

Marvipol S.A.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
za okres 01.01.2009 - 30.06.2009**

Warszawa, 24 sierpnia 2009 roku

I. Informacje o jednostce

(a) Charakterystyka jednostki

Marvipol S.A. jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie 00-193, przy ulicy Stawki 3A.

Marvipol S.A. została zarejestrowana w KRS w dniu 15 lutego 2006 r. pod numerem 0000250733 po przekształceniu ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w 1996 r. i była wpisana do KRS pod numerem 0000098833. Marvipol S.A. została utworzona na czas nieoznaczony.

(b) Struktura kapitału zakładowego

Szczegóły dotyczące ilości i wartości nominalnej akcji na dzień 30 czerwca 2009 roku przedstawiono w nocie 21 sprawozdania finansowego.

(c) Zarząd Spółki

W okresie objętym sprawozdaniem Zarząd Spółki składał się z następujących osób:

- Mariusz Książek - Prezes Zarządu,
- Andrzej Nizio - Wiceprezes Zarządu,
- Sławomir Horbaczewski – Członek Zarządu od dn. 30 czerwca 2009 r.

(d) Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Spółki jest między innymi:

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

Szczegóły podstawowych segmentów działalności przedstawiono w nocie 5 sprawozdania finansowego.

(e) Zasady sporządzania sprawozdania finansowego

Zasady sporządzania sprawozdania finansowego w pierwszym półroczu 2009 roku przedstawiono w nocie 2 sprawozdania finansowego.

(f) Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej grupą kapitałową

W pierwszym półroczu 2009 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i jej grupą kapitałową.

(g) Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji papierów wartościowych w okresie objętym sprawozdaniem

W okresie objętym sprawozdaniem nie przeprowadzono emisji papierów wartościowych.

(h) Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie półrocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2009

Marvipol S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2009 rok.

(i) Informacja o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych Spółki

Marvipol S.A. jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie 00-193, przy ulicy Stawki 3A. Spółka Marvipol S.A. została zarejestrowana w KRS w dniu 15 lutego 2006 r. pod numerem 0000250733 po przekształceniu ze Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w 1996 r. i była wpisana do KRS pod numerem 0000098833. Spółka Marvipol S.A. została utworzona na czas nieoznaczony.

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

Marvipol S.A. posiada ponadto na terenie Warszawy sieć myjni samochodowych pod nazwą Robo Wash Center.

Jednostki zależne

Melody Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2001 r. pod numerem KRS 0000044715. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.457 tys. zł i dzieli się na 14 566 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

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

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 r. pod numerem KRS 0000270681. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. W dniu 24 czerwca 2009 r. Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 100 tys. zł poprzez utworzenie 100 nowych udziałów objętych w całości przez dotychczasowego jedynego wspólnika. Obecnie trwa proces rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w KRS.

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

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 spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki został w dniu 23 czerwca 2009 r. podwyższony o kwotę 70 tys. zł i obecnie wynosi 220 tys. zł, a dzieli się na 440 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

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.

Prosta 32 Sp. z o.o. (uprzednio: Trinity Development 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 spółce 100% udziałów. W dniu 21 stycznia 2009 r. uchwałą Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki do kwoty 4.760 tys. zł. poprzez utworzenie dodatkowych 9.420 udziałów po 500 zł każdy (co łącznie daje 9.520 udziałów) objętych przez Marvipol S.A. za wkład w postaci aportu prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz zmieniono firmę spółki z Trinity Development Sp. z o.o. na Prosta 32 Sp. z o.o. W dniu 31 marca 2009 r. uchwałą Zgromadzenia Wspólników podwyższono kapitał zakładowy spółki do kwoty 4.850 tys. zł, na który składa się obecnie 9.700 udziałów po 500 zł każdy. Prosta 32 Sp. z o.o. (uprzednio: Trinity Development Sp. z o.o.) została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie

wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

JLR Centrum Sp. z o.o. 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 r. i wpisana do rejestru handlowego w dniu 2 lutego 1992 r., a następnie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 r. pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w spółce 100 % udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 2 000 tys. zł i dzieli się na 4 tys. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. JLR Centrum Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych oraz sprzedaży samochodów Jaguar oraz Land Rover.

JLR Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 października 2003 r. i w dniu 20 października 2003 r., zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000176909. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 2 000 tys. zł i dzieli się na 4 tys. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. JLR Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie importu samochodów marki Jaguar oraz Land Rover jako wyłączny przedstawiciel producentów samochodów tych marek w Polsce.

JLR Gdańsk Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 r. pod numerem KRS 0000282421. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 3 220 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32,2 tys. zł każdy.

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

JLR Łódź Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 15 października 2008 r. pod numerem KRS 0000315517. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. W dniu 31 marca 2009 r. uchwałą Zgromadzenia Wspólników został podwyższony kapitał zakładowy spółki do kwoty 200 tys. zł, na który składa się 100 udziałów po 2 tys. zł każdy. W dniu 22 czerwca 2009 r. uchwałą Zgromadzenia Wspólników kapitał zakładowy został podwyższony do kwoty 1.000 tys. zł i składa się obecnie z 500 udziałów po 2 tys. zł każdy.

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

Caterham Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 maja 2009 r. pod numerem KRS 0000330282. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 100 tys. zł i dzieli się na 200 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Caterham Polska Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, w związku z zamiarem prowadzenia sprzedaży samochodów marki Caterham. Obecnie spółka znajduje się w fazie przygotowań do rozpoczęcia działalności operacyjnej.

Dodatkowe informacje o powiązaniach organizacyjnych z innymi podmiotami przedstawione są w nocie 16 sprawozdania finansowego.

(j) Opis transakcji z podmiotami powiązanymi

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi przedstawiono w nocie 31 sprawozdania finansowego.

(k) Wartość wynagrodzeń dla osób zarządzających

Na dzień 30 czerwca 2009 r. wartość wynagrodzeń wypłaconych na rzecz Wiceprezesa Zarządu Spółki Andrzeja Nizio wyniosła:

- z tytułu umowy o pracę – 24 tys zł,
- z tytułu świadczenia usług – 1 443 tys. zł.

W pierwszym półroczu 2009 roku wartość wynagrodzeń wypłaconych na rzecz członków Rady Nadzorczej wyniosła 18 tys. zł.

Wypłat z zysku dla osób zarządzających nie było.

(l) Informacja o akcjonariuszach posiadających na dzień przekazania raportu bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji				
Akcjonariusz	Liczba posiadanych Akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA
Mariusz Książek	29 625 000	82,49%	29 625 000	82,49%
Cosinda Holdings Limited*	4 689 113	13,06%	4 689 113	13,06%
Inne podmioty	1 600 087	4,45%	1 600 087	4,45%
Razem	35 914 200	100,00%	35 914 200	100,00%

* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek, który posiada 95% udziałów w tej spółce.

W okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego nie nastąpiły istotne zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji.

(m) Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Spółki będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające na dzień przekazania raportu przedstawiał się następująco:

	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji
Prezes Zarządu Mariusz Wojciech Książek	29 625 000	5 925 000
Wiceprezes Zarządu Andrzej Nizio	1 559 200	311 840
	31 184 200	6 236 840

Według wiedzy Spółki osoby nadzorujące nie posiadają akcji Spółki.

W okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego nie nastąpiły zmiany w posiadaniu akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące.

(n) Informacja o umowach z osobami zarządzającymi powodujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia

Nie było takich umów w Spółce.

(o) Informacja o umowach w wyniku których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

Od 01 stycznia 2009 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarządu z działalności nie podpisano takich umów.

(p) Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Łączna wartość zobowiązań oraz wierzytelności Marvipol S.A. będących przedmiotem postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, stanowi kwotę mniejszą niż 10% kapitałów własnych Spółki.

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych znajdują się w notach 25 i 30 sprawozdania finansowego.

(q) Informacja o transakcjach z podmiotem uprawnionym do przeglądu i badania sprawozdań finansowych

Rada Nadzorcza Marvipol S.A. w dniu 29 sierpnia 2008 roku podjęła uchwałę w sprawie wyboru Deloitte Audyt Sp. z o.o. jako podmiotu uprawnionego do dokonania przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego MSSF UE Marvipol S.A. na dzień 30 czerwca 2008 roku i na dzień 30 czerwca 2009 oraz badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego MSSF UE Marvipol S.A. na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku.

Umowa z Deloitte Audyt Sp. z o.o. została zawarta w dniu 01 września 2008 roku. Wynagrodzenie z tytułu przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych Grupy za 2009 rok wynosi 38 tys. zł.

II. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno – finansowych

(a) Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa i majątkowa

W pierwszym półroczu 2009 roku Spółka Marvipol S.A. wypracowała 9 643 tys. zł zysku netto, przy 140 483 tys. zł przychodów.

W segmencie deweloperskim przedmiotem działalności Spółki 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 budownictwa mieszkaniowego. Spółka realizuje projekty inwestycyjne obejmujące całość procesu deweloperskiego - poczynając od pozyskania gruntów, poprzez projektowanie we współpracy z renomowanymi biurami architektonicznymi, uzyskanie prawomocnych zezwoleń na budowę, dobór i nadzór nad wykonawcami budowlanymi, aż do przekazania gotowych mieszkań klientom i następnie zarządzanie obiektem.

Obecnie Spółka może poszczycić się jedenastoma zakończonymi inwestycjami w Warszawie - budynkami wielorodzinnymi przy ulicy: Stawki 3A „Stawki Residence”, Wrzeciono 33 „Dom pod Klonem”, Wrzeciono 5 „Bieleński Dom”, Międzynarodowej 50A „Międzynarodowa Residence”, Przy Agorze 28 „Dom Przy Agorze”, Kazimierzowskiej 43 „Kazimierzowska Residence”, Alei Wilanowskiej 208 „Villa Marina”, Drogomilskiej 20/22 „Villa Cameratta”, Pory 61 „Mokotów Residence”, Wiatraczna 15 „Wiatraczna Residence” oraz Ryżowej 44 „Osiedle Platany”.

W pierwszym półroczu 2009 roku przychody od odbiorców zewnętrznych z działalności deweloperskiej Spółki wyniosły 102 203 tys. zł.

Obecnie Marvipol S.A. kontynuuje realizację wcześniej rozpoczętych projektów deweloperskich, tj. inwestycji biurowo – mieszkaniowej „Prosta Tower”, a także inwestycji mieszkaniowych „Melody Park” oraz „Villa Avanti”. Ponadto w lipcu 2009 r. rozpoczęta została realizacja nowego projektu deweloperskiego – inwestycji mieszkaniowej „Villa Cavaletti” w Warszawie.

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

Źródłem przychodów Spółki są także świadczone usługi w zakresie mycia samochodów. Spółka posiada na terenie Warszawy sześć obiektów myjni samochodowych pod nazwą Robo Wash Center. Wszystkie obiekty myjni wyposażone są w nowoczesne maszyny i urządzenia czyszczące. Jakość wykonywanych usług jest wysoka, czego efektem są dobre wyniki finansowe. W pierwszym półroczu 2009 roku Marvipol S.A. odnotowała przychody od odbiorców zewnętrznych z tego tytułu w wysokości 6 010 tys. zł.

Informacje w zakresie podstawowych segmentów działalności zawarte są w nocie 5 sprawozdania finansowego.

Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR znajdują się w nocie 34 sprawozdania finansowego.

(b) Informacja o rynkach zbytu oraz informacje o źródłach zaopatrzenia, dostawcy i odbiorcy Spółki

Obecnie Spółka prowadzi działalność w zakresie usług deweloperskich oraz usług związanych z prowadzeniem sieci myjni samochodowych Robo Wash Center na terenie Warszawy. Warszawski rynek

jest największym i najzamożniejszym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Przeciętne wynagrodzenia w Warszawie należą do najwyższych, znacznie przekraczając średnie wartości dla całego kraju.

Rynek usług związanych z działalnością myjni samochodowych jest rynkiem o bardzo dużym stopniu rozdrobnienia i przez to bardzo konkurencyjnym. Charakter świadczonych usług powoduje, iż nie można rynku warszawskiego traktować jako całości. Podzielony jest on na szereg rynków lokalnych w granicach dzielnic lub nawet poszczególnych osiedli mieszkaniowych.

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

Spółka w ramach działalności deweloperskiej ponosi głównie koszty usług budowlanych oraz koszty zakupu gruntów pod projekty deweloperskie. Zakup gruntów nie wiąże się z uzależnieniem od jednego dostawcy, natomiast w przypadku usług budowlanych Spółka dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze konkursu, a generalny wykonawca jest odpowiedzialny za całość prac budowlanych. Spółka w procesie wyboru wykonawców ocenia ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie. Ma to na celu zapewnienie realizacji kontraktu zgodnie z wysokimi standardami. W pierwszym półroczu 2009 roku wartość transakcji z największymi dostawcami była następująca:

Warbud S.A. – 35 831 tys. zł,
 Strabag Sp. z o.o. – 6 816 tys. zł,
 Wojdyła Budownictwo Sp. z o.o. – 6 498 tys. zł,
 Soletanche Polska Sp. z o.o. – 1 667 tys. zł.

Żaden z wyżej wymienionych podmiotów nie jest powiązany z Marvipol S.A.

(c) Zatrudnienie

Informacje o liczbie zatrudnionych i strukturze zatrudnienia przedstawia poniższa tabela.

	stan na dzień 30.06.2009	stan na dzień 30.06.2008
liczba zatrudnionych osób	202	201
w tym:		
Pracownicy fizyczni	122	116
Pracownicy pozostali	80	85

Średnioroczne zatrudnienie w Spółce na 30.06.2009r. wynosiło 215 osób.

(d) Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, finansowanie

Marvipol S.A. finansuje swoje plany inwestycyjne ze środków własnych, kredytów, a także z środków wpłacanych przez klientów. Na dzień 30 czerwca 2009 roku Spółka miała zawarte umowy kredytowe z: BRE Bank S.A., ING Bank Śląski S.A. i DnB NORD Polska S.A., przy czym stan zobowiązań z tytułu tych umów wyniósł 78 480 tys. zł. Szczegóły dotyczące kredytów przedstawiono w notach 23 sprawozdania finansowego. Spółka ma pełną możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

(e) Informacja o udzielonych w pierwszym półroczu 2009 roku poręczeniach kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji

W pierwszym półroczu 2009 roku, zarówno Spółka, jak i żadna jednostka od niej zależna, nie udzieliła poręczeń kredytu i pożyczki oraz nie udzieliła gwarancji o łącznej równowartości co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

(f) Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy

W Spółce nie wystąpiły zdarzenia nietypowe mające wpływ na wynik z działalności Spółki.

(g) Wybrane wskaźniki finansowe

		30-cze-09	30-cze-08
rentowność sprzedaży netto (ROS)	zysk netto/przychód ze sprzedaży*100	8,92%	8,71%
rentowności kapitału własnego (ROE)	zysk netto*100/kapitał własny - zysk netto	11,26%	5,99%
stopa zadłużenia	zobowiązania/suma pasywów*100	58,20%	77,55%
bieżącej płynności	aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterm.	1,79	1,35

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

Interpretacja wybranych wskaźników

Istotne znaczenie dla osiągniętej wysokości wskaźnika rentowności sprzedaży netto w pierwszym półroczu 2009 roku miała wyższa wartość przychodów ze sprzedaży w stosunku do wypracowanego zysku.

Wskaźnik rentowności kapitału własnego uległ istotnej poprawie. Spółka osiągnęła wyższy zysk przy niższym zaangażowaniu kapitału własnego.

Stopa zadłużenia (wskaźnik struktury zobowiązań) uległa polepszeniu w porównaniu z analogicznym okresem. Główne czynniki mające wpływ na tę zmianę to: zmniejszenie stanu zobowiązań oraz wzrost kapitału własnego Spółki.

Wskaźnik płynności uległ polepszeniu w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, głównie w wyniku zmniejszenia wartości zobowiązań krótkoterminowych.

(h) Ryzyko finansowe i przyjęte przez Spółkę cele i metody zarządzania przedmiotowym ryzykiem

Spółka zarządza wszystkimi opisanymi poniżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem kredytowym, ryzykiem kursowym, ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem utraty płynności.

i. ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

Możliwe jest występowanie 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, w szczególności franka szwajcarskiego, dolara amerykańskiego i euro jak również wzrost stóp procentowych dla tych walut przekładający 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 takich kredytów. Może to powodować ograniczenie popytu na nowe mieszkania oraz prowadzić do zwiększonej liczby przejęć nieruchomości przez banki, co może skutkować wprowadzeniem na rynek zwiększonej liczby lokali. Powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, także w Warszawie, a w efekcie na działalność i sytuację finansową Spółki.

Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie strat Spółki mogących wynikać z niewypłacalności klientów. Cel ten jest realizowany poprzez bieżące monitorowanie wiarygodności kredytowej klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty.

Na dzień bilansowy występuje zaangażowanie kredytowe wobec jednostki powiązanej: należność z tytułu dostaw i usług w kwocie 1 332 tys. zł od Melody Park Sp. z o.o..

Zaciągnięte przez Spółkę długoterminowe kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Spółka nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

ii. ryzyko utraty płynności

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Spółki przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 5 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Spółki. Spółka nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut.

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

(i) opis innych istotnych czynników ryzyka z określeniem w jakim stopniu Spółka jest na nie narażona

i. ryzyko związane z celami strategicznymi

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

ii. ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie realizowane przez Spółkę wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego (m.in. w związku z zakupem gruntu) i są, ze swej istoty, obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami Spółki, (ii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (iii) wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (iv) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (v) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (vi) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (vii) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (viii) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, jak również (ix) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

iii. ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Spółki od wykonawców robót budowlanych

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, między innymi z uwagi na: (i) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (ii) wzrost cen materiałów budowlanych; (iii) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Spółki, (v) dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Spółki. Istnieje również ryzyko związane z utratą przez generalnych wykonawców płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą generalnego wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu deweloperskiego. Pomimo, iż Spółka stara się ograniczać takie ryzyko poprzez utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych oraz posiada kadry przygotowane do przejęcia, w razie takiej konieczności, kompetencji generalnego wykonawcy, zagrożenie ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregośkolwiek z generalnych wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki.

iv. ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności

Koszty operacyjne i inne koszty Spółki mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: (i) inflację; (ii) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych; (iii) zmiany w przepisach prawa (w tym zmiany dotyczące przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów o ochronie środowiska), lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką; (iv) wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

v. ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Spółki na warszawskim rynku mieszkaniowym

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

vi. ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz cenami lokali

Dalszy rozwój działalności Spółki zależy w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania, a następnie od zdolności Spółki do sprzedaży na rynku wybudowanych mieszkań w odpowiednim terminie i z satysfakcjonującą marżą. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń wynika z kolei w znacznej mierze z kondycji rynku mieszkaniowego w Warszawie, na którym działa Spółka.

Pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (i) silna konkurencja na rynku nieruchomości, (ii) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (iii) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz (iv) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą.

Rentowność działalności deweloperskiej Spółki zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w Warszawie. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Spółka. W przypadku spadku cen mieszkań, Spółka nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających założoną przez Spółkę rentowność.

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

vii. ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

Nabywając grunty pod nowe projekty deweloperskie Spółka przeprowadza analizę geotechniczną pozyskiwanego gruntu. Ze względu na ograniczenia tej analizy, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu deweloperskiego Spółka napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, takie jak. np. znaleziska archeologiczne. Czynniki takie mogą mieć wpływ na koszty lub harmonogram realizacji danego projektu deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

viii. ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska

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

rozwoju Spółki.

ix. ryzyko związane z infrastrukturą

Projekt deweloperski może być realizowany przy zapewnieniu wymaganej prawem infrastruktury takiej jak drogi wewnętrzne, przyłącza mediów itp. Pomimo pozytywnych wyników analizy prawnej i technicznej, brak koniecznej infrastruktury powodować może, iż realizacja projektu na danej działce będzie niemożliwa lub w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez Spółkę zbyt droga. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Spółki, nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu deweloperskiego do użytkowania lub nieprzewidziany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury. Zdarzenia takie mogą mieć wpływ na rentowność projektu. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółki wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem deweloperskim, co może mieć znaczący wpływ na koszty prac budowlanych objętych takim projektem. Organy administracji mogą także zażądać, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu deweloperskiego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowanym projektem deweloperskim. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

x. ryzyko związane z awarią systemu informatycznego

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

xi. ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych

Istniejący obecnie w Polsce, w tym w szczególności w Warszawie, system ksiąg wieczystych jest nieefektywny, w szczególności z uwagi na opóźnienia z jakimi istotne zdarzenia prawne mogą być ujawniane w księgach wieczystych. Co do zasady, z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, osoba dokonująca czynności prawnej o skutkach rozporządzających z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabywa własność lub inne prawo rzeczowe, choćby właścicielem był w rzeczywistości inny podmiot, chyba że nabywca wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Z uwagi na możliwe opóźnienia ujawniania w księgach wieczystych zmian podmiotów będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości oraz powyższą zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych obrót nieruchomościami wiąże się z ryzykiem nabycia nieruchomości od osoby nieuprawnionej, lecz ujawnionej w księdze wieczystej. Ryzyko to może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

xii. ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane wykonawca robót budowlanych, któremu Spółka zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Spółki gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Zgodnie z powołaną ustawą prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Spółki i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

xiii. ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia

Obiekty budowane w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Spółkę są objęte ochroną

ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia zawieranych przez generalnych wykonawców Spółki. W przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Spółka może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków Spółki z projektu deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami Spółki. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Spółka może utracić środki zainwestowane w projekt deweloperski dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu deweloperskiego. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

xiv. ryzyko zmian prawa podatkowego

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Spółki, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

xv. ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

xvi. ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. gruntów warszawskich

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo, iż dotychczas nie uchwalono ustawy regulującej proces reprivatyzacji w Polsce, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. Niektóre nieruchomości, na których były, są lub mogą być prowadzone projekty deweloperskie Spółki znajdują się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich). Istnieje ryzyko, iż byli właściciele działek wchodzących w skład tych nieruchomości wystąpią z roszczeniami reprivatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo, iż przed nabyciem nieruchomości Spółka bada kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości

zostaną wniesione roszczenia reprivatyzacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Spółkę. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na Spółkę. Może to spowodować wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

xvii. ryzyko ekonomiczne i polityczne

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

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

xviii. ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego

Znaczna część terenów na obszarze Miasta Stołecznego Warszawy nie jest objęta ważnymi planami zagospodarowania przestrzennego, co powoduje istotne utrudnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. W szczególności, w braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie wówczas jeżeli są spełnione liczne warunki, m.in. gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii oraz intensywności zabudowy wykorzystania terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego może powodować istotne problemy w uzyskaniu pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

xix. 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.

III. Przewidywany rozwój Spółki w okresie co najmniej najbliższych dwunastu miesięcy

Strategia rozwoju Spółki i spółek deweloperskich z Grupy na najbliższy okres skoncentruje się na następujących kierunkach:

- dalsze rozszerzanie zakresu prowadzonej działalności i umacnianie pozycji na rynku warszawskim jako najzamożniejszym rynku mieszkaniowo, biurowym oraz komercyjnym w Polsce,
- konsekwentne zwiększanie ilości sprzedawanych lokali przy zachowaniu dotychczasowej rentowności prowadzonej działalności,
- dywersyfikacja prowadzonych projektów deweloperskich w szczególności pod kątem realizacji inwestycji o charakterze biurowo-mieszkaniowym, biurowym, a także komercyjnym,
- dostosowanie harmonogramu realizacji kolejnych projektów do bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Spółkę nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności,

- dążenie do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich,
- racjonalna maksymalizacja rentowności projektów w ramach posiadanego przez Spółkę banku gruntów,
- dostosowanie zaplecza organizacyjno-technicznego, w tym przewidywanych zakupów gruntów pod nowe projekty, do poziomu aktywności gospodarczej,
- konsekwentne prowadzenie polityki sprzedażowej ukierunkowanej na potrzeby klientów Spółki, w tym udzielanie pomocy w zakresie współpracy klientów z kredytującymi ich bankami.

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

IV. Istotne zdarzenia mające wpływ na działalność Spółki w pierwszym półroczu 2009 roku, w tym informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki

W dniu 21 stycznia 2009 roku Spółka zawarła umowę z jednostką zależną Prosta 32 Sp. z o.o. na mocy której objęła 9420 utworzonych w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego udziałów, o wartości nominalnej 500 zł każdy, o łącznej wartości 4 710 tys. zł, w Prosta 32 Sp. z o.o. oraz przeniosła na rzecz Prosta 32 Sp. z o.o. jako wkład niepieniężny na pokrycie objętych 9 420 nowoutworzonych udziałów w Prosta 32 Sp. z o.o., aktywo o znacznej wartości w postaci prawa użytkowania wieczystego działek gruntu na terenie Warszawy o wartości ewidencyjnej 4 710 tys. zł.

W dniu 29 stycznia 2009 roku Marvipol S.A. zawarła aneks do Umowy nr 1015063966 z dnia 5 października 2006 roku o krótkoterminowy kredyt odnawialny w rachunku bieżącym z Bankiem DnB Nord Polska S.A. przedłużający termin spłaty kredytu do 31 stycznia 2010 roku.

Dnia 16 lutego 2009 roku aktem notarialnym została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 52/54, stanowiącej lokal niemieszkalny.

W dniu 23 marca 2009 roku Marvipol S.A. zawarła z jednostką powiązaną w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43) Ustawy o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591 z późn. zm.) umowę pożyczki z odnawialnym limitem zadłużenia do kwoty 3 000 tys. zł przeznaczoną na bieżącą działalność Spółki.

W dniu 24 marca 2009 roku Marvipol S.A. zawarła aneks do Umowy o roboty budowlane z dnia 23 grudnia 2008 r z Eiffage Budownictwo Mitex S.A. zmieniający termin dotyczący zawartych w treści Umowy warunków rozwiązujących na dzień 30 kwietnia 2009 roku.

W dniu 31 marca 2009 roku Marvipol S.A. objęła udziały z podwyższenia kapitałów zakładowych w spółkach zależnych: Prosta 32 Sp. z o.o., Mokotów Park Sp. z o.o., JLR Łódź Sp. z o.o.

W dniu 30 kwietnia 2009 roku Marvipol S.A. zawarła aneks do Umowy o roboty budowlane z dnia 23 grudnia 2008 r z Eiffage Budownictwo Mitex S.A. zmieniający dotychczasowe warunki rozwiązujące na jeden warunek, zgodnie z którym w przypadku nie przekazania przez Marvipol S.A. placu budowy w terminie do dnia 15 czerwca - Umowa ulegnie rozwiązaniu.

W dniu 4 maja 2009 roku powołana została Caterham Polska Sp. z o.o., w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Siedzibą spółki jest miasto Warszawa. Przedmiotem działalności Caterham Polska Sp. z o.o. jest dystrybucja produktów Caterham Cars Limited, jakimi są samochody brytyjskiej marki Caterham.

W dniu 20 maja 2009 roku Marvipol S.A. dokonała przedterminowej spłaty odnawialnego kredytu obrotowego zaciągniętego we wrześniu 2007 roku w Kredyt Bank S.A. i w konsekwencji w dniu 27 maja 2009 roku złożyła do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy wniosek o wykreślenie hipoteki kaucyjnej ustanowionej na rzecz Kredyt Bank S.A. jako zabezpieczenie spłaty ww. kredytu.

W dniu 15 czerwca 2009 roku, wobec ziszczenia się warunku rozwiązującego, Umowa o roboty budowlane z 23 grudnia 2008 r. z Eiffage Budownictwo Mitex S.A., uległa rozwiązaniu.

W dniu 22 czerwca 2009 roku Marvipol S.A. uzyskała prawomocną Decyzję o warunkach zabudowy części nieruchomości w Warszawie przy ul. Bernardyńskiej, umożliwiającą rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu nowego projektu mieszkaniowego.

W dniu 22 czerwca 2009 roku Marvipol S.A. objęła udziały z podwyższenia kapitału zakładowego w spółce zależnej: JLR Łódź Sp. z o.o.

W dniu 23 czerwca 2009 roku Marvipol S.A. zawarła Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa z Unibep S.A., której przedmiotem jest wybudowanie budynku wielomieszkaniowego z garażem podziemnym w Warszawie, przy Al. Wyścigowej, w ramach realizacji przez Marvipol S.A. inwestycji „Villa Cavaletti”.

W dniu 23 czerwca 2009 roku Marvipol S.A. objęła udziały z podwyższenia kapitału zakładowego w spółce zależnej: Mokotów Park Sp. z o.o.

W dniu 24 czerwca 2009 roku Marvipol S.A. objęła udziały z podwyższenia kapitału zakładowego w spółce zależnej: Marvipol Development Sp. z o.o.

W dniu 30 czerwca 2009 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o powołaniu w skład Zarządu Spółki Sławomira Horbaczewskiego.

V. Istotne zdarzenia mające wpływ na działalność Spółki zaistniałe w okresie do sporządzenia sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2009 roku, a po dacie 30 czerwca 2009 roku, w tym informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki.

W dniu 30 lipca 2009 roku Marvipol S.A., w związku z podjęciem przez Bank PEKAO S.A. ostatecznej decyzji kredytowej, podpisała z Bankiem PEKAO S.A. tzw. „Confirmation Letter” dotyczący współfinansowania przez Bank nie więcej niż 60% całkowitych kosztów projektu „Prosta Tower” poprzez kredyt budowlany w transzach, zgodnie z harmonogramem prac, oraz kredyt VAT na czas realizacji budowy, a następnie po upływie 24 miesięcy pięcioletni kredyt inwestycyjny refinansujący przedmiotowy kredyt budowlany. Kwota i waluta kredytu budowlanego, refinansowanego następnie kredytem inwestycyjnym: równowartość w PLN kwoty max EUR 12M. Jeśli umowa kredytowa nie zostanie podpisana do 30 października 2009r., przedmiotowy list wygaśnie.

W dniu 3 sierpnia 2009 roku Marvipol S.A. zawarła Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa z Warbud S.A., której przedmiotem jest wybudowanie nadziemnej konstrukcji budynku biurowo – mieszkalnego „Prosta Tower”.

W dniu 24 sierpnia 2009 roku Marvipol S.A. otrzymała aneks nr 2 z dnia 21 sierpnia 2009r. do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa z dnia 09 stycznia 2007r. z Wojdyła – Budownictwo Sp. z o.o. dot. inwestycji Wiatraczna Residence. Na mocy aneksu obniżeniu uległa wysokość wynagrodzenia należnego z tytułu realizacji umowy z kwoty 40.101 tys. zł do kwoty 37.637 tys. zł. Termin realizacji umowy został ustalony na dzień 15 sierpnia 2009 r. Pozostałe warunki umowy nie uległy istotnym zmianom.

.....
Mariusz Książek – Prezes Zarządu

.....
Andrzej Nizio – Wiceprezes Zarządu

.....
Sławomir Horbaczewski – Członek Zarządu