniu przez właściwy Sąd hipoteki do kwoty 50,25 mln 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 mln PLN, wobec czego do właściwego Sądu został złożony wniosek o wykreślenie stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji hipoteki umownej łącznej do kwoty 92 mln 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 mln 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 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

W dniu 4 marca 2015 r. Marvipol S.A. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży, przedmiotem której było zobowiązanie grupy osób fizycznych będących współwłaścicielami nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,33 ha, zlokalizowanej w warszawskiej dzielnicy Bielany przy ul. Brązowniczej, do jej zbycia na rzecz Marvipol S.A. lub na rzecz podmiotu wskazanego przez Marvipol S.A. W związku z zawarciem umowy w dniu 9 marca 2015 r. Marvipol S.A. wskazała

w drodze oświadczenia spółkę Zielona Italia Sp. z o.o. jako podmiot, który w charakterze spółki celowej nabędzie ww. nieruchomość z przeznaczeniem na realizację nowego projektu inwestycyjnego. W związku z wydłużeniem procesu regulacji stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, Marvipol S.A. prowadzi prace zmierzające do zawarcia nowej przedwstępnej umowy sprzedaży ww. nieruchomości, adekwatnej do aktualnego stanu prawnego.

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 mln 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 64,5 mln PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej przy ul. Sokratesa w Warszawie.

W dniu 27 marca 2015 r. British Automotive Polska S.A. (d. JLR Polska Sp. z o.o.) zawarła z Bankiem Millennium S.A. jednocześnie:

(1) Aneks do Umowy Faktoringowej nr 2242 [Umowa-2242] zawartej w dniu 19 grudnia 2012 r., której przedmiotem jest nabywanie lub nabywanie i finansowanie przez Faktora wierzytelności JLR Polska Sp. z o.o. w stosunku do określonych w treści Umowy-2242 kontrahentów, na mocy którego określony w Umowie-2242 limit finansowania JLR Polska Sp. z o.o. uległ zmianie z kwoty 45,5 mln PLN do kwoty 20 mln PLN, a poręczenie jednostki dominującej Marvipol S.A. zabezpieczające ewentualne roszczenia Faktora z Umowy zostało anulowane,

oraz (2) Umowę Faktoringową nr 2962 [Umowa-2962], przedmiotem której jest nabywanie lub nabywanie i finansowanie przez Faktora wierzytelności BAP S.A. w stosunku do określonych w treści Umowy-2962 kontrahentów [Dłużnicy], do wysokości limitów przyznanych poszczególnym Dłużnikom. Określony w Umowie-2962 limit finansowania BAP S.A. wynosi 45,5 mln PLN, przy czym łączne zaangażowanie Faktora z tytułu wierzytelności finansowanych w ramach Umowy-2242, o której mowa powyżej i Umowy-2962, nie może przekroczyć kwoty 45,5 mln PLN. Umowa-2962 nie zawiera postanowień w zakresie zabezpieczeń. Umowa-2962 została zawarta na czas nieokreślony z prawem jej rozwiązania za uprzednim 30-dniowym wypowiedzeniem. W dniu 28 kwietnia 2015 r. BAP S.A. zawarła z Bankiem Millennium S.A. Aneksy do Umów Faktoringowych nr 2242 i nr 2962, na mocy których maksymalne łączne zaangażowanie Banku Millennium S.A. z tytułu wierzytelności finansowanych w ramach Umowy nr 2242 i Umowy nr 2962 uległo zwiększeniu z kwoty 45,5 mln do kwoty 66 mln PLN.

W dniu 2 kwietnia 2015 r. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. zawarła z Warbud S.A. Aneks do Umowy o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – Etap 1A, której

przedmiotem jest realizacja etapu 1A inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. działce gruntu w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Na mocy Aneksu został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 84.685 tys. PLN do kwoty 86.786 tys. PLN. Pozostałe warunki Umowy nie uległy istotnym zmianom.

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 20 kwietnia 2015 r. Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k (d. Marvipol Property Sp. z o.o.) podpisała Aneks do Umowy Kredytu Odnawialnego nr S/68/04/2014/1157/K/OVE zawartej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 19 sierpnia 2014 r. w celu finansowania inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1A zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Na mocy Aneksu kwota kredytu odnawialnego uległa zmniejszeniu z 30 mln do 5 mln PLN, a kwota udzielonego przez Marvipol S.A. poręczenia została obniżona z 45 mln do 7,5 mln PLN. W dniu 3 września 2015 r. w związku z całkowitą spłatą kredytu Marvipol Property Sp. z o.o. i Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarli Porozumienie w sprawie rozwiązania zawartej w dn. 19 sierpnia 2014 r. Umowy Kredytu Odnawialnego Nr S/68/04/2014/1157/K/OVE.

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 mln PLN. W dniu 7 lipca 2015 r., w wykonaniu zawartej w dniu 5 maja 2015 r. umowy, 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 5 maja 2015 r. Mokotów Park sp. z o.o. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej 90 szt. niezabezpieczonych obligacji imiennych serii A, o wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej w wysokości 100.000,00 (sty tysięcy) złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej w wysokości 9 mln (dziewięć milionów) złotych. Wszystkie wyemitowane obligacje objęte zostały przez spółkę Zielona Italia Sp. z o.o. W dniu 29 grudnia 2015 r. obligacje serii A zostały przez Mokotów Park Sp. z o.o. wykupione w całości.

W dniu 1 lipca 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z jednostką zależną Marvipol TM Sp. z o.o. umowy sprzedaży, 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 30 września 2015 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki zależnej Spółki – Robo Wash sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziałów, przy czym podwyższenie zostało dokonane z kwoty 200.000 złotych do kwoty 10.496.000 złotych w drodze utworzenia 102.960 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy, a wszystkie nowo utworzone udziały spółki Robo Wash sp. z o.o. zostały tego samego dnia objęte przez Marvipol S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki stanowiącej wyodrębniony organizacyjnie i finansowo w przedsiębiorstwie Emitenta zespół składników niematerialnych i materialnych oraz zobowiązań (w tym prawa własności nieruchomości, na których znajdują się budynki myjni), przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania i prowadzenia działalności myjni samochodowych oznaczanych między innymi znakiem „Robo Wash Center”, o wartości 10.296.000,00 PLN. Zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa przez Spółkę nastąpiło w ramach realizacji dyspozycji wyrażonej w uchwale nr 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 25 czerwca 2015 roku. W dniu 28 grudnia 2015 r. Spółka zawarła ze spółką spoza Grupy umowę sprzedaży udziałów spółki zależnej Robo Wash sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 100% kapitału zakładowego Robo Wash sp. z o.o. za cenę 8 mln PLN. Zgodnie z umową sprzedaży udziałów, własność udziałów w Robo Wash sp. z o.o. przeszła na nabywcę z chwilą zapłaty całej ceny sprzedaży, co nastąpiło w dniu 29 grudnia 2015 r. Wskutek zbycia udziałów w Robo Wash sp. z o.o. Spółka zakończyła prowadzenie działalności gospodarczej w obszarze obsługi myjni samochodowych.

W związku z zaangażowaniem Marvipol S.A. i Panattoni Development Europe sp. z o.o. w projekt dotyczący realizacji, obiektu magazynowo - logistycznego składającego się z dwóch budynków posadowionych na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach aglomeracji Warszawskiej (dalej: zamierzenie inwestycyjne), zostały zawarte:

(1) w dniu 21 lipca 2015 r. - umowa pożyczki pomiędzy Marvipol S.A. a Spółką, mocą której Marvipol S.A. udzieliła Spółce pożyczki w kwocie 7 mln €, a także umowa pożyczki pomiędzy Spółką a inną jednostką należącą do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. – Industrial Center 37

Sp. z o.o., mocą której Spółka udzieliła Industrial Center 37 Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 6.583.804,56 EUR, która będzie przeznaczona na cele związane z realizacją ww. zamierzenia inwestycyjnego,

(2) w dniu 21 lipca 2015 r. - umowa deweloperska pomiędzy jednostką zależną od Marvipol S.A. – Industrial Center 37 Sp. z o.o. a Panattoni Development Europe Sp. z o.o., na podstawie której Panattoni Development Europe Sp. z o.o. zobowiązane będzie pełnić rolę dewelopera projektu realizowanego w ramach ww. zamierzenia inwestycyjnego, którego inwestorem będzie Industrial Center 37 Sp. z o.o.,

(3) w dniu 23 lipca 2015 r. - Industrial Center 37 sp. z o.o. zawarła umowy sprzedaży, na podstawie których nabyła od osób fizycznych, w celu realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo - logistycznego składającego się z dwóch budynków, trzy nieruchomości położone w miejscowości Jawczyce, gmina Ożarów Mazowiecki, województwo mazowieckie o powierzchni (1) 5,8099 ha, (2) 3,0459 ha oraz (3) 0,6941 ha.

W dniu 18 sierpnia 2015 r., w ramach zamierzenia inwestycyjnego została zawarta pomiędzy Marvipol Estate Sp. z o.o. a PG Europe S.a r.l. przedwstępna umowa sprzedaży udziałów spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o., na mocy której Marvipol Estate Sp. z o.o. (jeden z wspólników Industrial Center) oraz PG Europe zobowiązali się zawrzeć umowę sprzedaży udziałów, mocą której Marvipol Estate Sp. z o.o. sprzeda, a PG Europe S.a r.l. kupi 32 udziały w Industrial Center 37 Sp. z o.o., przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta pod warunkiem uzyskania przez strony decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, z której wynikać będzie zgoda na koncentrację przedsiębiorców W dniu 21 września 2015 r. przez Marvipol Estate Sp. z o.o. powzięła informację o wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zgody na dokonanie koncentracji, polegającej na utworzeniu przez Spółkę i PG Europe S.a r.l. wspólnego przedsiębiorcy.

Z uwagi na pozytywną decyzję Prezesa UOKiK, wydaną w dniu 18 września 2015r., PG Europe S.a r.l. stał się wspólnikiem Industrial Center 37 Sp. z o.o. posiadającym 32 udziały tej spółki, o czym mowa poniżej.

W Umowie Przedwstępnej strony zobowiązały się także, że z chwilą zawarcia Umowy Przyrzeczonej strony, a także Industrial Center zawrą umowę wspólników [Umowa Wspólników], w której uregulowane zostaną kwestie zarządzania spółką celową Projektu, tj. Industrial Center, w tym sposób finansowania Projektu, zasady prowadzenia spraw spółki celowej, a także procedur związanych z wyjściem z Industrial Center oraz dokonają zmiany umowy spółki Industrial Center odzwierciedlających postanowienia Umowy Wspólników.

W związku z powyższymi zdarzeniami w dniu 30 września 2015 r. podpisane zostały przez spółki należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. – Marvipol Estate sp. z o.o. oraz Industrial Center 37 sp. z o.o. kolejne umowy z PG Europe S.a r.l.:

- (a) umowa sprzedaży udziałów Industrial Center, mocą której Spółka (dotychczas jedyny wspólnik Industrial Center) sprzedał na rzecz PG Europe S.a r.l. 32 udziały w Industrial Center 37 sp. z o.o., stanowiące 32% kapitału zakładowego tej spółki, co nastąpiło wskutek ziszczenia się warunku w postaci uzyskania zgody Prezesa Urzędu Konkurencji i Konsumentów na koncentrację przedsiębiorców,

- (b) przedwstępna umowa sprzedaży udziałów Industrial Center [Umowa Przedwstępna], mocą której Spółka oraz PG Europe S.a r.l. zobowiązali się zawrzeć umowę, mocą której Spółka sprzeda a PG Europe S.a r.l. kupi 68 udziałów Industrial Center, stanowiących 68% kapitału zakładowego, przy czym zgodnie z Umową Przedwstępną strony są zobowiązane do zawarcia umowy przyrzeczonej jedynie pod warunkiem zawieszającym nie uzyskania przez Industrial Center 37 sp. z o.o. ostatecznej i niezaskarżalnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla Projektu (lub co najmniej pierwszej fazy Projektu) w terminie do dnia 21 lipca 2016 roku,
- (c) umowa wspólników Industrial Center 37 sp. z o.o. pomiędzy Spółką a PG Europe S.a r.l., przy udziale Industrial Center 37 sp. z o.o., na podstawie której strony tej umowy uregulowały kwestie związane z zarządzaniem spółką celową Projektu, tj. Industrial Center 37 sp. z o.o., w tym sposób finansowania Projektu (które odbywać się będzie w szczególności w drodze pożyczek wspólników, powołanych w niniejszym raporcie bieżącym), zasady prowadzenia spraw spółki celowej, a także procedury związane z wyjściem z Industrial Center 37 sp. z o.o. [Umowa Wspólników]. Jednocześnie strony dokonały zmian umowy spółki Industrial Center 37 sp. z o.o. uwzględniających zasady określone w Umowie Wspólników. Umowa Wspólników zawiera standardowe postanowienia wprowadzane do tego typu umów, a także nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych. Umowa Wspólników nie została zawarta pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu,
- (d) umowa pożyczki, mocą której PG Europe S.a r.l. udzieliła Industrial Center 37 sp. z o.o. pożyczki w kwocie 305.000 EUR, celem częściowej spłaty pożyczki udzielonej Industrial Center 37 sp. z o.o. przez Spółkę, opisanej poniżej, przy czym pożyczka została udzielona do dnia 31 grudnia 2020 roku.

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 mln 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.

W dniu 30 września 2015 r. Marvipol Development 2 (poprzednia firma spółki: Projekt 02) Sp. z o.o. zawarła z podmiotami spoza Grupy umowę sprzedaży, przedmiotem której jest nabycie przez Spółkę prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,37 ha, usytuowanej w warszawskiej dzielnicy Bemowo przy ul. Szeligowskiej. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę całkowitą 5,4 mln PLN. Na nieruchomości Spółka będzie realizować projekt deweloperski.

W dniu 1 października 2015 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie utworzenia oddziału Spółki w Warszawie („Oddział”). Na podstawie tej uchwały Zarząd Marvipol S.A. postanowił m. in.: (1) wyodrębnić z dniem 1 października 2015 r. w strukturze organizacyjnej

Spółki Oddział, jaki zostanie utworzony na bazie majątku, którego przedmiotem działalności będzie prowadzenie działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej oraz wynajmu powierzchni magazynowej, (2) powołać na kierownika Oddziału Jacka Bieleckiego. Równocześnie w dniu 1 października 2015 r. Zarząd podjął uchwałę nr 2 w sprawie udzielenia Jackowi Bieleckiemu prokury oddziałowej łącznej, która została ograniczona do zakresu spraw Oddziału oraz uchwałę nr 3 w sprawie udzielenia Łukaszowi Sekule prokury oddziałowej łącznej, która została ograniczona do zakresu spraw Oddziału. Jacek Bielecki oraz Łukasz Sekuła zostali łącznie uprawnieni do reprezentacji Spółki w ramach spraw ograniczonych do Oddziału.

W dniu 7 października 2015 r. Marvipol S.A. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej 100 (sto) niezabezpieczonych obligacji imiennych, o wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej w wysokości 100.000,00 (sto tysięcy) złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej równej cenie emisyjnej w wysokości 10 mln (dziesięć milionów) złotych. Wszystkie wyemitowane obligacje zostały objęte przez spółkę Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej: Marvipol Property sp. z o.o.). Zgodnie z warunkami emisji wykup obligacji nastąpi w dniu 28 września 2018 r.

W dniu 6 października 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z Projekt 03 Sp. z o.o. umowę pożyczki, na mocy której Marvipol S.A. udostępniła Projekt 03 Sp. z o.o., na potrzeby związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, limit pożyczki do kwoty 100 mln PLN w ten sposób, że Projekt 03 Sp. z o.o. dysponuje możliwością zaciągania odnawialnego długu w zmiennej kwocie, jednak nie wyższej od kwoty limitu, natomiast odsetki naliczane są od kwoty faktycznie wykorzystanej. W dniu 19 października 2015 r. Projekt 03 Sp. z o.o. ogłosiła jako Wzywający wezwanie do zapisywania się na sprzedaż 7.580.100 akcji spółki Torpol S.A. z siedzibą w Poznaniu, co w razie ich nabycia spowodowałoby osiągnięcie poziomu 33% głosów na Walnym Zgromadzeniu Torpol S.A. W związku z niezrealizowaniem się warunków zawartych w treści wezwania Wzywający nie nabył akcji spółki Torpol S.A., a proces nabycia akcji został w dniu 24 listopada 2015 r. zakończony.

W dniu 7 października 2015 r. JLR Polska S.A. (obecnie: British Automotive Polska S.A.) zawarła z mBank S.A. Aneks Nr 1 do Umowy Kredytowej Nr 02/469/13/Z/VU, na mocy którego łączna maksymalna wysokość udzielonego JLR Polska S.A. i AML Polska Sp. z o.o. (jednostka zależna od Marvipol S.A.) kredytu wielowalutowego w rachunkach bieżących prowadzonych w PLN i w EUR została zmieniona z 32 mln PLN do 50 mln PLN, przy czym określony w Umowie sublimit dla JLR Polska S.A. został zmieniony z kwoty 32 mln PLN do kwoty 50 mln PLN.

W dniu w dniu 20 października 2015 r. Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. zawarła z Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – etapy 2A i 2B [Umowa]. Przedmiotem Umowy jest kompleksowa realizacja przez Erbud S.A. etapów 2A i 2B inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na

będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – jednostki zależnej od Marvipol S.A., działce gruntu w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę netto 109.990.000 złotych. Termin realizacji Umowy ustalono na okres od 16 listopada 2015 r. do 2 sierpnia 2017 r.

W dniu 9 listopada 2015 r. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. zawarła z Warbud S.A. Aneks do Umowy o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – Etap 1A, na mocy którego został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wskutek czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 86.786 tys. PLN do kwoty 89.286 tys. PLN. Pozostałe warunki Umowy nie uległy istotnym zmianom.

W dniu 25 listopada 2015 r. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. zawarła z Warbud S.A. Aneks do Umowy o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – Etap 1B. Na mocy Aneksu został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 77.515 tys. PLN do kwoty 78.181 tys. PLN. Pozostałe warunki Umowy nie uległy istotnym zmianom.

W dniu 30 listopada 2015 r. spółka zależna British Automotive Polska S.A. (BAP) otrzymała od Jaguar Land Rover Limited [JLRL] z siedzibą w Whitley, Coventry, pocztą elektroniczną, podpisany list intencyjny, którego przedmiotem było wyrażenie intencji zawarcia przez JLRL z BAP nowych umów, importerskiej i dystrybucyjnej pojazdów Jaguar i Land Rover na terenie Polski. W związku zawartymi w liście intencyjnym postanowieniami Spółka udzieliła Jaguar Land Rover Exports Limited gwarancji za zobowiązania spółki zależnej British Automotive Polska S.A. wynikające z zakupu produktów Jaguar oraz Land Rover na podstawie umowy dystrybucyjnej pomiędzy Jaguar Land Rover Exports Limited lub jej spółkami zależnymi a BAP. Gwarancja obejmuje obowiązek zapłaty wszelkich sum nie zapłaconych w dacie ich wymagalności przez British Automotive Polska S.A. z tytułu sprzedaży produktów Jaguar i Land Rover. Gwarancja jest bezwarunkowa i nieodwołalna. Gwarancja obowiązuje od dnia jej udzielenia do dnia wygaśnięcia umowy dystrybucyjnej produktów Jaguar i Land Rover (tj. do dnia 31 maja 2016 roku) lub do dnia, w którym wszelkie kwoty należne zgodnie z tą umową zostaną przez British Automotive Polska S.A. zapłacone, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi później. Wysokość gwarancji ograniczona jest do wysokości kwot należnych od British Automotive Polska S.A. w stosunku do Jaguar Land Rover Exports Limited. Gwarancja została udzielona zgodnie z prawem angielskim.

W dniu 1 grudnia 2015 r. Marvipol S.A. zawarła ze swoimi spółkami zależnymi prowadzącymi działalność w branży motoryzacyjnej „Umowy o zarządzanie spółką zależną”. Każda z umów przewiduje zarządzanie spółką zależną w rozumieniu art. 7 § 1 Kodeksu spółek handlowych. Umowy zostały zawarte w celu doprowadzenia do sprawnego, efektywnego, strategicznego i bieżącego sprawowania zarządu każdą ze spółek zależnych.

W dniu 16 grudnia 2015 r. British Automotive Polska S.A. udzieliła AML Polska sp. z o.o. gwarancji za zobowiązania spółki wynikające z zakupu produktów AML na podstawie umowy

dystribucyjnej pomiędzy lub jej spółkami zależnymi a AML Polska sp. z o.o. Gwarancja jest bezwarunkowa i nieodwołalna. Gwarancja obowiązuje od dnia jej udzielenia do dnia wygaśnięcia umowy dystrybucyjnej produktów AML lub do dnia, w którym wszelkie kwoty należne zgodnie z tą umową zostaną przez AML Polska sp. z o.o. zapłacone, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi później. Wysokość gwarancji ograniczona jest do wysokości kwot należnych od AML w stosunku do Aston Martin Lagonda Limited. Gwarancja została udzielona zgodnie z prawem angielskim.

W dniu 18 grudnia 2015 r. Mokotów Park Sp. z o.o. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej 28.000 (dwadzieścia osiem tysięcy) szt. niezabezpieczonych obligacji imiennych serii B, o wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej w wysokości 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej, w wysokości 28 mln (dwadzieścia osiem milionów) złotych. Wszystkie wyemitowane obligacje objęte zostały przez spółkę Zielona Italia Sp. z o.o. Zgodnie z warunkami emisji wykup obligacji nastąpi w dniu 18 grudnia 2018 r. W dniu 30 grudnia 2015 r. Mokotów Park Sp. z o.o. zawarła na rynku niepublicznym transakcję nabycia, w celu umorzenia, 15.000 szt. obligacji własnych serii B o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł, za łączną cenę 14,55 mln zł. W związku z ww. umorzeniem obligacji, zadłużenie Mokotów Park Sp. z o.o. z tytułu emisji obligacji serii B na dzień sporządzenia sprawozdania, wg. wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji, wynosi 13 mln zł.

W dniu w dniu 23 grudnia 2015 r. Riviera Park Sp. z o.o. zawarła z Hochtief Polska S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę o generalne wykonawstwo dla inwestycji Riviera Park – etapy 1 i 2 [Umowa]. Przedmiotem Umowy jest kompleksowa realizacja przez Hochtief Polska S.A. etapów 1 i 2 inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi wraz z przynależną infrastrukturą, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w części własnością, a w części w użytkowaniu wieczystym Projekt 01 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – jednostki zależnej od Marvipoł S.A., działce gruntu w Warszawie, przy ul. Krzyżówki. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę netto 70.544.259,- PLN. Termin realizacji Umowy ustalono na 19 miesięcy dla każdego z etapów od dnia uzyskania przez Spółkę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę dla danego etapu, przy czym Spółka przekaże Generalnemu Wykonawcy teren budowy w terminie do dnia 1 czerwca 2016 r.

W dniu 28 grudnia 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie British Automotive Polska (poprzednia firma spółki: JLR Polska) S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowego akcjonariusza oraz w sprawie zmiany statutu spółki i upoważnienia rady nadzorczej do przyjęcia tekstu jednolitego statutu spółki, w wyniku którego kapitał zakładowy został podwyższony do kwoty 3,41 mln (trzy miliony czterysta dziesięć tysięcy) złotych, tj. o kwotę 210.000,00 (dwieście dziesięć tysięcy) złotych, w drodze emisji 210.000 (dwustu dziesięciu tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda akcja. Wszystkie akcje serii B

zostały objęte przez Marvipol S.A. – jedyne akcjonariusza spółki, po cenie emisyjnej w wysokości 92 (dziewięćdziesiąt dwa) złote za każdą akcję serii B, tj. za łączną cenę emisyjną w wysokości 19,32 mln (dziewięćnaście milionów trzysta dwadzieścia tysięcy) złotych. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy w dniu 13 stycznia 2016 roku.

W dniu 29 grudnia 2015 r. Marvipol S.A. zawarła ze swoją spółką zależną British Automotive Polska S.A. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży udziałów spółki zależnej British Automotive Supply Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 100% kapitału zakładowego British Automotive Supply Sp. z o.o. za cenę 19 mln PLN.

W dniu 30 grudnia 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z podmiotem spoza Grupy z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży 130.000 udziałów spółki zależnej Zielona Italia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 100% kapitału zakładowego Zielona Italia Sp. z o.o. za łączną cenę 14 mln PLN.

W dniu 30 grudnia 2015 r. Marvipol S.A., po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, zawarła transakcję zbycia wszystkich, tj. 80.928 akcji własnych, w których posiadanie weszła w rezultacie programu skupu realizowanego na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 4 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych, zmienionej w drodze Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 1 sierpnia 2012 roku, następnie Uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 30 czerwca 2014 roku i ostatecznie Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku. Akcje o wartości nominalnej 0,20 PLN, stanowiące 0,19% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniające do 0,19% głosów na walnym zgromadzeniu, zostały zbyte po cenie 5,60 PLN za każdą akcję. Zbycie akcji własnych zostało przeprowadzone w wykonaniu Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku.

### **III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2015, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

W dniu 7 stycznia 2016 r. w związku z całkowitą spłatą kredytu Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.)(d. Marvipol Property Sp. z o.o. i Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarły Porozumienie w sprawie rozwiązania zawartej w dn. 28 stycznia 2015 r. Umowy Kredytu Odnawialnego Nr S/90/09/2014/1157/K/OVE. Określony w treści Umowy termin ostatecznej spłaty kredytu był wyznaczony na dzień 31 grudnia 2017 r. W związku z rozwiązaniem Umowy stanowiąca zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteka do kwoty 45 mln PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development 1 Spółka z

ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, zostanie zwolniona.

W dniu 19 stycznia 2016 r. Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży, na mocy której nabyła od Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie – jednostką należącą do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., jeden udział w spółce Marvipol Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - jednostką należącą do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

W dniu 29 stycznia 2016 r. Projekt 05 Sp. z o.o. zawarła ze spółką Buszrem S.A. z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim umowę sprzedaży, przedmiotem której jest nabycie przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,23 ha, usytuowanej w warszawskiej dzielnicy Mokotów przy ul. Modzelewskiego. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę 10 mln PLN. Na nieruchomości Spółka będzie realizować projekt deweloperski.

W dniu 10 lutego 2016 r. British Automotive Łódź Sp. z o.o. zawarła ze spółką Moonde UG z siedzibą w Verden, której podstawową działalnością jest wynajem samochodów, Umowę ramową sprzedaży. Przedmiotem umowy jest określenie warunków handlowych dotyczących nabycia przez spółkę Moonde UG, w okresie od kwietnia 2016 r. do maja 2017 r., znajdujących się w ofercie British Automotive Łódź Sp. z o.o. samochodów osobowych w łącznej liczbie nie przekraczającej 220 sztuk, przy czym realizacja umowy odbywać się będzie w oparciu o składane sukcesywnie przez spółkę Moonde UG odrębne zamówienia. Nieznana ostateczna liczba samochodów objętych transakcją uniemożliwia precyzyjne określenie wartości przedmiotu Umowy, jednak Zarząd British Automotive Łódź Sp. z o.o. przewiduje, iż wartość ta może osiągnąć kwotę 65 mln PLN.

W dniu 12 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Marvipol Property Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki Marvipol Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. W dniu 16 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Marvipol Property Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie zmiany ww. uwały. Zgodnie z postanowieniami zawartymi w ww. uchwałach spółka przekształcona otrzymała firmę Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, zaś jedynym komplementariuszem tej spółki, uprawnionym do prowadzenia jej spraw, została Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o.

W dniu 26 lutego Zarząd Spółki poinformował o rozpoczęciu przez spółkę zależną od Marvipol S.A. - British Automotive Polska S.A. negocjacji z Jaguar Land Rover Limited, gdzie przedmiotem negocjacji jest ustalenie warunków i zawarcie pomiędzy ww. podmiotami umowy importerskiej oraz umowy dystrybucyjnej pojazdów marki Jaguar i Land Rover na obszarze Polski.

#### **IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Zarząd Marvipol S.A. pracuje nad podziałem Marvipol S.A. („Spółka dzielona”), który nastąpi w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. (podział przez wydzielenie), w drodze przeniesienia części majątku Spółki dzielonej w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki dzielonej, tj. działalności deweloperskiej, na spółkę pod firmą M Automotive Holding S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka przejmująca”). W wyniku podziału Spółka przejmująca zmieni nazwę na Marvipol S.A., natomiast Emitent zmieni nazwę na M Automotive Holding S.A.

Planowany podział Marvipol S.A. ma na celu zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol, w ramach której nadal prowadzona będzie działalność motoryzacyjna (polegająca przede wszystkim na sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami motoryzacyjnymi funkcjonującymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol) i wydzielenie z niej odrębnej struktury, w ramach której będzie prowadzona działalność deweloperska. Celem podziału jest wyodrębnienie ze Spółki dzielonej działalności deweloperskiej i w ten sposób:

- a. Uzyskanie wiarygodnych rynkowych wycen zarówno działalności deweloperskiej, jak również działalności motoryzacyjnej,
- b. Umożliwienie potencjalnym inwestorom wyboru profilu działalności gospodarczej w ramach aktywności Spółki dzielonej lub Spółki przejmującej,
- c. Zwiększenie przejrzystości Grupy Kapitałowej Marvipol dla akcjonariuszy i potencjalnych inwestorów.

Intencją Zarządu Spółki dzielonej jest, by w ramach procedury podziału, akcje Spółki przejmującej, zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W wyniku podziału wszyscy dotychczasowi akcjonariusze Spółki dzielonej otrzymają nowo wyemitowane akcje Spółki przejmującej. Szczegóły związane z procedurą przydziału akcji Spółki przejmującej zostaną opisane w planie podziału, sporządzonym na podstawie art. 533 i 534 k.s.h.

Strategia rozwoju jednostki dominującej i spółek deweloperskich z Grupy w ramach działalności deweloperskiej 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,
- 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 Grupy, w tym udzielanie pomocy w zakresie współpracy klientów z kredytującymi ich bankami,
- pozyskiwanie finansowania w drodze emisji obligacji i poprzez kredyty bankowe biorąc pod uwagę zapotrzebowanie finansowe w Grupie,
- sprzedaż budynku biurowego pod warunkiem uzyskania satysfakcjonującej ceny,

W zakresie rozwoju spółek motoryzacyjnych planowane jest:

- umacnianie pozycji na polskim rynku samochodów klasy premium,
- istotny wzrost sprzedaży wolumenowej samochodów oferowanych głównie poprzez wykorzystanie potencjału związanego z globalną ekspansją Jaguar Land Rover, premierami nowych modeli samochodów Jaguar Land Rover, w szczególności modeli z segmentów rynku, w których Jaguar Land Rover nie był do tej pory obecny,
- wzrostu przychodów ze sprzedaży samochodów przy utrzymaniu dotychczasowej rentowności sprzedaży,
- rozbudowy i optymalizacji sieci dilerskiej Jaguar Land Rover w Polsce,
- utrzymywania na jak najwyższym poziomie jakości świadczonych usług serwisowych przy równoczesnym wzroście przychodów z tego tytułu związanych z planowanym uruchomieniem nowego centrum serwisowego w Warszawie z własną blacharnią i lakiernią, umożliwiającą naprawy aluminiowych karoserii najwyższej klasy samochodów, zarówno Jaguar Land Rover jak i innych marek.

W ramach realizacji strategicznego projektu Grupy, jakim jest rozdzielenie dwóch głównych segmentów działalności Grupy tj. segmentu deweloperskiego i motoryzacyjnego, Grupa Kapitałowa Marvipol zrealizowała kolejne dwa kluczowe kamienie milowe w harmonogramie podziału: utworzyła Oddział w Warszawie, odpowiedzialny za część deweloperską oraz podpisane zostały umowy na zarządzanie spółkami motoryzacyjnymi w ramach Centrali.

W dniu 29 grudnia 2015 r. Grupa zrealizowała transakcję zbycia wszystkich posiadanych udziałów Robo Wash sp. z o.o. i nie planuje w przyszłości prowadzenia działalności gospodarczej w obszarze obsługi myjni samochodowych.

## **V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

Z uwagi na charakter działalności żadna z jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie prowadzi prac badawczo – rozwojowych.

## **VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ**

W dniu 30 września 2015 r. nastąpiło zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa na rzecz spółki w Grupie, a w dniu 29 grudnia 2015 r. Spółka zrealizowała transakcję zbycia wszystkich posiadanych udziałów w spółce zależnej Robo Wash sp. z o.o. i nie planuje w przyszłości prowadzenia działalności gospodarczej w obszarze obsługi myjni samochodowych.

W 2015 roku Grupa Kapitałowa wypracowała (na poziomie skonsolidowanym) 32.343 tys. zł zysku netto, przy 704.650 tys. zł przychodów, łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej.

W 2015 roku Grupa realizowała zyski ze sprzedaży lokali gotowych w inwestycjach Apartamenty Mokotów Park, Bielany Residence, Hill Park Apartments, Art Eco Rezydencja i Osiedle Zielona Italia. Ponadto, w ramach spółki celowej zakończone zostało zadanie inwestycyjne 1A w inwestycji Central Park Ursynów, z którego w IV kwartale 2015 roku rozpoczęto rozpoznawanie przychodów. Aktualnie kontynuowana jest realizacja zadania inwestycyjnego 1B (planowane rozpoczęcie wydań lokali powinno nastąpić w pierwszej połowie 2016), a także zadania inwestycyjnego 2 (planowane rozpoczęcie wydań lokali powinno nastąpić w pierwszej połowie 2017). Ponadto, Grupa realizuje projekt w obszarze nieruchomości komercyjnych wspólnie z Panattoni Development Europe sp. z o.o., polegający na wybudowaniu obiektu magazynowo - logistycznego w okolicach aglomeracji Warszawskiej. W 2015 roku Grupa zakupiła grunty przy ul. 17 stycznia, ul. Szeligowskiej i ul. Krzyżówki.

W lutym 2016 rozpoczęto przedsprzedaż lokali w ramach inwestycji przy ul. Szeligowskiej: Bemowo Residence i ul. Krzyżówki: Riviera Park Etap 1.

W styczniu 2016 Grupa zakupiła grunt przy ulicy Modzelewskiego na warszawskim Mokotowie w celu realizowania kolejnego projektu deweloperskiego.

W przyszłych okresach, wraz z planowanymi zakupami, przewidywane jest realizowanie kolejnych projektów deweloperskich.

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

W 2015 roku Grupa osiągnęła przychody w wysokości 414.050 tys. zł z działalności segmentu motoryzacyjnego: ze sprzedaży samochodów i części zamiennych, serwisu samochodów. W przyszłych okresach Grupa będzie dążyć do zauważalnego wzrostu przychodów ze sprzedaży samochodów, jak również z usług serwisowych. Zakładany wzrost przychodów możliwy będzie do osiągnięcia dzięki przewidywanemu wzrostowi sprzedaży wolumenowej samochodów Jaguar Land Rover, stymulowanego premierami nowych, cenowo bardziej

dostępnych modeli samochodów Jaguar Land Rover. Planowany podział Marvipol S.A. ma na celu zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol, w ramach której nadal prowadzona będzie działalność motoryzacyjna (polegająca przede wszystkim na sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami motoryzacyjnymi funkcjonującymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol) i wydzielenie z niej odrębnej struktury, w ramach której będzie prowadzona działalność deweloperska.

W wyniku realizacji podziału Marvipol S.A. nastąpi zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol, w ramach której nadal prowadzona będzie działalność motoryzacyjna (polegająca przede wszystkim na sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami motoryzacyjnymi funkcjonującymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol) i wydzielenie z niej odrębnej struktury, w ramach której będzie prowadzona działalność deweloperska. Po podziale Marvipol S.A. dywidenda ze spółek motoryzacyjnych za 2016 rok i lata kolejne nie będzie przez Marvipol S.A. pobierana.

Ponadto, Grupa uzyskuje przychody z tytułu świadczonych usług wynajmu. W 2015 roku Grupa odnotowała przychody z tego tytułu w wysokości 9.980 tys. zł. Obecnie prowadzony jest proces sprzedaży budynku Prosta Tower. W przypadku jego zakończenia ulegnie zmianie zarówno struktura zobowiązań w wyniku spłacenie kredytu jak i środków pieniężnych uzyskanych poprzez sprzedaż budynku.

#### **VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ AKCJI LUB UDZIAŁÓW WŁASNYCH**

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2015 r., jak też po dniu 31 grudnia 2015 r. do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, żadna z jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie nabywała akcji lub udziałów własnych.

Zrealizowana przez Marvipol S.A. w dn. 30 grudnia 2015 r. transakcja zbycia 80.928 akcji własnych, w których posiadanie Spółka weszła w latach ubiegłych w rezultacie programu skupu realizowanego na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 4 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych z późn. zm., stanowiła zamknięcie ww. programu skupu akcji własnych.

#### **VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ODDZIAŁACH**

Od dnia 1 października 2015 r. Marvipol S.A. posiada Oddział w Warszawie. Oddział został utworzony na bazie majątku Spółki, zaś przedmiotem działalności Oddziału jest

w szczególności prowadzenie działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej oraz wynajmu powierzchni magazynowej. Do reprezentacji Spółki w ramach spraw ograniczonych do Oddziału uprawnieni są, na podstawie udzielonej prokury oddziałowej łącznej: Jacek Bielecki i Łukasz Sekuła.

## **IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK**

### **1) Ryzyko zmiany cen**

Grupa ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców /zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Grupę budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców / zleceniobiorców i jedynie za zgodą Grupy kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej jednak Grupa narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych opisane w punkcie 5) niniejszego Sprawozdania tj. opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Grupa jest na nie narażona.

Ponadto, Grupa ma zawarte umowy handlowe z producentem, które definiują ceny samochodów, po jakich są one kupowane. Zmiany cen pojazdów przez producenta będą skutkowały zmianą cen płaconych przez nabywców końcowych.

### **2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych**

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

Grupa ponosi ryzyko kursowe związane głównie z zakupami samochodów oraz części samochodowych. Waluty używane w tych transakcjach to przede wszystkim euro i funty brytyjskie. Grupa na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową oraz zabezpiecza rozliczenia z producentem transakcjami typu forward.

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.

Zaciągnięte przez Grupę długoterminowe kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa w części przypadków zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Pozyskany w 2015 roku kredyt na refinansowanie budynku Prosta Tower

został objęty transakcją zabezpieczającą zmiany stóp procentowych. Kredyt na sfinansowanie projektu magazynowego również objęty został transakcją zabezpieczającą zmiany stóp procentowych (ze względu na przyjętą formułę formalno – prawną i działalność spółki IC 37 poza Grupą Kapitałową Marvipol, zobowiązanie nie wchodzi i nie wlicza się do zobowiązań Grupy). Grupa nie stosuje 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**

Grupa, w segmencie deweloperskim, ma zawarte umowy z wykonawcami /zleceńbiorcami a także umowy handlowe z dostawcą samochodów, a po stronie przychodowej odpowiednio umowy z nabywcami mieszkań i samochodów. Posiada zapewnione finansowanie realizacji prowadzonych inwestycji oraz działalności bieżącej, dzięki czemu przepływy pieniężne na kolejne okresy są w Grupie z góry określone i pozwalają zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych. W wyniku realizacji podziału Marvipol S.A. nastąpi zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol, w ramach której nadal prowadzona będzie działalność motoryzacyjna (polegająca przede wszystkim na sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami motoryzacyjnymi funkcjonującymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol) i wydzielenie z niej odrębnej struktury, w ramach której będzie prowadzona działalność deweloperska. Po podziale Marvipol S.A. dywidenda ze spółek motoryzacyjnych za 2016 rok i lata kolejne nie będzie przez Marvipol S.A. pobierana.

### **4) Ryzyko utraty płynności finansowej**

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 4 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

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

#### **► ryzyko związane z celami strategicznymi:**

Grupa 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 Grupy, 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 Grupy. Grupa 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.

- ▶ ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności:  
Koszty operacyjne i inne koszty Grupy mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: (i) inflację; (ii) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych; (iii) zmiany w przepisach prawa lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką; (iv) wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. Jednym z celów strategicznych Grupy jest racjonalizacja kosztów prowadzonej działalności oraz dostosowanie tempa realizacji kolejnych projektów do bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości.
- ▶ ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich:  
Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego (m.in. w związku z zakupem gruntu) i są obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami Grupy, (ii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (iii) wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (iv) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (v) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (vi) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (vii) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (viii) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, jak również (ix) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. Grupa starannie analizuje proces realizacji projektu deweloperskiego poszukując inwestycji o jak najmniejszym ryzyku przy zachowaniu satysfakcjonującej dla Grupy rentowności.
- ▶ ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych:  
Grupa zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników,

między innymi z uwagi na: (i) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (ii) wzrost cen materiałów budowlanych; (iii) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Grupy, (v) dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Grupy. Istnieje również ryzyko związane z utratą przez generalnych wykonawców płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą generalnego wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu deweloperskiego. Pomimo, iż Grupa stara się ograniczać takie ryzyko poprzez utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych oraz posiada kadry przygotowane do przejęcia, w razie takiej konieczności, kompetencji generalnego wykonawcy, zagrożenie ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregośkolwiek z generalnych wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy.

- ▶ 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, choć należy zaznaczyć, że historycznie rynek dóbr luksusowych jest istotnie mniej wrażliwy na cykle koniunkturalne występujące w gospodarce.
- ▶ ryzyko wynikające z opóźnień w dostawach pojazdów od producenta:  
Spółki motoryzacyjne będące importerami samochodów marki Jaguar, Land Rover, Range Rover oraz Aston Martin są uzależnione zarówno od zagranicznych dostawców, jak i od użytych środków transportu. Opóźnienia w dostawach samochodów i części do samochodów mogą negatywnie wpłynąć na poziom sprzedaży i wizerunek marki.
- ▶ ryzyko wynikające ze zmiany harmonogramów premier nowych modeli samochodów:  
Realizacja planów rozwoju spółek motoryzacyjnych Grupy Marvipoł jest uzależniona od planów rozwoju producentów samochodów sprzedawanych przez ww. spółki, w szczególności od producenta samochodów Jaguar Land Rover, których sprzedaż odpowiada za gros przychodów segmentu motoryzacyjnego Grupy. Plany rozwoju Jaguar Land Rover, w szczególności harmonogram wprowadzania do sprzedaży nowych modeli samochodów, jak również ewentualne jego modyfikacje, mają kluczowe znaczenie dla realizacji planów sprzedażowych spółek motoryzacyjnych Grupy Marvipoł i osiąganych przez nie wyników. Globalna polityka Jaguar Land Rover Limited zakłada

dynamiczny rozwój sprzedaży poprzez realizację kolejnych premier samochodów, a moment ich wprowadzenia jest uzależniony od decyzji producenta.

- ▶ Atrakcyjność oferty motoryzacyjnej jest uzależniona w dużym stopniu od producenta oraz jego decyzji w zakresie kształtowania produktu finalnego:  
Istnieje ryzyko, iż producent błędnie oceni rynek i realizowane przez niego projekty nie będą dobrze przyjmowane przez rynek. Może mieć to negatywny wpływ na wynik segmentu motoryzacyjnego grupy. Polityka Jaguar Land Rover Limited zakłada rozwój i zapewnienie atrakcyjności produktowej w celu realizacji strategii globalnej Jaguar Land Rover Limited.
- ▶ ryzyko nieprzedłużenia obowiązywania umów importerskich zawartych z Jaguar Land Rover Limited:  
Spółka zależna od Marvipol S.A., spółka British Automotive Polska S.A., 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. British Automotive Polska S.A. 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 British Automotive 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. W dniu 1 grudnia 2015 roku British Automotive Polska S.A. otrzymała list intencyjny o zamiarze zawarcia nowych umów importerskich. 26 lutego 2016 roku spółka poinformowała o rozpoczęciu negocjacji w zakresie ustalenia warunków i zawarcia umowy importerskiej oraz umowy dystrybucyjnej pojazdów marki Jaguar i Land Rover na obszarze Polski.
- ▶ ryzyko związane z działalnością na rynku nieautoryzowanych serwisów aut sprzedawanych przez grupę:  
Oferowane przez nieautoryzowane serwisy naprawy oraz usługi podobne do oferowanych w autoryzowanych serwisach lecz po niższych cenach może skutkować słabszymi wynikami grupy. Długoletnie gwarancje oferowane przez dealerów z grupy Jaguar Land Rover powodują nieatrakcyjność korzystania z nieautoryzowanych serwisów, a wysokie standardy usług realizowane przez autoryzowane serwisy są na poziomie gwarantowanym przez Producenta.
- ▶ ryzyko zmiany przepisów unijnych dotyczących porozumień pomiędzy podmiotami z branży motoryzacyjnej działającymi na różnych szczeblach dystrybucji i produkcji:  
Przepisy Unii Europejskiej w obecnym kształcie w istotny sposób wpływają na kształt rynku motoryzacyjnego w krajach Wspólnoty, w tym na relacje między producentami

samochodów oraz generalnymi importerami samochodów.

► ryzyko wyjścia Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej:

W czerwcu 2016 roku zapowiadane jest referendum w Wielkiej Brytanii na temat dalszego członkostwa w Unii Europejskiej. Wyjście Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej może negatywnie wpłynąć na relacje handlowe i koszty współpracy z spółką Jaguar Land Rover Limited w związku możliwymi zmianami regulacyjnymi w zakresie prawa i systemu podatkowego.

► ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Grupy na warszawskim rynku mieszkaniowym:

Obecnie projekty deweloperskie Grupy realizowane są w Warszawie. Grupa na bieżąco analizuje również rynek działalności deweloperskiej w innych polskich miastach. W krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Grupę będą uzależnione od sytuacji na największym rynku mieszkaniowym w Polsce, czyli w Warszawie. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. Znajomość otoczenia rynkowego, know-how i doświadczenie zdobyte podczas kilkunastu lat działalności na warszawskim rynku nieruchomości są jedną z najmocniejszych stron Grupy.

► ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz cenami lokali:

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

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

Rentowność działalności deweloperskiej Grupy zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w Warszawie. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Grupa. W przypadku spadku cen mieszkań, Grupa nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających założoną przez Grupę rentowność.

Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację

finansową Grupy.

Grupa starannie analizuje rynek gruntów w poszukiwaniu inwestycji spełniających wymagania strategiczne: szybkość realizacji, cena za PUM, atrakcyjność miejsca dla klientów i możliwości sprzedaży. Siłą Grupy 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 Grupa przeprowadza analizę geotechniczną pozyskiwanego gruntu. Ze względu na ograniczenia tej analizy, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu deweloperskiego Grupa napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć 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 Grupy. Doświadczenie i kompetencje pracowników Grupy wspieranych zewnętrznymi konsultantami sprawdzającymi pozyskiwane grunty są jedną z silnych stron Grupy.

► ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska:

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

► ryzyko związane z infrastrukturą:

Projekt deweloperski może być realizowany przy zapewnieniu wymaganej prawem infrastruktury takiej jak drogi wewnętrzne, przyłącza mediów itp. Pomimo pozytywnych wyników analizy prawnej i technicznej, brak koniecznej infrastruktury powodować może, iż realizacja projektu na danej działce będzie niemożliwa lub w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez Grupę zbyt droga. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Grupy, nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu deweloperskiego do użytkowania lub nieprzewidziany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury. Zdarzenia takie mogą mieć wpływ na rentowność projektu. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Grupy 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 Grupy. Grupa 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:

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

deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Grupy gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. 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 Grupy 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 Grupy. Grupa 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 Grupę są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia zawieranych przez generalnych wykonawców. W przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Grupa może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków Grupy z projektu deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami Grupy. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Grupa 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 Grupy.

- 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 Grupy, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. W szczególności zmiany przepisów podatkowych obejmujących swoim zakresem rynek nowych i używanych samochodów, w tym regulacji dotyczących podatku akcyzowego, regulacji dotyczących podatku od towarów i usług oraz zasad jego odliczenia przez firmy, stanowiące ponad 90% klientów końcowych segmentu motoryzacyjnego Grupy Marvipol mogą wpłynąć, pozytywnie lub negatywnie, na sprzedaż nowych samochodów i osiągnięte przez Grupę wyniki finansowe.

► 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 Grupy.

► 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 Grupy 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 Grupa bada kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia reprivatyzacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Grupę. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na Grupę. Może to spowodować wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. 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:

Grupa 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 i motoryzacyjnej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy, 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 lub samochody, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. Należy zaznaczyć jednak, że sprzedaż dóbr luksusowych, w tym przypadku samochodów klasy premium jest mniej podatna na zmiany cykli koniunkturalnych. W przypadku segmentu deweloperskiego, Grupa strategicznie realizuje zakupy gruntów z możliwością szybkiego ich wprowadzenia do realizacji procesu inwestycyjnego, a następnie sprzedaży wybudowanych obiektów, 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 przypadku 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 Grupy. Grupa 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 Grupy na bieżąco weryfikuje dane wpisane w księgach wieczystych i rejestrze gruntów.

- ▶ ryzyka związane z dostępnością kredytów hipotecznych:

W zakresie działalności deweloperskiej możliwe jest wystąpienie ryzyka kursowego związanego z kursami wymiany walut obcych jak również ryzyka wysokości stóp procentowych dla walut, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. 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 powodować 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, a w efekcie na prowadzenie swojej podstawowej działalności przez Grupę.

► ryzyko wprowadzenia ustawy o ograniczeniu obrotu ziemią rolną:

W związku z planowanym wprowadzaniem ustawy ograniczającej obrót ziemią rolną ograniczona zostanie swoboda właścicieli w sprzedaży ziemi rolnej co może spowodować wyłączenie dużej ilości gruntów pod inwestycje. Zmiana ta może oznaczać wzrost cen działek przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Proces inwestycyjny na terenach rolnych nieobjętych planem będzie obciążony większym ryzykiem niż obecnie, ponieważ będzie każdorazowo wymagał odrolnienia działki przez zbywcę przed sprzedażą. Procesu tego nie będzie mógł już przeprowadzić deweloper po nabyciu działki, gdyż nie będąc osobą fizyczną prowadzącą gospodarstwo rolne nie będzie mógł takiej ziemi zakupić.

► ryzyko braku dopłat w ramach programu „Mieszkanie dla młodych” w 2016:

W komunikacie Banku Gospodarstwa Krajowego z dnia 15 marca 2016 Bank Gospodarstwa Krajowego poinformował na podstawie art. 37 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi ( Dz. U. z 2015 roku poz. 1865), że łączna kwota finansowego wsparcia wynikająca z wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego, przekazanych przez banki kredytujące do Banku Gospodarstwa Krajowego, z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat przypadającym w roku 2016, osiągnęła równowartość 95 % kwoty zaplanowanej na wypłaty w ustawie budżetowej na rok 2016. W związku z powyższym z dniem 16 marca 2016 wstrzymane zostało przyjmowanie wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat planowanym na rok 2016. Wyczerpanie puli nie oznacza zakończenia programu. Wnioski nadal można składać o dopłatę na 2017-2018 rok. W przypadku zakupu mieszkań na rynku pierwotnym jeżeli deweloper dopiero buduje inwestycję i planuje jej oddanie w 2017 roku nie powinien wystąpić problem z otrzymaniem dopłaty po 02.01.2017. Niemniej jednak rodzi to ryzyko zmniejszenia popytu na lokale spełniające wymogi ich zakwalifikowania do MdM, których termin oddania jest w 2016 roku. Jednocześnie rząd ogłosił możliwość likwidacji programu MdM po 2018 roku co będzie skutkowało zmniejszeniem popytu na takie mieszkania po 2018 roku.

► ryzyko rozszerzenia programu MdM na rynek wtórny:

W związku z rozszerzeniem programu MdM na rynek wtórny wystąpiło ryzyko przeniesienia się popytu na mieszkania z rynku pierwotnego na rynek wtórny, co może spowodować spadek sprzedaży mieszkań bezpośrednio przez deweloperów oraz zmniejszenie rentowności na realizowanych przez Grupę projektach.

- ▶ ryzyko związane z działaniem konkurencji na rynku mieszkaniowym:  
Na wyniki Grupy 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 Grupy. Dobra znajomość rynku warszawskiego przez Grupę 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 Grupy. Grupa 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 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.
- ▶ ryzyko niezyskania 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 niezyskania finansowania zewnętrznego możliwe są opóźnienia w realizacji projektów lub niemożliwość ich całkowitej realizacji. Grupa na podstawie systematycznie dokonywanych projekcji zadłużenia w horyzoncie do minimum 4 lat przygotowuje z odpowiednim wyprzedzeniem źródła finansowania.
- ▶ Ryzyko braku najemców i sprzedaży budynków w projekcie logistycznym:  
W ramach zaangażowania się Grupy w projekt magazynowo – logistyczny występuje ryzyko braku pozyskania najemców dla dwóch realizowanych w projekcie budynków magazynowych, przez co może zwiększać się również ryzyko znalezienia finalnego inwestora na zakup nieruchomości. Mitygując to ryzyko, Grupa podjęła współpracę z liderem (w Polsce i Europie) rynku wynajmu i sprzedaży nieruchomości magazynowo – logistycznych, firmą Panattoni. Na moment publikacji niniejszego sprawozdania ok. 55% powierzchni całego projektu zostało wynajętych w ramach podpisanych umów.
- ▶ 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 do zakupu własnego mieszkania co może skutkować obniżeniem sprzedaży grupy Marvipol.

- ▶ 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 wprowadzeniem podatku bankowego:  
W związku z wejściem w życie dnia 1 lutego 2016 r. ustawy o podatku od niektórych instytucji finansowych, banki, firmy ubezpieczeniowe, SKOK-i i firmy pożyczkowe zostały obłożone tzw. podatkiem bankowym, wynoszącym rocznie 0,44 proc. wartości ich aktywów. Grupa widzi ryzyko przerzucenia kosztu podatku bankowego na klientów instytucji finansowych co wiąże się z wyższym kosztem finansowania dla spółek z Grupy, jak i dla klientów indywidualnych (nabywców mieszkań) m.in. na skutek podniesienia marż i wprowadzenia dodatkowych opłat przez instytucje finansowe.
- ▶ 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 zwiększenie 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 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, osiągnięte 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, osiągnięte 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. W celu

zapewnienia bezpieczeństwa podatkowego związanego z procesem podziału Zarząd wystąpił o interpretacje podatkowe do Ministerstwa Finansów.

► ryzyko związane z realizacją projektów magazynowo – logistycznych:

W związku z podjęciem działań mających na celu realizację projektu polegającego na wybudowaniu obiektów magazynowo – logistycznych 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 2015, magazynów oddanych do użytku wg deweloperów było blisko 1 mln m<sup>2</sup>, z czego Panattoni oddało do użytku 44,9% tej powierzchni, drugi w kolejności deweloper – 22,5%, a pozostałych 10 deweloperów 32,6%).

Szczegółowe informacje na temat instrumentów finansowych zamieszczono w nocie 32 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### **X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**

Grupa zarządza wszystkimi opisanymi w punkcie IX 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 i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera. Na system kontroli wewnętrznej w Grupie składa się szereg procedur i regulacji wewnętrznych. Nadzór merytoryczny nad procesem przygotowania sprawozdań finansowych i raportów okresowych spółek z Grupy sprawuje Główna Księgowa pod nadzorem Dyrektora Finansowego. Roczne

i półroczne sprawozdania finansowe podlegają niezależnemu badaniu oraz przeglądowi przez wybranego przez Radę Nadzorczą audytora Grupy. W Grupie funkcjonuje elektroniczny system obiegu i akceptacji dokumentów, umów, korespondencji przychodzącej i wychodzącej oraz faktur i płatności. Stosowany system pozwala na nadzór i bieżący monitoring stanu zobowiązań Grupy. System jest bezpośrednio powiązany z systemem księgowym, w którym dokumenty są rejestrowane zgodnie z polityką rachunkową Grupy opartą na Międzynarodowych Standardach Rachunkowości. Na podstawie danych z systemu księgowego przygotowywane są raporty zarządcze. Po zamknięciu ksiąg rachunkowych za dany miesiąc kadra kierownicza oraz członkowie Zarządu otrzymują raporty analizujące kluczowe dane finansowe istotne dla Grupy i spółek z Grupy. Grupa na bieżąco współpracuje z biegłym rewidentem w zakresie poprawności stosowanych księgowości, a w szczególnych przypadkach i przy skomplikowanych projektach na etapie ich analizy, biegły rewident uczestniczy w nich jako członek zespołu projektowego.

Grupa na bieżąco śledzi zmiany w regulacjach zewnętrznych i przepisach odnoszących się do wymogów sprawozdawczości giełdowej i przygotowuje się oraz wdraża niezbędne zmiany z wyprzedzeniem czasowym. System zarządzania ryzykiem w Grupie ma na celu zapewnienie wczesnego wykrywania ryzyka biznesowego i podejmowania adekwatnych działań zaradczych.

#### XI. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA

|                                     |                                              | 31-gru-15 | 31-gru-14 |
|-------------------------------------|----------------------------------------------|-----------|-----------|
| rentowność sprzedaży (ROS)          | zysk netto/przychód ze sprzedaży*100         | 4,64%     | 6,41%     |
| rentowności kapitału własnego (ROE) | zysk netto*100/kapitał własny - zysk netto   | 11,01%    | 19,57%    |
| stopa zadłużenia                    | zobowiązania/suma pasywów*100                | 62,23%    | 64,81%    |
| bieżącej płynności                  | aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe | 2,35      | 2,17      |

Wskaźniki finansowe zostały policzone łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej. Przychody netto obejmują przychody netto ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów. Grupa rozpoznaje przychody i koszty z inwestycji deweloperskich zgodnie z MSR 18.

W związku z wypracowaniem niższego zysku netto Spółki zmniejszeniu uległ wskaźnik rentowności kapitału własnego i rentowności sprzedaży netto. Na zysk netto wpływ miała

niższa liczba wydanych lokali w 2015 roku w stosunku do 2014 roku, w którym liczba wydań lokali była wyższa.

Stopa zadłużenia (wskaźnik struktury zobowiązań) obniżyła się w porównaniu z analogicznym okresem w wyniku zmniejszenia zobowiązań Grupy.

Wskaźnik płynności poprawił się w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Nastąpiło zmniejszenie zarówno aktywów obrotowych, jak i zobowiązań bieżących.

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania żadna ze spółek należących do Grupy Kapitałowej nie jest stroną postępowań dotyczących zobowiązań lub wierzytelności, które mogą mieć istotny wpływ na prowadzoną działalność.

## **XIII. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH**

Przedmiotem działalności Marvipol S.A. i części spółek zależnych, należących do Grupy Kapitałowej, jest prowadzenie działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej i usługowej w imieniu własnym, a także w pośrednictwie po uzyskaniu koniecznych zezwoleń i koncesji, jeśli takie są wymagane. W szczególności jest to działalność gospodarcza w zakresie zabudowy i komercjalizacji gruntów. Marvipol S.A. świadczy ponadto na rzecz spółek zależnych działających w segmencie motoryzacyjnym usługę zarządzania.

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

W ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. wybrane jednostki zależne prowadzą działalność w zakresie sprzedaży hurtowej i detalicznej pojazdów samochodowych, a także ich serwisu i obrotu częściami zamiennymi.

Usługi wynajmu to dodatkowe źródło przychodów Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. W roku 2015 głównym źródłem przychodów z tego tytułu był wynajem powierzchni biurowych w budynku przy ul. Prostej 32, jak też wynajem powierzchni handlowo – magazynowych przy ul. Kłobuckiej w Warszawie.

Do dnia 29 grudnia 2015 r. Grupa posiadała na terenie Warszawy pięć obiektów myjni samochodowych pod nazwą Robo Wash Center, jednak na dzień sporządzenia sprawozdania działalność myjni samochodowych nie jest już w Grupie prowadzona.

W wyniku realizacji podziału Marvipol S.A. nastąpi zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol, w ramach której nadal prowadzona będzie działalność motoryzacyjna (polegająca przede wszystkim na sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami

motoryzacyjnymi funkcjonującymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol) i wydzielenie z niej odrębnej struktury, w ramach której będzie prowadzona działalność deweloperska.

#### **XIV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU**

Obecnie Grupa prowadzi działalność w zakresie usług deweloperskich oraz usług wynajmu powierzchni biurowych i powierzchni handlowo - magazynowych wykonywanych na obszarze Warszawy, a także w zakresie sprzedaży i serwisu samochodów marki Jaguar, Land Rover, Range Rover i Aston Martin, jak też sprzedaży części zamiennych do tych samochodów. Warszawski rynek jest największym i najzamożniejszym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Przeciętne wynagrodzenia w Warszawie należą do najwyższych, znacznie przekraczając średnie wartości dla całego kraju.

Aktywność najemców w Warszawie pozostaje na wysokim poziomie zarówno w zakresie usług najmu powierzchni biurowych, jak i powierzchni handlowo-magazynowych. Grupa podjęła działania w zakresie realizacji wspólnego z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. projektu polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo - logistycznego w okolicach aglomeracji warszawskiej.

Grupa 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 Grupa dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze konkursu, a generalny wykonawca jest odpowiedzialny za całość prac budowlanych. Grupa w procesie wyboru wykonawców ocenia ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie. Ma to na celu zapewnienie realizacji kontraktu zgodnie z wysokimi standardami.

W zakresie sprzedaży samochodów i części samochodowych, a także usług serwisowych spółki Grupy kierują sprzedaż do dealerów i odbiorców w całym kraju. Rynek sprzedaży samochodów klasy premium jest rynkiem obejmującym przede wszystkim segment klientów o wyższych dochodach.

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. nie jest uzależniona od żadnego ze swoich odbiorców - odbiorcami są w zdecydowanej większości osoby fizyczne.

#### **XV. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNAZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Szczegółowe informacje o zawartych w roku obrotowym 2015, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, umowach znaczących dla działalności jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zamieszczone są w punktach II i III niniejszego sprawozdania z działalności.

## **XVI. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ Z INNYMI PODMIOTAMI**

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. oraz do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2015 jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. miały następujące powiązania organizacyjne i kapitałowe:

- ▶ **Prosta Tower (poprzednia firma spółki: 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 70.150.000,- 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 Prosta Tower Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania wynajem powierzchni i zarządzanie budynkiem biurowym „Prosta Tower” w Warszawie.
- ▶ **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 270.000,- 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 7.795.000,- 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 Prosta Tower 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 103.821.000,- zł i dzieli się na 2.076.420 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy.

Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest udzielanie licencji na znaki towarowe oraz świadczenie usług marketingowych na rzecz spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

- ▶ **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. W dniu 30 grudnia 2015 r. Marvipol S.A. będąca dotychczas jedynym wspólnikiem w jednostce, zawarła transakcję zbycia 100% udziałów podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Na dzień zawarcia ww. transakcji kapitał zakładowy jednostki wynosił 13.000.000,- zł i dzielił się na 130.000 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Zielona Italia Sp. z o.o. była spółką celową realizującą projekt deweloperski „Osiedle Zielona Italia”.

- ▶ **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. W dniu 29 grudnia 2015 r. Marvipol S.A. będąca dotychczas jedynym wspólnikiem w jednostce, zawarła transakcję zbycia 100% udziałów podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Na dzień zawarcia ww. transakcji kapitał zakładowy jednostki wynosił 200.000,- zł i dzielił się na 2.000 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Przedmiotem działalności Robo Wash Sp. z o.o. było zarządzanie siecią myjni samochodowych działających na terenie Warszawy i Konina.

- ▶ **Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.** z siedzibą w Warszawie (powstała z przekształcenia Marvipol Property Sp. z o.o. w spółkę komandytową): 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 31 grudnia 2015 r. kapitał zakładowy jednostki wynosił 3.250.000,- zł i dzielił się na 32.500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy, z których 29.250 posiadała Marvipol S.A., a 3.250 posiadała Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – spółka zależna niżej opisanej jednostki P.Z.-BUD Sp. z o.o.

W dniu 19 stycznia 2016 r. wspólnik Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawarł transakcję zbycia jednego udziału w spółce Marvipol Property Sp. z o.o. na rzecz Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. – spółki zależnej Marvipol S.A.

W dniach 12 i 16 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanowiło o przekształceniu Marvipol Property Sp. z o.o. w spółkę komandytową pod firmą

Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., która została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 25 lutego 2016 r. pod numerem KRS 0000604114. Komandytariuszami w tej spółce są Marvipol S.A. oraz Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., natomiast uprawnionym do reprezentowania spółki komplementariuszem jest Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Jednostka Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest spółką celową realizującą obecnie projekty deweloperskie „Central Park Ursynów Etap 1B”, „Central Park Ursynów Etap 2A” oraz „Central Park Ursynów Etap 2B”.

- ▶ **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 650.000,- zł i dzieli się na 6.500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy. Przedmiotem działalności P.Z.-Bud Sp. z o.o. uprzednio 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 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy. Jednostka jest współnikiem w spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o., poprzez którą realizuje, na zasadzie Joint venture ze spółką PG Europe S.a r.l., zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo - logistycznego składającego się z dwóch budynków posadowionych na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach aglomeracji warszawskiej (Industrial Center Sp. z o.o. jest spółką, w której 68 udziałów posiada Marvipol Estate Sp. z o.o., a pozostałe 32 udziałów posiada PG Europe S.a r.l., przy czym 18 udziałów będących w posiadaniu PG Europe S.a r.l. jest uprzywilejowanych co do prawa głosu, co w konsekwencji, zgodnie z MSSF 11, stanowi wspólne przedsięwzięcie).
- ▶ **Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) 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 5.000,- 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.** została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439855. Marvipoł S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- 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 „Central Park Ursynów Etap 1B”.
- ▶ **Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.** została zawiązana w dniu 24 września 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 6 października 2015 r. pod numerem KRS 0000579020. Marvipoł S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.  
Jednostka Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.  
Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego przy realizacji projektów deweloperskich „Central Park Ursynów Etap 2A” i „Central Park Ursynów Etap 2B”.
- ▶ **Projekt 01 (poprzednia firma spółki: Marvipoł 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 0000439869. Marvipoł S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- 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.  
Obecnie jednostka realizuje na terenie warszawskiej dzielnicy Białołęka projekt deweloperski pod nazwą „Riviera Park”.
- ▶ **Marvipoł Development 2 (poprzednia firma spółki: Projekt 02) Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 2 września 2015 r. pod numerem KRS 0000573625. Marvipoł S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał

zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Marvipol Development 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Obecnie jednostka realizuje na terenie warszawskiej dzielnicy Bemowo projekt deweloperski pod nazwą „Bemowo Residence”.

- ▶ **Projekt 03 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 11 września 2015 r. pod numerem KRS 0000575062. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 03 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 03 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Riviera Park (poprzednia firma spółki: Projekt 04) Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 października 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 października 2015 r. pod numerem KRS 0000582682. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Riviera Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego przy realizacji projektu deweloperskiego „Riviera Park”.

- ▶ **Projekt 05 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 16 października 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 października 2015 r. pod numerem KRS 0000582572. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 05 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Obecnie jednostka przygotowuje realizację projektu inwestycyjnego na terenie warszawskiej dzielnicy Mokotów.

- ▶ **Bemowo Residence Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 26 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000597888. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100%

udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Bemowo Residence Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Bemowo Residence Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Projekt 06 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 18 lutego 2016 r. pod numerem KRS 0000600195. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 06 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 06 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Projekt 07 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000599081. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 07 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 07 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Projekt 08 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 27 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000598791. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 08 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 08 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Projekt 09 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000598818. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 09 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 09 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 5.000,- 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 1.050.000,- 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.

- ▶ **British Automotive Polska (poprzednia firma spółki: JLR Polska) S.A.** z siedzibą w Warszawie (powstała z przekształcenia JLR Polska Sp. z o.o. w spółkę akcyjną): JLR Polska Sp. z o.o. została zawiązana w dniu 8 października 2003 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 października 2003 r. pod numerem KRS 0000176909. W dniu 27 lipca 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanowiło o przekształceniu JLR Polska Sp. z o.o. w spółkę akcyjną pod firmą JLR Polska S.A., która została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 10 września 2015 r. pod numerem KRS 0000574729. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% akcji. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.410.000,- zł i dzieli się na 3.410.000 akcji o wartości nominalnej 1,- zł każdy.

British Automotive Polska S.A. prowadzi działalność w zakresie importu samochodów marek Jaguar, Land Rover i Range Rover, jako wyłączny przedstawiciel producenta samochodów tych marek w Polsce.

- ▶ **British Automotive Centrum (poprzednia firma spółki: 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 7.000.000,- zł i dzieli się na 14.000 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

British Automotive Centrum Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

- ▶ **British Automotive Gdańsk (poprzednia firma spółki: 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 3.220.000,- zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32.200,- zł każdy.

British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

- ▶ **British Automotive Łódź (poprzednia firma spółki: 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 6.468.000,- zł i składa się z 3.234 udziałów po 2.000,- zł każdy.

British Automotive Łódź Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

- ▶ **British Automotive Supply (poprzednia firma spółki: 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 British Automotive Polska S.A. – spółka zależna Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów, kapitał zakładowy jednostki wynosi 700.000,- zł i dzieli się na 80 udziałów o wartości nominalnej 8.750,- zł każdy.

British Automotive Supply 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. W dniu 18 grudnia 2015 r. Marvipol S.A. będąca dotychczas jedynym wspólnikiem w jednostce, zawarła transakcję zbycia 100% udziałów podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Na dzień zawarcia ww. transakcji kapitał zakładowy jednostki wynosił 475.000,- zł i dzielił się na 950 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

Caterham Polska Sp. z o.o. prowadziła 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 2009 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 2.500.000,- 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 800.000,- 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 500.000,- 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.
- ▶ **British Motor Club Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 31 sierpnia 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 września 2015 r. pod numerem KRS 0000574238. 100% udziałów w jednostce posiada British Automotive Polska S.A. – jednostka zależna Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.  
W okresie do dnia sporządzenia sprawozdania jednostka nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

Nie należąca do Grupy Kapitałowej spółka M Automotive Holding S.A. 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. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 100.000,- zł i dzieli się na 500.000 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda. Akcje w kapitale zakładowym Spółki zostały objęte w następujący sposób:

- 499.500 (czteryście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset) akcji zostało objętych przez akcjonariusza Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład pieniężny,
- 500 (pięćset) akcji zostało objętych przez akcjonariusza Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład pieniężny.

Zarząd spółki jest jednoosobowy – Prezesem Zarządu jest Mariusz Wojciech Książek. Przedmiotem działalności M Automotive Holding S.A. jest prowadzenie działalności holdingowej oraz działalności firm centralnych. Celem utworzenia jednostki jest przeniesienie w przyszłości części majątku spółki dzielonej Marvipol S.A. związanej z działalnością deweloperską, w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki dzielonej, na spółkę M Automotive Holding S.A. jako spółkę przejmującą. W wyniku podziału Marvipol S.A., spółka przejmująca (M Automotive Holding S.A.) zmieni nazwę na Marvipol S.A., natomiast spółka dzielona zmieni finalnie nazwę na British Automotive Holding S.A.

Spółka wskazuje, że jest podmiotem zależnym od spółki Książek Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zawiązanej w dniu 9 maja 2014 r. i zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców w dniu 4 czerwca 2014 r. pod numerem KRS 0000510073 i posiadającej na dzień sporządzenia sprawozdania 29 364 131 akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, stanowiących 70,67% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów w Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy Książek Holding sp. z o.o. wynosi 1.500.000,- zł i dzieli się na 1.500 udziałów o wartości nominalnej 1.000,- zł każdy. 100% udziałów w spółce Książek Holding sp. z o.o. posiada MK HOLDING S.A R.L. w Luksemburgu – spółka prawa luksemburskiego, w której Mariusz Wojciech Książek, prezes Zarządu Spółki, posiada 100% udziałów.

#### **XVII. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCIACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE**

W roku obrotowym 2015, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, takie transakcje nie wystąpiły.

#### **XVIII. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W ROKU OBROTOWYM 2015 UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK**

Szczegółowe informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w roku obrotowym 2015, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, umowach dotyczących kredytów, zamieszczone są w punktach II i III niniejszego sprawozdania z działalności. Żadna z jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w roku obrotowym 2015, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, nie zaciągnęła i nie wypowiedziała umowy dotyczącej pożyczki od podmiotu spoza Grupy. Informacja o umowach

dotyczących pożyczek zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. zamieszczona jest w punkcie XIX niniejszego sprawozdania z działalności.

#### **XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH W ROKU OBROTOWYM 2015 POŻYCZKACH**

W roku obrotowym 2015 Marvipol S.A. miała zobowiązania z tytułu następujących pożyczek (wartości podane w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r.):

- w kwocie 1.490 tys. od jednostki zależnej Prosta 32 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 3.500 tys. od jednostki zależnej Marvipol TM Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 350 tys. od jednostki zależnej P.Z.-BUD Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 1.000 tys. od jednostki zależnej Central Park Ursynów Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 26.208 tys. od jednostki zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.) Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

W 2015 roku Marvipol S.A. miała należności z tytułu następujących pożyczek (wartości podane w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r.):

- w kwocie 130 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Prosta Tower Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 12.201 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 2.150 tys. zł na rzecz Robo Wash Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 31.675 tys. od jednostki zależnej Projekt 01 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 35 tys. od jednostki zależnej Verbis Gamma Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 800 tys. od jednostki zależnej Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 25.690 tys. od jednostki zależnej Marvipol Estate Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

- w kwocie 5.705 tys. od jednostki zależnej Marvipol Development 2 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

- w kwocie 90 tys. od jednostki zależnej Projekt 03 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

- w kwocie 5 tys. od jednostki zależnej Rivera Park Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

W 2015 r. jednostka zależna British Automotive Polska S.A. miała należność od AML Polska Sp. z o.o. z tytułu pożyczki w kwocie 1.434 tys. zł (wartość podana w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r.).

Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

W 2015 r. jednostka zależna British Automotive Polska S.A. miała należność od Książek Holding Sp. z o.o. z tytułu pożyczki w kwocie 262 tys. zł (wartość podana w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r.).

Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

W 2015 r. jednostka zależna British Automotive Centrum Sp. z o.o. miała należność od M Automotive Sp. z o.o. z tytułu pożyczki w kwocie 730 tys. zł (wartość podana w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r.).

Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

W 2015 r. jednostka zależna British Automotive Centrum Sp. z o.o. miała należność od Lotus Warszawa Sp. z o.o. z tytułu pożyczki w kwocie 904 tys. zł (wartość podana w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r.).

Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

W 2015 r. jednostka pośrednio zależna Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna miała należność od Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.) z tytułu pożyczki w kwocie 135.747 tys. zł (wartość podana w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r.).

Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

W 2015 r. jednostka pośrednio zależna Marvipol Estate Sp. z o.o. miała należność od Industrial Center 37 Sp. z o.o. z tytułu pożyczki w kwocie 25.791 tys. zł (wartość podana w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r.).

Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

## **XX. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W ROKU OBROTOWYM 2015 PORĘCZENIACH I 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. W dniu 07 stycznia 2016 roku w związku z całkowitą spłatą kredytu wygasło poręczenie Marvipol S.A.

W dniu 30 listopada 2015 r. Spółka udzieliła Jaguar Land Rover Exports Limited gwarancji za zobowiązania spółki zależnej British Automotive Polska S.A. wynikające z zakupu produktów Jaguar oraz Land Rover na podstawie umowy dystrybucyjnej pomiędzy Jaguar Land Rover Exports Limited lub jej spółkami zależnymi a BAP. Gwarancja obejmuje obowiązek zapłaty wszelkich sum nie zapłaconych w dacie ich wymagalności przez British Automotive z tytułu sprzedaży produktów Jaguar i Land Rover. Gwarancja jest bezwarunkowa i nieodwołalna. Gwarancja obowiązuje od dnia jej udzielenia do dnia wygaśnięcia umowy dystrybucyjnej produktów Jaguar i Land Rover (tj. do dnia 31 maja 2016 roku) lub do dnia, w którym wszelkie kwoty należne zgodnie z tą umową zostaną przez BAP zapłacone, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi później. Wysokość gwarancji ograniczona jest do wysokości kwot należnych od BAP w stosunku do Jaguar Land Rover Exports Limited. Gwarancja została udzielona zgodnie z prawem angielskim.

W dniu 16 grudnia 2015 r. British Automotive Polska S.A. udzieliła AML Polska sp. z o.o. gwarancji za zobowiązania spółki wynikające z zakupu produktów AML na podstawie umowy dystrybucyjnej pomiędzy lub jej spółkami zależnymi a AML Polska sp. z o.o. Gwarancja jest bezwarunkowa i nieodwołalna. Gwarancja obowiązuje od dnia jej udzielenia do dnia wygaśnięcia umowy dystrybucyjnej produktów AML lub do dnia, w którym wszelkie kwoty należne zgodnie z tą umową zostaną przez AML Polska sp. z o.o. zapłacone, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi później. Wysokość gwarancji ograniczona jest do wysokości kwot należnych od AML w stosunku do Aston Martin Lagonda Limited. Gwarancja została udzielona zgodnie z prawem angielskim.

W 2015 roku Marvipol S.A. otrzymała:

- ubezpieczeniową gwarancję od ANICAR Sp. z o.o. należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek do umowy ramowej na wykonywanie prac wykończeniowych.

W 2015 roku Prosta Tower Sp. z o.o. otrzymała:

- gwarancję koncernową płatności Kontomierz.pl dot. umowy najmu;
- gwarancję koncernową płatności Kreditech Polska Sp. z o.o. dot. umowy najmu;
- aneks do gwarancji płatności Verte S.A. dot. umowy najmu.

W 2015 roku Zielona Italia Sp. z o.o. otrzymała:

- gwarancję zabezpieczającą właściwe usunięcie wad i usterek od Eiffage Polska Budownictwo S.A.;
- gwarancję wykonania umowy od Eiffage Polska Budownictwo S.A.;
- gwarancję należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek od Anicar Sp. z o.o.;
- gwarancję należytego wykonania umowy od LEMAT Sp. z o.o.

W 2015 roku Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. otrzymała:

- gwarancję gwarancji i rękojmi od Warbud S.A. dla inwestycji Central Park Ursynów etap 1A.

W 2015 roku Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. otrzymała:

- gwarancję należytego wykonania kontraktu od Erbud S.A. dla inwestycji Central Park Ursynów etap 2A i 2B.

W 2015 roku Marvipol Property Sp. z o.o. otrzymała:

- gwarancję należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek od Anicar Sp. z o.o.;
- gwarancję należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek od ROKOM Sp. z o.o.;

W 2015 roku TEAM - Marek Pasierbski Sp. z o.o., MM Cars Sp. zo.o., Car Master 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., Auto – Breczko Spółka Jawna przedłużyli na rzecz British Automotive Polska S.A. bankowe gwarancje zabezpieczające zapłatę za zakupione towary/usługi.

W 2015 roku British Automotive Polska S.A. otrzymała bankowe gwarancje zabezpieczające zapłatę za zakupione towary/usługi od R. Karlik Spółka Komandytowa, Luxury Motors Agnieszka Konarzewska i British Car Sp. z o.o.

## **XXI. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

W dniu 5 maja 2015 r. Mokotów Park Sp. z o.o. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji imiennych o łącznej wartości nominalnej 9 mln PLN, które zostały w całości objęte przez Zielona Italia Sp. z o.o. Cel emisji obligacji nie został określony. Obligacje zostały w całości wykupione w dniu 29 grudnia 2015 r.

W dniu 26 maja 2015 r. British Automotive Centrum Sp. z o.o. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji imiennych o łącznej wartości nominalnej 8,4 mln PLN, które zostały w całości objęte przez British Automotive Polska S.A. Cel emisji obligacji nie został określony. Termin wykupu obligacji został ustalony na dzień 30 marca 2018 r.

W dniu 26 maja 2015 r. British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji imiennych o łącznej wartości nominalnej 2 mln PLN, które zostały w całości objęte przez British Automotive Polska S.A. Cel emisji obligacji nie został określony. Termin wykupu obligacji został ustalony na dzień 30 marca 2018 r.

W dniu 26 maja 2015 r. British Automotive Łódź Sp. z o.o. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji imiennych o łącznej wartości nominalnej 1,5 mln PLN, które zostały w całości objęte przez British Automotive Polska S.A. Cel emisji obligacji nie został określony. Termin wykupu obligacji został ustalony na dzień 30 marca 2018 r.

W dniu 3 sierpnia 2015 r. Marvipol S.A. dokonała emisji czteroletnich niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 60 mln PLN. Obligacje zostały przyjęte do depozytu prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. i wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst. Cel emisji obligacji nie został określony. Środki pozyskane w wyniku emisji są przeznaczane i wykorzystywane w procesie zakupu gruntów. Pozostałe środki są bezpiecznie lokowane i zostaną przeznaczone na inwestycje bądź środki obrotowe służące realizacji inwestycji.

W dniu 7 października 2015 r. Marvipol S.A. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji imiennych o łącznej wartości nominalnej 10 mln PLN, które zostały w całości objęte przez Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Cel emisji obligacji nie został określony. Termin wykupu obligacji został ustalony na dzień 28 września 2018 r.

W dniu 18 grudnia 2015 r. Mokotów Park Sp. z o.o. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji imiennych o łącznej wartości nominalnej 13 mln PLN, które zostały w całości objęte przez Zielona Italia Sp. z o.o. Cel emisji obligacji nie został określony. Termin wykupu obligacji został ustalony na dzień 18 grudnia 2018 r.

W dniu 28 grudnia 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie British Automotive Polska S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowego akcjonariusza oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Rady Nadzorczej do przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki, w wyniku którego kapitał zakładowy został podwyższony do kwoty 3.410.000,00 (trzy miliony czterysta dziesięć tysięcy) złotych w drodze emisji 210.000 akcji zwykłych serii B o łącznej wartości nominalnej 210.000,00 (dwieście dziesięć tysięcy) złotych, które zostały objęte w całości przez Marvipol S.A. – jedynego akcjonariusza Spółki.

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

Marvipol S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2015 rok.

#### **XXIII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI**

W ocenie Zarządu Grupa racjonalnie zarządza zasobami finansowymi i na bieżąco pokrywa swoje zobowiązania wobec kontrahentów, w tym wobec Skarbu Państwa i banków. Grupa systematycznie dokonuje projekcji zadłużenia w horyzoncie 4 lat, a następnie aranżuje odpowiednie źródła finansowania.

#### **XXIV. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH**

Grupa finansuje swoje plany inwestycyjne głównie ze środków własnych oraz pozyskanych z rynku kapitałowego, w szczególności poprzez emisje obligacji, a także kredytów oraz z zaliczek wpłacanych przez klientów. W zależności od zamierzeń inwestycyjnych korzysta/aranżuje adekwatne źródła finansowania. Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa miała zawarte umowy kredytowe z: mBank S.A., Bank Millennium S.A. i BOŚ S.A. Grupa ma pełną możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Dodatkowo spółki z segmentu motoryzacyjnego posiłkują się faktoringiem w celu zwiększenia szybkości obiegu i możliwości wykorzystania gotówki.

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

W dniu 30 września 2015 r. nastąpiło wniesienie aportem do spółki zależnej Robo Wash Sp. z o.o. zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki stanowiącej wyodrębniony organizacyjnie i finansowo zespół składników majątkowych przeznaczonych do prowadzenia działalności związanych ze świadczeniem usług mycia samochodów. W związku z powyższym działalność Spółki w obszarze ww. usług została zaniechana.

## **XXVI. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju jednostki znajduje się w pkt. IX ppkt. 5) niniejszego sprawozdania: Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Grupa jest na nie narażona.

## **XXVII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ**

W dniu 1 października 2015 roku w strukturze organizacyjnej Marvipol S.A., na bazie majątku związanego z prowadzeniem działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej oraz wynajmu powierzchni magazynowej, został utworzony oddział Marvipol S.A. w Warszawie. Od momentu utworzenia oddziału Spółki prowadzone dotychczas w ramach Marvipol S.A. działalność deweloperska i działalność związana z wynajmem, zostały funkcjonalnie wyodrębnione i stanowią przedmiot działalności oddziału w Warszawie.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową.

## **XXVIII. UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA**

Nie zawarto takich umów.

**XXIX. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI OPARTYCH NA KAPITAŁACH JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ**

| Imię, nazwisko i funkcja                                                                                 | Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych w przedsiębiorstwie Emitenta [tys. PLN] | Wartość wynagrodzeń i nagród z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych [tys. PLN] |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZARZĄD</b>                                                                                            |                                                                                                                                     |                                                                                                            |
| Mariusz Wojciech Książek<br>Prezes Zarządu                                                               | 940,-                                                                                                                               | 2.772,-                                                                                                    |
| Mariusz Poławski<br>Członek Zarządu                                                                      | 1.080,-                                                                                                                             | 520,-                                                                                                      |
| Marcin Dąbrowski<br>Członek Zarządu do 26.08.2015 r.                                                     | 160,-                                                                                                                               | 37,-                                                                                                       |
| <b>RADA NADZORCZA</b>                                                                                    |                                                                                                                                     |                                                                                                            |
| Aleksander Chłopecki<br>Przewodniczący Rady Nadzorczej                                                   | 37,-                                                                                                                                | 0,-                                                                                                        |
| Wiesław Tadeusz Łatała<br>Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej od 25.06.2015 r.                            | 20,-                                                                                                                                | 0,-                                                                                                        |
| Wiesław Mariusz Różacki<br>Członek Rady Nadzorczej (do 25.06.2015 r. Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej) | 31,-                                                                                                                                | 0,-                                                                                                        |
| Krzysztof Brejda<br>Członek Rady Nadzorczej od 25.06.2015 r.                                             | 14,-                                                                                                                                | 0,-                                                                                                        |
| Andrzej Malinowski<br>Członek Rady Nadzorczej od 25.06.2015 r.                                           | 0,-                                                                                                                                 | 0,-                                                                                                        |
| Konstanty Grzegorz Malejczyk<br>Członek Rady Nadzorczej do 25.06.2015 r.                                 | 12-                                                                                                                                 | 0,-                                                                                                        |
| Cezary Kozanecki<br>Członek Rady Nadzorczej do 25.06.2015 r.                                             | 0,-                                                                                                                                 | 0,-                                                                                                        |
| Jacek Jonak<br>Członek Rady Nadzorczej do 25.06.2015 r.                                                  | 0,-                                                                                                                                 | 0,-                                                                                                        |

Wypłat z zysku dla osób zarządzających nie było.

**XXX. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI LUB UDZIAŁÓW JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH**

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień przekazania raportu przedstawiał się następująco:

|                                  | <b>Liczba posiadanych<br/>akcji</b> | <b>Wartość nominalna<br/>akcji</b> |
|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Prezes Zarządu                   | 2.077.592                           | 415.518,40                         |
| Mariusz Wojciech Książek*        |                                     |                                    |
| Członek Zarządu Mariusz Poławski | 269.728                             | 53.945,60                          |
|                                  | <b>2.347.320</b>                    | <b>469.464,00</b>                  |

\*Spośród osób zarządzających udziały w jednostkach powiązanych 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:

MK Holding S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu – spółka prawa luksemburskiego, w której Mariusz Wojciech Książek posiada 100% udziałów, posiada 1.500 udziałów o wartości nominalnej 1.500.000 PLN w spółce Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, posiadającej 29.364.131 akcji Marvipol S.A.

Osoby nadzorujące nie posiadają udziałów w jednostkach powiązanych.

**XXXI. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTKOM WCHODZĄCYM W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI LUB UDZIAŁÓW PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY LUB UDZIAŁOWCÓW I OBLIGATARIUSZY**

Jednostkom wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. nie są znane takie umowy.

**XXXII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH**

W Grupie nie przeprowadzano programów akcji pracowniczych.

### XXXIII. INFORMACJE O:

#### 1) Dacie zawarcia przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

| L.p. | Jednostka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej | Data zawarcia umowy z CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa |
|------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.   | Marvipol S.A.                                 | 10 lipca 2014 r.                                                                            |
| 2.   | Prosta Tower Sp. z o.o.                       | 10 czerwca 2014 r.                                                                          |
| 3.   | Mokotów Park Sp. z o.o.                       |                                                                                             |
| 4.   | Prosta 32 Sp. z o.o.                          |                                                                                             |
| 5.   | Marvipol TM Sp. z o.o.                        |                                                                                             |
| 6.   | Zielona Italia Sp. z o.o.                     |                                                                                             |
| 7.   | P.Z.-BUD Sp. z o.o.                           |                                                                                             |
| 8.   | British Automotive Polska S.A.                |                                                                                             |
| 9.   | British Automotive Centrum Sp. z o.o.         |                                                                                             |
| 10.  | British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.          |                                                                                             |
| 11.  | British Automotive Łódź Sp. z o.o.            |                                                                                             |
| 12.  | British Automotive Supply Sp. z o.o.          |                                                                                             |
| 13.  | Caterham Polska Sp. z o.o.                    |                                                                                             |
| 14.  | AML Polska Sp. z o.o.                         |                                                                                             |
| 15.  | M Automotive Sp. z o.o.                       |                                                                                             |
| 16.  | Lotus Warszawa Sp. z o.o.                     |                                                                                             |
| 17.  | Robo Wash Sp. z o.o.                          |                                                                                             |
| 18.  | Marvipol Property Sp. z o.o.                  | 1 grudnia 2015 r.                                                                           |

#### 2) Wynagrodzeniach podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem

Wysokość wynagrodzenia (w tys. zł) podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych z tytułu:

|                                                                                                                                                                                                                | 2015 | 2014 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Badanie rocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy oraz przegląd śródrocznych sprawozdań finansowych Marvipol S.A. i Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. | 254  | 242  |
| Pozostałe usługi                                                                                                                                                                                               | 57   | 20   |

## **CZEŚĆ DRUGA**

### **OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2015 ROKU**

- a) **zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny**

W 2015 roku Spółka Marvipol S.A. przestrzegała zasad ładu korporacyjnego zawartych w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”. Zbiór ten stanowi załącznik do Uchwały Nr 19/1307/2012 Rady Giełdy z dnia 21 listopada 2012 r. i dostępny jest publicznie na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem: [https://www.gpw.pl/dobre\\_praktyki\\_spolek\\_regulacje](https://www.gpw.pl/dobre_praktyki_spolek_regulacje).

- b) **zakres w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, o którym mowa w podpunkcie (a), wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn, tego odstąpienia**

Spółka Marvipol S.A. nie stosowała rekomendacji nr I.5. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Zarząd Spółki stał i stoi na stanowisku, iż przy aktualnej strukturze organizacyjnej zarówno Spółki Marvipol S.A., jak też Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., wdrożenie zalecenia Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnionego o zalecenie Komisji Europejskiej z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE), nie znalazło i nie znajduje uzasadnienia. Statut Marvipol S.A. nie dopuszcza możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, jak również wykonywania prawa głosu drogą korespondencyjną, wobec czego Spółka nie stosowała rekomendacji nr I.12. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Spółka nie stosowała zasad nr II.9a i IV.10. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW z uwagi na okoliczność, iż (1) Statut Spółki nie dopuszcza możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, a także (2) ze względu na technicznie skomplikowany i w konsekwencji relatywnie wysoki, nie znajdujący uzasadnienia koszt zorganizowania, przeprowadzenia i rejestracji obrad Walnego Zgromadzenia w sposób zapewniający bezpieczną i nie zakłócającą przebiegu obrad transmisję i dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym.

- c) **główne cechy stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych**

Zarząd Marvipol S.A. jest odpowiedzialny za wdrożenie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r.

w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

System kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych funkcjonuje w Spółce w oparciu o:

- wewnętrzne procedury Spółki określające zasady raportowania i zakres odpowiedzialności w procesie sporządzania sprawozdań finansowych,
- przeglądy półrocznych i rocznych sprawozdań finansowych Spółki przez niezależnego biegłego rewidenta.

Podstawą sporządzania sprawozdań finansowych są księgi rachunkowe, które prowadzone są przy użyciu programu finansowo-księgowego Symfonia, zapewniającego zaspokojenie potrzeb informacyjnych dla rachunkowości finansowej i zarządczej. Spółka stosuje przy tym rozwiązania organizacyjne i informatyczne zapewniające prawidłowe użytkowanie oraz ochronę oprogramowania i danych finansowych, a także zabezpieczenie dostępu do sprzętu komputerowego i oprogramowania. Dostęp do zasobów systemu ewidencji finansowo-księgowej, a w konsekwencji do sprawozdawczości finansowej, ograniczony jest stosownymi uprawnieniami nadawanymi upoważnionym pracownikom wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

Sprawozdania finansowe Spółki przygotowywane są przez wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Działu Księgowości we współpracy z pracownikami Działu Finansowego. Prawidłowość wprowadzanych do systemu danych weryfikowana jest dodatkowo przez analityka finansowego, podlegającego bezpośrednio Zarządowi Spółki. Ostatnim etapem procesu jest finalne autoryzowanie sprawozdań przez Zarząd Spółki. W przypadku sprawozdań rocznych i półrocznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka poddaje je odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o uznanych, odpowiednio wysokich kwalifikacjach. Ostateczne zatwierdzenie tych sprawozdań przez Walne Zgromadzenie Spółki poprzedzone jest uzyskaniem opinii niezależnego biegłego rewidenta.

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.

**d) akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji**

| Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2015 roku |                          |                              |                     |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Akcjonariusz                                                                                                                            | Liczba posiadanych Akcji | Udział w kapitale zakładowym | Liczba głosów na WZ | Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ |
| 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%                                 |
| Inne podmioty                                                                                                                           | 5 097 616                | 12,27%                       | 5 097 616           | 12,27%                                |
| Razem                                                                                                                                   | 41 551 852               | 100,00%                      | 41 551 852          | 100,00%                               |

\* Podmiot pośrednio zależny od Mariusza Wojciecha Książek.

**e) posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień**

Żaden z posiadaczy papierów wartościowych wyemitowanych przez Marvipol S.A. nie posiada specjalnych uprawnień kontrolnych wobec Spółki.

**f) ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych**

Nie występują żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu z papierów wartościowych Marvipol S.A. Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi dającymi prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

**g) ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta**

Nie występują ograniczenia statutowe dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Marvipol S.A.

**h) zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji**

Zgodnie ze Statutem Spółki, w skład Zarządu Spółki wchodzi od jednej do siedmiu osób. W przypadku Zarządu jednoosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu i/lub Członków Zarządu. Spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu. Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W przypadku powołania w skład Zarządu Spółki lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, do oświadczenia o którym mowa w zdaniu poprzedzającym należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu oraz, odpowiednio, pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powierzy funkcji Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wówczas powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub powołania nowego członka Zarządu i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu może dokonać Rada Nadzorcza. Uprawnienie Rady Nadzorczej, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy powoływania innych członków Zarządu niż członek Zarządu, któremu powierzona będzie funkcja Prezesa Zarządu. Pozostałych członków Zarządu Spółki w liczbie od jednego do trzech Członków Zarządu może powołać i odwołać Rada Nadzorcza, przy czym powołanym przez Radę Nadzorczą Członkom Zarządu Rada Nadzorcza może powierzyć pełnienie funkcji Wiceprezesów Zarządu. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.

Zarząd Spółki jest upoważniony do podwyższania w okresie do dnia 31 maja 2017 r. kapitału zakładowego o kwotę 6.200.000 (sześć milionów dwieście tysięcy złotych – kapitał docelowy) w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy), przy czym akcje emitowane w ramach takiego podwyższenia mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne. Zarząd Spółki nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji o wykupie akcji.

**i) zasady zmiany statutu emitenta**

Zmiana Statutu Marvipol S.A., zgodnie z § 26.1.d) Statutu Spółki należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

- j) **sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa**

Walne Zgromadzenie Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Walnego Zgromadzenia (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych. Akcjonariusze realizują swoje prawa w sposób określony Statutem, Regulaminem Walnego Zgromadzenia oraz obowiązującymi przepisami.

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy, powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom reprezentującym co najmniej 1/2 kapitału zakładowego lub co najmniej 1/2 ogółu głosów w Spółce.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na posiedzeniu i nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu, co do podjęcia uchwały nie objętej porządkiem obrad. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad albo zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad jest podejmowania jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad albo zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad wymaga szczegółowego umotywowania. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich wnioskodawców obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad bądź zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga większości trzech czwartych głosów. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału akcyjnego, mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno odbyć się w terminie wskazanym w żądaniu, a w razie istotnych co do tego przeszkód – w terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie przez Walne Zgromadzenie spraw wnoszonych pod jego obrady. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zostało zwołane na taki wniosek jest możliwe tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sam sposób

jak zwołanie, w każdym razie nie później niż na trzy tygodnie przed pierwotnie planowanym terminem. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie co jego odwołanie.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki. Nie jest dopuszczalne uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej lub drogą korespondencyjną.

Walne Zgromadzenie uchwała i zmienia regulamin Walnego Zgromadzenia; zmiany obowiązują od następnego Walnego Zgromadzenia.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, poza sprawami wymienionymi wyraźnie w Statucie lub wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż do powzięcia uchwał, o których mowa w art. 415 § 1 – 4 Kodeksu spółek handlowych, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, należy:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki;
  - podjęcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat;
  - udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
  - zmiana Statutu Spółki, w tym zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;
  - z zastrzeżeniem postanowień Statutu o kapitale docelowym, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki;
  - połączenie Spółki z inną spółką;
  - przekształcenie Spółki;
  - rozwiązanie i likwidacja Spółki;
  - umorzenie akcji;
  - wyrażenie zgody na nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 §1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych;
  - emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
  - zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
  - wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody spowodowanej w związku z utworzeniem Spółki lub sprawowaniem zarządu lub nadzoru nad Spółką;
  - zawarcie umowy o zarządzanie ze spółką dominującą, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych;
  - z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
  - inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.
- Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Emisja obligacji i innych papierów wartościowych, w tym w drodze oferty publicznej, a także podejmowanie

wszelkich działań mających na celu dematerializację, rejestrację w Krajowym Depozycie (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) oraz dopuszczenie obligacji i innych papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, z zastrzeżeniem § 26 ust. 1 pkt k) Statutu i bezwzględnie obowiązujących przepisów Kodeksu spółek handlowych, nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki nie stanowią inaczej.

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym, przy czym każdej akcji przysługuje jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji jeżeli uchwała w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki podjęta zostanie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, a w razie braku wskazania jakiegokolwiek inny członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się przewodniczącego. Uchwały formułowane są w taki sposób, by każdy uprawniony miał możliwość ich zaskarżenia; dotyczy to w szczególności zaniechania podjęcia uchwały w określonej sprawie ujętej w porządku obrad.

**k) skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz ich komitetów**

Zarząd:

| <i>Funkcja w Zarządzie</i> | <i>Skład osobowy na dzień 31 grudnia 2015 r.</i> |
|----------------------------|--------------------------------------------------|
| Prezes Zarządu             | Mariusz Wojciech Książek                         |
| Członek Zarządu            | Mariusz Poławski                                 |

W roku obrotowym 2015 w Zarządzie Spółki zaszły następujące zmiany:

- kadencja Członka Zarządu Marcina Dąbrowskiego uległa z dniem 26 sierpnia 2015 r. zakończeniu.

Zarząd Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.

Zarząd pod przewodnictwem Prezesa zarządza majątkiem i sprawami Spółki, a także reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd kierując się interesem Spółki określa strategię i główne cele działania Spółki i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację. Zarząd dba o efektywność i przejrzystość systemu zarządzania Spółką oraz prowadzenie jej spraw zgodnie z przepisami prawa. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd

może podejmować uchwały również w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy bieżące kierowanie i koordynowanie prac Zarządu, ogólny nadzór na terminowością prowadzenia spraw przez Zarząd, bieżący przydział zadań do realizacji dla innych członków Zarządu, rozstrzyganie ewentualnych sporów kompetencyjnych pomiędzy innymi członkami Zarządu. Oprócz prowadzenia spraw wynikających z podziału obowiązków w Zarządzie, Prezes Zarządu ma prawo każdorazowej kontroli każdej sprawy znajdującej się w kompetencjach Zarządu. Prezes Zarządu zatwierdza plan pracy Zarządu, zwołuje i ustala porządek obrad posiedzeń, kierując się w szczególności wnioskami członków Zarządu, przewodniczy posiedzeniom Zarządu.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wiceprezes Zarządu łącznie z Wiceprezesem Zarządu lub członkiem Zarządu lub prokurentem, albo dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

#### Rada Nadzorcza:

| <i>Funkcja w Radzie Nadzorczej</i> | <i>Skład osobowy na dzień 31 grudnia 2015 r.</i> |
|------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Przewodniczący Rady Nadzorczej     | Aleksander Chłopecki                             |
| Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej | Wiesław Tadeusz Łatała                           |
| Członek Rady Nadzorczej            | Krzysztof Brejda                                 |
| Członek Rady Nadzorczej            | Andrzej Malinowski                               |
| Członek Rady Nadzorczej            | Wiesław Mariusz Różacki                          |

W roku 2015 w Radzie Nadzorczej Spółki zaszły następujące zmiany:

- 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 dniu 14 grudnia 2015 r. Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Wiesław Tadeusz Łatała złożył oświadczenie o utracie przymiotu niezależności jako członka Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

Rada Nadzorcza Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać w terminie dwóch tygodni, posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu 1 miesiąca od chwili złożenia wniosku. W razie nieobecności Przewodniczącego zastępuje go Wiceprzewodniczący. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, chyba, że obecni są i wyrażają zgodę na taką zmianę lub uzupełnienie wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, lub jest to konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą lub dotyczy oceny konfliktu interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółką.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z zastrzeżeniem zdania następnego. W sprawach pilnych lub nagłych zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone osobiście członkowi Rady Nadzorczej lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 48 godzin przed terminem posiedzenia. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych, za wyjątkiem uchwał Rady Nadzorczej w sprawie zawieszania, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowania członków Rady Nadzorczej

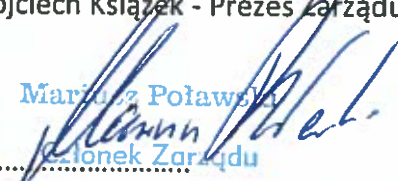
do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, dla podjęcia których konieczne jest oddanie głosów za uchwałą przez wszystkich Członków Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Z zastrzeżeniem przepisów prawa, dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały w prawidłowy sposób.

Biegłego rewidenta wybiera Rada Nadzorcza po przedstawieniu rekomendacji Zarządu.

W ramach Rady Nadzorczej Marvipol S.A. działają Komitety Audytu i Wynagrodzeń. Zarówno Komitet Audytu jak i Komitet Wynagrodzeń zbierają się stosownie do potrzeb, nie rzadziej jednak niż jeden raz w roku kalendarzowym.

Warszawa, dn. 21 marca 2016 roku

  
.....  
Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu

  
.....  
Mariusz Poławski - Członek Zarządu