

# **PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL S.A. ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2012 ROKU**

---

## **SPIS TREŚCI:**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>II. INFORMACJE O JEDNOSTCE .....</b>  | <b>3</b>  |
| 1) Charakterystyka Jednostki .....   | 3         |
| 2) Kapitał Zakładowy .....   | 3         |
| 3) Organy Spółki .....   | 4         |
| <b>III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2012 ROKU.....</b>                        | <b>5</b>  |
| <b>IV. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2012, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b> | <b>6</b>  |
| <b>V. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>VI. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>VII. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>VIII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH.....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>IX. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH.....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>X. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK .....</b>  | <b>8</b>  |
| 1) Ryzyko zmiany cen .....   | 8         |
| 2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych.....  | 8         |
| 3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych .....  | 9         |
| 4) Ryzyko utraty płynności finansowej.....   | 9         |
| 5) Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona .....   | 9         |
| <b>XI. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM.....</b>  | <b>14</b> |

|               |  |           |
|---------------|--|-----------|
| <b>XII.</b>   | <b>WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>XIII.</b>  | <b>WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>XIV.</b>   | <b>INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>XV.</b>    | <b>INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU .....</b>  | <b>16</b> |
| <b>XVI.</b>   | <b>INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI</b>  | <b>16</b> |
| <b>XVII.</b>  | <b>INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTKI Z INNYMI PODMIOTAMI .....</b>  | <b>16</b> |
| <b>XVIII.</b> | <b>INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE .....</b>  | <b>19</b> |
| <b>XIX.</b>   | <b>INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI I UDZIELONYCH GWARANCJACH.....</b>   | <b>19</b> |
| <b>XX.</b>    | <b>OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....</b>  | <b>19</b> |
| <b>XXI.</b>   | <b>OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM .....</b>                      | <b>19</b> |
| <b>XXII.</b>  | <b>OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI.....</b>   | <b>19</b> |
| <b>XXIII.</b> | <b>OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM .....</b>  | <b>19</b> |
| <b>XXIV.</b>  | <b>ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ.....</b>   | <b>20</b> |
| <b>XXV.</b>   | <b>WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZED PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU.....</b>     | <b>20</b> |
| <b>XXVI.</b>  | <b>OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.....</b> | <b>20</b> |

## **I. ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34.

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

## **II. INFORMACJE O JEDNOSTCE**

### **1) Charakterystyka Jednostki**

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

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

Siedzibą Spółki jest m. st. Warszawa. Adres Spółki został w dniu 11 kwietnia 2012 r. zmieniony z ulicy Stawki 3a (00-193) na ulicę Prosta 32 (00-838) w Warszawie.

Jednostka identyfikowana jest za pomocą numerów REGON: 011927062 oraz NIP: 526-12-11-046.

Przedmiotem działalności Spółki są w szczególności:

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

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

### **2) Kapitał Zakładowy**

Kapitał zakładowy Marvipol S.A. wynosi 7.384.680,00 (siedem milionów trzysta osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt) złotych i dzieli się na 36.923.400 akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C, D i E, o wartości nominalnej 0,20 (dwadzieścia) groszy każda akcja.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom, przy czym w dniu 21 czerwca 2012 r. do Spółki wpłynęło oświadczenie obligatariusza o zamianie obligacji na okaziciela serii B zamiennej na akcje na okaziciela serii F oraz o objęciu akcji na okaziciela serii F Emitenta. Jedna obligacja zamienna serii B daje obligatariuszowi prawo objęcia 78 akcji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,20 PLN każda akcja, co stanowi udział w kapitale zakładowym Emitenta w wielkości 0,0002% i uprawnia do 78 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania procedura zamiany obligacji serii B na akcje serii F jest w toku.

### 3) Organy Spółki

#### a) Zarząd

- Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu,
- Sławomir Horbaczewski – Wice Prezes Zarządu,
- Tomasz Wajssgerber – Członek Zarządu.

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

- w dniu 9 sierpnia 2012 r. Prezes Zarządu Andrzej Nizio złożył w Spółce oświadczenie o swojej rezygnacji, ze skutkiem na dzień 9 sierpnia 2012 r., z udziału w Zarządzie Marvipol S.A.
- w dniu 9 sierpnia 2012 r., na mocy oświadczenia sporządzonego w trybie § 12 ust.2 Statutu Marvipol S.A., Założyciele Spółki powołali Mariusza Wojciecha Książek w skład Zarządu Marvipol S.A. i powierzyli Mariuszowi Wojciechowi Książek pełnienie od dnia 9 sierpnia 2012 r. funkcji Prezesa Zarządu.

#### b) Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki jest następujący:

- Andrzej Nizio – Przewodniczy Rady Nadzorczej,
- Aleksander Chłopecki – Wice Przewodniczy Rady Nadzorczej,
- Claudia Książek – Członek Rady Nadzorczej,
- Ewa Nizio – Członek Rady Nadzorczej,
- Ryszard Rapacki – Członek Rady Nadzorczej.

W ramach Rady Nadzorczej działają Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń.

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

- w dniu 9 sierpnia 2012 r. Mariusz Wojciech Książek złożył w Spółce oświadczenie o swojej rezygnacji ze skutkiem na dzień 9 sierpnia 2012 r. z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.
- w dniu 9 sierpnia 2012 r., na mocy Oświadczenia sporządzonego w trybie §17 ust. 4 Statutu Marvipol S.A., Założyciele Spółki powołali Andrzeja Nizio w skład Rady Nadzorczej Marvipol S.A. i powierzyli Andrzejowi Nizio pełnienie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Struktura Rady Nadzorczej nie uległa zmianom.

Wobec rezygnacji Mariusza Wojciecha Książek z udziału w Radzie Nadzorczej, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Komitetu Wynagrodzeń pozostaje niepełny, natomiast skład Komitetu Audytu nie uległ zmianom.

#### c) Zgromadzenie Akcjonariuszy

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce trzy posiedzenia Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A.:

- ▶ Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 4 stycznia 2012 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwały w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych.
- ▶ Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 4 kwietnia 2012 r., które w toku obrad:
  - rozpatrzyło sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki z oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za 2011 r., z oceny sprawozdania finansowego Spółki za 2011 r., z oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2011 r., z oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2011 r. oraz z działalności Rady Nadzorczej za 2011 r.,
  - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za 2011 r.,
  - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za 2011 r.,
  - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2011 r.,

- podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2011 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto za 2011 r.,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.,
- udzieliło poszczególnym członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie powołania członka Zarządu na kolejną kadencję.
  - ▶ Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 1 sierpnia 2012 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie emisji obligacji zamiennych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy,
- podjęło uchwałę w sprawie powołania członka Rady Nadzorczej na nową kadencję,
- podjęło uchwałę w sprawie zmiany Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. nr 4 z dnia 4 stycznia 2012 r. w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych,
- podjęło uchwałę w sprawie likwidacji kapitału rezerwowego utworzonego na sfinansowanie nabycia akcji własnych Spółki, który pozostał po zakończeniu skupu akcji własnych Spółki realizowanego na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 6 maja 2011 r., zmienionej Uchwałą nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 26 sierpnia 2011 r.

### **III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2012 ROKU**

W dniu 24 stycznia 2012 r. Marvipol S.A. objęła 450 szt. udziałów z podwyższenia o kwotę 45 tys. zł kapitału zakładowego w jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o.

W dniu 28 lutego 2012 r. Marvipol S.A. objęła 1.000 szt. udziałów z podwyższenia o kwotę 500 tys. zł kapitału zakładowego w jednostce zależnej AML Polska Sp. z o.o.

W dniu 08 marca 2012 r. na mocy Aneksu do Umowy kredytu inwestycyjnego w kwocie 58.305 tys. zł podpisanej pomiędzy Marvipol S.A. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 17 czerwca 2011 r. wydłużono termin ostatecznej spłaty kredytu na dzień 30 czerwca 2015 roku.

W dniu 12 marca 2012 roku Marvipol S.A. zawarła Umowę Pożyczki z P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostką zależną od Marvipol S.A. Na mocy Umowy Marvipol S.A. udostępniła P.Z.-BUD Sp. z o.o., na potrzeby związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, odnawialny limit pożyczki do kwoty 20.000 tys. zł. Całkowita spłata pożyczki zostanie zrealizowana w terminie do dnia 31 grudnia 2018 roku.

W dniu 15 marca 2012 roku Marvipol S.A. zawarła Umowę Pożyczki z MWK Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. Na mocy Umowy MWK Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. udostępniła Marvipol S.A., na potrzeby związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, odnawialny limit pożyczki do kwoty 3.000 tys. zł. Całkowita spłata pożyczki zostanie zrealizowana w terminie do dnia 31 grudnia 2018 roku.

W dniu 23 marca 2012 r. Marvipol S.A. objęła 600 szt. udziałów z podwyższenia o kwotę 300 tys. zł kapitału zakładowego w jednostce zależnej M Automotive Sp. z o.o.

W dniu 28 marca 2012 r. Marvipol S.A. objęła 1.500 szt. udziałów z podwyższenia o kwotę 150 tys. zł kapitału zakładowego w jednostce zależnej Marvipol Capital Sp. z o.o.

W dniu 5 kwietnia 2012 r. Marvipol S.A. zawarła Umowę, przedmiotem której jest realizacja w systemie generalnego wykonawstwa przez Eiffage Budownictwo Mitex S.A. inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi oraz infrastruktury technicznej na będącej w użytkowaniu wieczystym Emitenta działce gruntu w Warszawie, przy ul. Powązkowskiej. Wartość przedmiotu Umowy - 85.700 tys. zł netto. Termin realizacji Umowy - okres od 25 kwietnia 2012 r. do 28 lutego 2014 r.

Na mocy podjętej przez Zarząd w dniu 10 kwietnia 2012 r. Uchwały, dotychczasowy adres Spółki przy ul. Stawki 3A w Warszawie, został z dniem 11 kwietnia 2012 r. zmieniony na ul. Prosta 32 w Warszawie.

W dniu 31 maja 2012 r. Marvipol S.A. zawarła z BRE Bankiem S.A. Umowę kredytową o kredyt odnawialny do wysokości 33.500 tys. zł z przeznaczeniem na refinansowanie części kosztów poniesionych z tytułu zakupu nieruchomości w rejonie ul. Powązkowskiej w Warszawie, a także na finansowanie w formie odnawialnej linii 80% kosztów netto budowy inwestycji „Art Eco Rezydencja” realizowanej na ww. nieruchomości. Termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 29 maja 2015 r. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką umowną do kwoty 50.250 tys. zł. na będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki, ww. nieruchomości.

W dniu 20 czerwca 2012 roku Marvipol S.A. zawarła Umowę Pożyczki z Marvipol TM Sp. z o.o. – jednostką zależną od Marvipol S.A. Na mocy Umowy Marvipol S.A. udostępniła Marvipol TM Sp. z o.o., na potrzeby związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, odnawialny limit pożyczki do kwoty 30.000 tys. zł. Całkowita spłata pożyczki zostanie zrealizowana w terminie do dnia 31 grudnia 2018 roku.

#### **IV. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2012, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

W dniu 5 lipca 2012 r. Marvipol S.A. zawarła z Borders A-R Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie Przedwstępną Umowę Sprzedaży, której przedmiotem jest nabycie przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, w rejonie ul. Marywilskiej o powierzchni 7,63 ha wraz z prawomocną decyzją o warunkach zabudowy Nieruchomości na ca. 70 tys. m<sup>2</sup> PUM oraz prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę dla I etapu inwestycji. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę netto 37.000 tys. zł. Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie do 21 grudnia 2012 r. po spełnieniu się określonych w Umowie warunków.

#### **V. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI**

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

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

- dalsze rozszerzanie zakresu prowadzonej działalności i umacnianie pozycji na rynku warszawskim, jako najzamożniejszym rynku mieszkaniowym, biurowym oraz komercyjnym w Polsce,



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

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

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

## **VI. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

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

## **VII. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI**

W pierwszym półroczu 2012r. Marvipol S.A. wypracowała 30.996 tys. zł przychodów.

W pierwszym półroczu 2012 r. kontynuowano realizację wcześniej rozpoczętych mieszkaniowych projektów deweloperskich w Warszawie, tj. inwestycji „Osiedle Zielona Italia” (poprzez spółkę zależną: Zielona Italia Sp. z o.o.), II i III etap inwestycji „Apartamenty Mokotów Park”, I etap inwestycji Hill Park Apartments, a także inwestycję „Bielany Residence”. Rozpoczęto realizację nowego projektu deweloperskiego „ART ECO Rezydencja” przy ul. Jasnodorskiej 3A w Warszawie. W przyszłych okresach przewidywane jest realizowanie kolejnych projektów deweloperskich.

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 i czyszczenia wnętrza w ramach sieci myjni samochodowych Robo Wash Center. W pierwszym

półroczu 2012 r. Spółka odnotowała przychody od odbiorców zewnętrznych z tego tytułu w wysokości 4.903 tys. zł.

W pierwszym półroczu 2012 r. znaczną pozycję przychodów Spółki stanowiły również przychody z tytułu działalności inwestycyjnej: dywidenda od spółki zależnej P.Z.-Bud Sp. z o.o. oraz JLR Polska Sp. z o.o. a także przychody ze sprzedaży akcji własnych.

## **VIII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH**

W dniu 20 czerwca 2012 r. Spółka zamknęła realizowany na podstawie Uchwał Nr 4 i 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 6 maja 2011 r. program skupu akcji własnych. W ramach realizacji ww. programu w okresie od dnia 17 maja 2011 r. do dnia 20 czerwca 2012 r. Spółka nabyła łącznie 1.296.562 akcje własne za łączną kwotę 11.192.213,21 PLN, co dało średnią ważoną każdej nabytej akcji w kwocie 8,63 PLN. Wszystkie nabyte w ramach realizowanego na podstawie Uchwał Nr 4 i 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 6 maja 2011 r. programu skupu akcje własne zostały w dniu 26 czerwca 2012 r. zbyte na rzecz zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółki podmiotu, po cenie 9,80 PLN za każdą akcję.

W ramach realizowanego na podstawie Uchwał Nr 4 i 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 4 stycznia 2012 r. programu skupu akcji własnych, którego realizację Spółka rozpoczęła w dniu 21 czerwca 2012 r., w okresie od dnia 21 czerwca do dnia 30 czerwca 2012 r. Spółka nabyła 25.972 akcje. Na dzień sporządzenia Sprawozdania z działalności łączna liczba posiadanych przez Marvipol S.A. akcji własnych wynosi 48.458 sztuk.

## **IX. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH**

Spółka nie posiada oddziałów.

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

### **1) Ryzyko zmiany cen**

Spółka ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców/zleceńbiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Spółkę budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców/zleceńbiorców i jedynie za zgodą Spółki kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej jednak Spółka narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Spółki od wykonawców robót budowlanych opisane w punkcie 5) niniejszego sprawozdania: Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona.

### **2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych**

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

Możliwe jest wystąpienia ryzyka kursowego związanego z kursami wymiany walut obcych jak również ryzyka wysokości stóp procentowych dla walut, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. Obniżenie kursu złotego w stosunku do walut obcych, w szczególności franka szwajcarskiego, dolara amerykańskiego i euro jak również wzrost stóp procentowych dla tych



walut przekładający się na wzrost oprocentowania kredytów, może spowodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia takich kredytów. Może to spowodować ograniczenie popytu na nowe mieszkania oraz doprowadzić do zwiększonej liczby przejęć nieruchomości przez banki, co może skutkować wprowadzeniem na rynek zwiększonej liczby lokali. Powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, także w Warszawie, a w efekcie na działalność i sytuację finansową Spółki.

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

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

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

### **3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych**

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

### **4) Ryzyko utraty płynności finansowej**

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

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

- ▶ ryzyko związane z celami strategicznymi:  
Spółka nie może zapewnić, że cele strategiczne Spółki zostaną osiągnięte. Rynek, na którym działa Spółka, podlega zmianom, których kierunek i skala zależne są od wielu czynników. Przyszła pozycja i w efekcie przychody i zyski Spółki, zależne są od skuteczności wypracowanej strategii działania. Podjęcie nietrafnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolność adaptacji do zmieniających się warunków rynkowych mogą mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki.
- ▶ ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich:  
Projekty deweloperskie realizowane przez Spółkę wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego (m.in. w związku z zakupem gruntu) i są, ze swej istoty, obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami Spółki, (ii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (iii) wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (iv) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (v) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (vi) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (vii) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (viii) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, jak również (ix) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może

spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ▶ ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Spółki od wykonawców robót budowlanych:

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

- ▶ ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności:

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

- ▶ ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Spółki na warszawskim rynku mieszkaniowym:

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

- ▶ ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz cenami lokali:

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

Pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich w przyszłości może być

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

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

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

- ▶ ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi:

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

- ▶ ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska:

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

- ▶ ryzyko związane z infrastrukturą:

Projekt deweloperski może być realizowany przy zapewnieniu wymaganej prawem infrastruktury takiej jak drogi wewnętrzne, przyłącza mediów itp. Pomimo pozytywnych wyników analizy prawnej i technicznej, brak koniecznej infrastruktury powodować może, iż realizacja projektu na danej działce będzie niemożliwa lub w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez Spółkę zbyt droga. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Spółki, nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu deweloperskiego do użytkowania lub nieprzewidziany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury. Zdarzenia takie mogą mieć wpływ na rentowność projektu. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji 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.

- ▶ ryzyko związane z awarią systemu informatycznego:

Spółka nie jest uzależniona od systemów informatycznych, jednakże awaria wykorzystywanego przez nią systemu informatycznego, której skutkiem byłaby utrata

danych może spowodować czasową utrudnienie działalności Spółki, w tym w szczególności w kontaktach z jej klientami. Spółka nie może zagwarantować, że wykorzystywane przez nią systemy informatyczne będą wystarczające dla jej przyszłych potrzeb. Wystąpienie awarii systemów informatycznych lub nie zaspokajanie przez nie przyszłych potrzeb Spółki mogłoby mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki.

- ▶ ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych:

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

- ▶ ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane:

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

- ▶ ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłatę z tytułu ubezpieczenia:

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

- ▶ ryzyko zmian prawa podatkowego:

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a



nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Spółki, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ▶ ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe:  
W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.
- ▶ ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. gruntów warszawskich:  
W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo, iż dotychczas nie uchwalono ustawy regulującej proces reprivatyzacji w Polsce, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. Niektóre nieruchomości, na których były, są lub mogą być prowadzone projekty deweloperskie Spółki znajdują się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich). Istnieje ryzyko, iż byli właściciele działek wchodzących w skład tych nieruchomości wystąpią z roszczeniami reprivatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo, iż przed nabyciem nieruchomości Spółka bada kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia reprivatyzacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Spółkę. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na Spółkę. Może to spowodować wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.
- ▶ ryzyko ekonomiczne i polityczne:  
Spółka prowadzi swoją działalność w Polsce, która uznawana jest za rynek rozwijający się.

Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych.

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

- ▶ ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego:

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

- ▶ ryzyko wynikające z rozbieżności danych wpisanych w księgach wieczystych i rejestrze gruntów:

Dane wpisane w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości nie zawsze są zgodne z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków, w szczególności w zakresie danych o numerach i powierzchni działek ewidencyjnych, jak również danych o osobach władających gruntem. W praktyce może to spowodować konieczność dokonania uzgodnienia tych danych, a wobec czasochłonności takiej procedury, opóźnić ustanowienie odrębnej własności lokali.

- ▶ ryzyko wynikające z załamania sprzedaży na rynku motoryzacyjnym:

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

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

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



**XII. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA**

|                                     |   | <b>30-cze-12</b> | <b>30-cze-11</b> |
|-------------------------------------|---|------------------|------------------|
| rentowność sprzedaży (ROS)          | $\text{zysk netto/przychód ze sprzedaży} \cdot 100$                       | 5,48%            | 20,57%           |
| rentowności kapitału własnego (ROE) | $\text{zysk netto} \cdot 100 / \text{kapitał własny} - \text{zysk netto}$ | 0,97%            | 3,85%            |
| stopa zadłużenia                    | $\text{zobowiązania/suma pasywów} \cdot 100$                              | 67,72%           | 68,74%           |
| bieżącej płynności                  | $\text{aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe}$                     | 2,67             | 1,88             |

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

Spółka rozpoznaje przychody i koszty z inwestycji deweloperskich zgodnie z MSR 18 czyli po zakończeniu inwestycji – wydaniu kluczy do lokali nabywcom. W pierwszym półroczu 2012 roku projekty deweloperskie Spółki były w trakcie realizacji, bądź zostały zrealizowane przed 2012 rokiem co miało wpływ na zysk netto Spółki i wysokość wskaźników rentowności.

Wskaźnik stopy zadłużenia uległ poprawie. Poziom odzwierciedla aktualną politykę finansową Spółki mającą na celu bezpieczne korzystanie z finansowania zewnętrznego, które docelowo zapewnia wyższą efektywność kapitałów własnych

Poprawił się wskaźnik płynności w wyniku zmniejszenia zobowiązań krótkoterminowych przy równoczesnym wzroście aktywów obrotowych.

**XIII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH 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.

**XIV. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH**

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

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

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

## **XV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU**

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

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

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

Spółka w ramach działalności deweloperskiej ponosi głównie koszty usług budowlanych oraz koszty zakupu gruntów pod projekty deweloperskie. Zakup gruntów nie wiąże się z uzależnieniem od jednego dostawcy, natomiast w przypadku usług budowlanych Spółka dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze konkursu, a generalny wykonawca jest odpowiedzialny za całość prac budowlanych. Spółka w procesie wyboru wykonawców ocenia ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie.

## **XVI. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI**

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

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

- ▶ **Zielona Italia Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Melody Park Sp. z o.o.) została zawiązana w dniu 9 kwietnia 1992 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2001 r. pod numerem KRS 0000044715. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 13.000 tys. zł i dzieli się na 130.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Jednostka Zielona Italia Sp. z o.o. jest spółką celową realizującą obecnie projekt deweloperski „Osiedle Zielona Italia”.
- ▶ **Marvipol Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 r. pod numerem KRS 0000270681. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 70.150 tys. zł i dzieli się na 140.300 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, z których 300 posiada Marvipol S.A., a 140.000 posiada Prosta 32 Sp. z o.o. – spółka zależna od Marvipol S.A. Przedmiotem działalności Marvipol Development Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania wynajem i zarządzanie nieruchomością „Prosta Tower”.
- ▶ **Mokotów Park Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 r. pod numerem KRS 0000269620. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 270 tys. zł i dzieli się na 540 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

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

- ▶ **Prosta 32 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 r. pod numerem KRS 0000295118. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7.795 tys. zł i dzieli się na 15.590 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Jednostka Prosta 32 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

- ▶ **Marvipol TM Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 września 2009 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 października 2009 r. pod numerem KRS 0000338809. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 103.821 tys. zł i dzieli się na 2.076.420 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest działalność profesjonalna, naukowa i technologiczna.

- ▶ **Robo Wash Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Marvipol Capital Sp. z o.o.) została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 czerwca 2011 r. pod numerem KRS 0000388512. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 200 tys. zł i dzieli się na 2.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Przedmiotem działalności Robo Wash Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania zarządzanie siecią myjni samochodowych działających na dzierżawionych od Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. nieruchomościach.

- ▶ **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. 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 50 tys. zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

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

- ▶ **P.Z.-Bud Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Przedsiębiorstwo Zaopatrzenia Budownictwa „P.Z.-Bud” Sp. z o.o.) została zawiązana w dniu 19 września 1991 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 sierpnia 2001 r. pod numerem KRS 0000034780. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 650 tys. zł i dzieli się na 6.500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Przedmiotem działalności P.Z.-Bud Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania wynajem i zarządzanie nieruchomościami, a także przygotowywanie gruntu przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie do realizacji projektu deweloperskiego.

- ▶ **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 4.200 tys. zł i dzieli się na 8.400 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

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

- ▶ **JLR Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 października 2003 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 października 2003 r. pod numerem KRS 0000176909. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2.000 tys. zł i dzieli się na 4.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

JLR Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie importu samochodów marek Jaguar, Land Rover i Range Rover, jako wyłączny przedstawiciel producenta samochodów tych marek w Polsce.

- ▶ **JLR Warszawa Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 17 kwietnia 1997 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 4 marca 2002 r. pod numerem KRS 0000096527. Na dzień sporządzenia sprawozdania Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów, kapitał zakładowy jednostki wynosi 700 tys. zł i dzieli się na 80 udziałów o wartości nominalnej 8.750 zł każdy.

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

- ▶ **JLR Gdańsk Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 19 kwietnia 2007 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 r. pod numerem KRS 0000282421. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.220 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32.200 zł każdy.

JLR Gdańsk Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

- ▶ **JLR Łódź Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 sierpnia 2008 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 15 października 2008 r. pod numerem KRS 0000315517. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 6.468 tys. zł i składa się z 3.234 udziałów po 2 tys. zł każdy.

JLR Łódź Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

- ▶ **Caterham Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 4 maja 2009 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 maja 2009 r. pod numerem KRS 0000330282. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 475 tys. zł i dzieli się na 950 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Caterham Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Caterham.

- ▶ **AML Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 sierpnia 2008 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 września 2009 r. pod numerem KRS 0000338109. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2.500 tys. zł i dzieli się na 5.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

AML Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Aston Martin.

- ▶ **M Automotive Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 lutego 2010 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 marca 2010 r. pod numerem KRS 0000351883. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 800 tys. zł i dzieli się na 1.600 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych.

- ▶ **Lotus Warszawa Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 28 kwietnia 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 maja 2011 r.

pod numerem KRS 0000385594. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 500 tys. zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Lotus Warszawa Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Lotus.

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

W pierwszym półroczu 2012 roku i po dniu 30 czerwca 2012 roku do dnia sporządzenia Sprawozdania z działalności nie wystąpiły takie transakcje.

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

W pierwszym półroczu 2012 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.

**XX. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

W pierwszym półroczu 2012 roku Spółka nie przeprowadziła emisji papierów wartościowych.

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

Spółka Marvipol S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2012 rok.

**XXII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI**

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

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

W pierwszym półroczu 2012 roku w Spółce nie wystąpiły zdarzenia nietypowe mające wpływ na wynik z działalności Spółki.



**XXIV. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ**

W pierwszym półroczu 2012 roku i po dniu 30 czerwca 2012 roku do dnia sporządzenia Sprawozdania z działalności nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

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

| Akcjonariusz              | Liczba posiadanych Akcji | Udział w kapitale zakładowym | Liczba głosów na WZA | Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA |
|---------------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------|--|
| Mariusz Wojciech Książek  | 29 625 000               | 80,23%                       | 29 625 000           | 80,23%                                 |
| Cosinda Holdings Limited* | 5 149 753                | 13,95%                       | 5 149 753            | 13,95%                                 |

\*Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

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

Stan posiadania akcji Jednostki dominującej przez osoby zarządzające uległ od publikacji poprzedniego raportu okresowego zmianie polegającej na powiększeniu przez Prezesa Zarządu Andrzeja Nizio stanu posiadania akcji z liczby 1.624.768 do liczby 1.634.268.

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

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

|                                | Liczba posiadanych akcji Marvipol S.A. | Wartość nominalna akcji |
|--------------------------------|--|-------------------------|
| Prezes Zarządu                 |  |                         |
| Mariusz Wojciech Książek       | 29 625 000                             | 5 925 000               |
| Przewodniczący Rady Nadzorczej |  |                         |
| Andrzej Nizio                  | 1 634 268                              | 326 854                 |
|                                | <b>31 259 268</b>                      | <b>6 251 854</b>        |

Osoby zarządzające nie posiadają udziałów w jednostkach powiązanych za wyjątkiem:

Andrzeja Nizio - 50 udziałów o wartości nominalnej 50 EUR w jednostce powiązanej w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43) Ustawy o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591 z późn. zm.).

Osoby nadzorujące nie posiadają udziałów w jednostkach powiązanych za wyjątkiem:

Mariusza Wojciecha Książek - 950 udziałów o wartości nominalnej 950 EUR w jednostce powiązanej w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43) Ustawy o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591 z późn. zm.).



Warszawa, dn. 14 sierpnia 2012 roku

.....  
Mariusz Wojciech Książek  
Prezes Zarządu

.....  
Sławomir Horbaczewski  
Wice Prezes Zarządu

.....  
Tomasz Wajngerber  
Członek Zarządu