

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

---

**SPIS TREŚCI:**

<b>CZĘŚĆ PIERWSZA .....</b>	<b>4</b>
<b>I. INFORMACJE O JEDNOSTCE .....</b>	<b>4</b>
1) Charakterystyka Jednostki.....	4
2) Kapitał Zakładowy .....	4
3) Organy Spółki.....	4
<b>II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2015 .....</b>	<b>7</b>
<b>III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2015, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>	<b>12</b>
<b>IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI .....</b>	<b>12</b>
<b>V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU .....</b>	<b>13</b>
<b>VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI .....</b>	<b>13</b>
<b>VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH .....</b>	<b>14</b>
<b>VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH.....</b>	<b>15</b>
<b>IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK.....</b>	<b>15</b>
1) Ryzyko zmiany cen .....	15
2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych.....	15
3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.....	16
4) Ryzyko utraty płynności finansowej .....	16
5) Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona .....	16
<b>X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM .....</b>	<b>30</b>

XI.	WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA.....	30
XII.	WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ.....	31
XIII.	INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH .....	31
XIV.	INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU.....	32
XV.	INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI	32
XVI.	INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTKI Z INNYMI PODMIOTAMI.....	33
XVII.	INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE.....	42
XVIII.	INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W ROKU OBROTOWYM 2015 UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK.....	42
XIX.	INFORMACJE O UDZIELONYCH W ROKU OBROTOWYM 2015 POŻYCZKACH .....	43
XX.	INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W ROKU OBROTOWYM 2015 PORĘCZENIACH I GWARANCJACH .....	43
XXI.	OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	44
XXII.	OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM .....	45
XXIII.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI .....	45
XXIV.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH .....	45
XXV.	OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM.....	46
XXVI.	CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTKI .....	46
XXVII.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ.....	46
XXVIII.	UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA.....	46
XXIX.	WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI DLA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ZA ROK 2015.....	47

XXX. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIAZANYCH BEDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH .....	48
XXXI. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY .....	48
XXXII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH .....	48
XXXIII. INFORMACJE O:.....	48
1) Dacie zawarcia przez jednostkę umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych .....	48
2) Wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem .....	49
CZĘŚĆ DRUGA .....	50
OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2015 ROKU .....	50

## **CZĘŚĆ PIERWSZA**

### **I. 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.

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

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

Przedmiotem działalności Spółki w roku obrotowym 2015 były w szczególności:

- działalność deweloperska,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo – księgowa,
- zarządzanie spółkami zależnymi działającymi w segmencie motoryzacyjnym Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

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

#### **2) Kapitał Zakładowy**

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

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

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

#### **3) Organy Spółki**

##### **a) Zarząd**

Skład Zarządu Spółki jest następujący:

- Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu,

- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

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

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

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

## **b) Rada Nadzorcza**

Skład Rady Nadzorczej Spółki jest następujący:

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

W ramach Rady Nadzorczej działają Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń.

W roku obrotowym 2015 w Radzie Nadzorczej Spółki zaszły następujące zmiany:

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

zawarte w § 17 ust. 3 Statutu Marvipol S.A. powołał do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Pana Krzysztofa Brejda,

- Mariusz Wojciech Książek, działając jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu spółki pod firmą Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wykonując uprawnienia osobiste Książek Holding Sp. z o.o. zawarte w § 17 ust. 3 Statutu Marvipol S.A. powołał do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Pana Andrzeja Malinowskiego,
- w dniu 14 grudnia 2015 r. Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Wiesław Tadeusz Łatała złożył oświadczenie o utracie przymiotu niezależności jako członka Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura i skład Rady Nadzorczej spółki nie uległy zmianom.

### c) Walne Zgromadzenie

W roku obrotowym 2015 miały miejsce dwa posiedzenia Walnego Zgromadzenia:

- Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 25 czerwca 2015 r., które w toku obrad:
  - rozpatrzyło sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki: Uchwały nr 1 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014, Uchwały nr 2 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2014, Uchwały nr 3 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie oceny sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2014, Uchwały nr 4 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2014, Uchwały nr 5 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie oceny wniosku Zarządu co do podziału zysku za rok obrotowy 2014, Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2014 r., Informacji w sprawie dokonania oceny sytuacji Spółki za 2014 r., z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki, Uchwał nr od 8 do 11 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie wydania opinii w przedmiocie udzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania obowiązków za 2014 r., Uchwał nr od 12 do 16 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie sporządzenia wniosku do Walnego Zgromadzenia w zakresie udzielenia członkom Rady Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonywania obowiązków za 2014 r., oraz Uchwały nr 18 z dnia 02.06.2015 r. w sprawie zaopiniowania projektów uchwał na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki,
  - podjęło uchwały w sprawie:
    - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2014,
    - zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2014,
    - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2014,
    - zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2014,
    - podziału zysku Spółki za rok obrotowy 2014,

- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2014 rok,
- udzielenia poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.,
- udzielenia poszczególnym członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r.,
- wyrażenia zgody na zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa,
- 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,
- uchylenia Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. nr 4 z dnia 1 sierpnia 2012 r. w sprawie emisji obligacji zamiennych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy,
- zmiany Statutu Spółki Marvipol S.A.,
- ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki,
- ustalenia liczby Członków Rady Nadzorczej Spółki,
- powołania Członków Rady Nadzorczej Spółki nowej kadencji,
- powierzenia funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki,
- ustalenia zasad wynagradzania Członków Rady Nadzorczej Spółki.
- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 22 października 2015 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwały w sprawie:
    - zmiany Statutu Spółki Marvipol S.A.,
    - ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki,
    - wyrażenia zgody na zawarcie umów o zarządzanie w rozumieniu art. 7 § 1 Kodeksu spółek handlowych, przewidujących zarządzanie przez Marvipol S.A. swoimi spółkami zależnymi prowadzącymi działalność w branży motoryzacyjnej.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Walne Zgromadzenie nie obradowało.

## **II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2015**

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

W dniu 30 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. powzięła informację o wykreśleniu przez właściwy Sąd hipoteki do kwoty 50,25 mln PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Jasnodvorskiej, stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego Marvipol S.A. w 2012 r. przez mBank S.A., w związku



z przedterminową spłatą kredytu. Określony w umowie kredytowej termin ostatecznej spłaty kredytu przypadał na dzień 29 maja 2015 r.

W dniu 30 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. zakończyła proces realizowanych na podstawie zawartego w Warunkach Emisji Obligacji uprawnienia przedterminowych, częściowych wykupów obligacji zwykłych na okaziciela serii N i ostatecznie dokonała umorzenia wszystkich istniejących obligacji o łącznej wartości nominalnej 60 mln PLN, wobec czego do właściwego Sądu został złożony wniosek o wykreślenie stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji hipoteki umownej łącznej do kwoty 92 mln PLN. Określony w warunkach emisji obligacji termin wykupu przypadał na dzień 30 listopada 2016 r.

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

W dniu 27 lutego 2015 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45 mln PLN jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

W dniu 24 marca 2015 r. Marvipol S.A. dokonała spłaty całości zobowiązań wynikających z Umowy kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych nr KRI\1443967 o kredyt w kwocie 43 mln PLN, zawartej z Getin Noble Bank S.A. w dniu 7 marca 2014 r., zaciągniętego w celu częściowego refinansowania wartości gotowych lokali i miejsc postojowych wybudowanych w ramach inwestycji pod nazwą „Bielany Residence” zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Sokratesa. Określony w treści Umowy termin ostatecznej spłaty kredytu był wyznaczony na dzień 20 stycznia 2016 r. Wobec dokonania spłaty Getin Noble Bank S.A. wyraził zgodę na wykreślenie stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteki do kwoty 64,5 mln PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej przy ul. Sokratesa w Warszawie.

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

W dniu 5 maja 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z Veolia Energia Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę przedwstępną sprzedaży, przedmiotem której ma być nabycie przez Marvipol S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o powierzchni 2,97



ha i o powierzchni 0,67 ha oraz własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,63 ha, usytuowanych w Warszawskiej dzielnicy Białołęka. Wartość przedmiotu Umowy została określona na łączną kwotę netto 25 mln PLN. W dniu 7 lipca 2015 r., w wykonaniu zawartej w dniu 5 maja 2015 r. umowy, została zawarta Warunkowa Umowa Sprzedaży. Kupującym była Projekt 01 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - jednostka zależna od Marvipol S.A., co wynikało z faktu uprawnienia Marvipol S.A. do wskazania jako nabywcy innej osoby prawnej. Umowa została zawarta z wyłączeniem skutku rozporządzającego i pod warunkiem zawieszającym, że Prezydent m. st. Warszawy nie wykona przysługującego gminie prawa pierwokupu w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,67 ha. Strony zobowiązały się zawrzeć Umowę Rozporządzającą nie wcześniej niż 1 grudnia 2015 r. i nie później niż 22 grudnia 2015 r. Strony zastrzegły jednocześnie, że w przypadku wykonania przez Prezydenta m. st. Warszawy przysługującego gminie prawa pierwokupu, spółce Projekt 01 przysługiwać będzie uprawnienie żądania zawarcia Umowy Rozporządzającej w odniesieniu do pozostałych nieruchomości, to jest w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 2,97 ha oraz własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,63 ha.

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

W dniu 30 września 2015 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki zależnej Spółki – Robo Wash sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Spółka posiada 100% udziałów, przy czym podwyższenie zostało dokonane z kwoty 200.000 złotych do kwoty 10.496.000 złotych w drodze utworzenia 102.960 udziałów o wartości nominalnej 100 złotych każdy, a wszystkie nowo utworzone udziały spółki Robo Wash sp. z o.o. zostały tego samego dnia objęte przez Marvipol S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki stanowiącej wyodrębniony organizacyjnie i finansowo w przedsiębiorstwie Emitenta zespół składników niematerialnych i materialnych oraz zobowiązań (w tym prawa własności nieruchomości, na których znajdują się budynki myjni), przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania i prowadzenia działalności myjni samochodowych oznaczanych między innymi znakiem „Robo Wash Center”, o wartości 10.296.000,00 PLN. Zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa przez Spółkę nastąpiło w ramach realizacji dyspozycji wyrażonej w uchwale nr 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 25 czerwca 2015 roku. W dniu 28 grudnia 2015 r. Spółka zawarła ze spółką spoza Grupy umowę sprzedaży udziałów spółki zależnej Robo Wash sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 100% kapitału zakładowego Robo Wash sp. z o.o. za cenę 8 mln PLN. Zgodnie z umową sprzedaży udziałów, własność udziałów w Robo Wash sp. z o.o. przeszła na nabywcę z chwilą zapłaty całej ceny sprzedaży, co nastąpiło w dniu 29 grudnia 2015 r. Wskutek zbycia udziałów w Robo Wash sp. z o.o. Spółka zakończyła prowadzenie działalności gospodarczej w obszarze obsługi myjni samochodowych.

W dniu 21 lipca 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z jednostką zależną Marvipol Estate Sp. z o.o. Umowę pożyczki, na mocy której Marvipol S.A. udzieliła Marvipol Estate Sp. z o.o. pożyczki w kwocie do 7 mln €, z przeznaczeniem na potrzeby związane z prowadzeniem przez Marvipol Estate Sp. z o.o. działalności gospodarczej, tj. w szczególności finansowania spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o., realizującej inwestycję logistyczną.

W dniu 27 lipca 2015 r. Spółka, występując w charakterze jedyne go wspólnika, podjęła na Zgromadzeniu Wspólników JLR Polska Sp. z o.o. uchwałę w sprawie przekształcenia tej jednostki w spółkę akcyjną. Firma przekształconej spółki została następnie zmieniona z JLR Polska S.A. na British Automotive Polska S.A. W dniu 28 grudnia 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie British Automotive Polska S.A. podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowego akcjonariusza, w wyniku którego kapitał zakładowy został podwyższony do kwoty 3,41 mln złotych w drodze emisji 210.000 akcji zwykłych serii B o łącznej wartości nominalnej 210.000,00 złotych, które zostały objęte w całości przez jedyne go akcjonariusza spółki - Marvipol S.A. W dniu 29 grudnia 2015 r. Spółka zawarła z British Automotive Polska S.A. umowę sprzedaży udziałów spółki zależnej British Automotive Supply sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 100% kapitału zakładowego British Automotive Supply sp. z o.o. za cenę 19 mln PLN.

W dniu 3 sierpnia 2015 r. Marvipol S.A. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria S, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 60 mln PLN. Cel emisji obligacji nie został oznaczony. Wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana co sześć miesięcy, natomiast wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji w dniu 3 sierpnia 2019 r.

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

W dniu 19 października 2015 r. spółka zależna od Marvipol S.A. - Projekt 03 Sp. z o.o. ogłosiła jako Wzywający wezwanie do zapisywania się na sprzedaż 7.580.100 akcji spółki Torpol S.A. z siedzibą w Poznaniu, co w razie ich nabycia spowodowałoby osiągnięcie poziomu 33%

głosów na Walnym Zgromadzeniu Torpol S.A. W związku z niezrealizowaniem się warunków zawartych w treści wezwania Wzywający nie nabył akcji spółki Torpol S.A., a proces nabycia akcji został w dniu 24 listopada 2015 r. zakończony.

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

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

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

### **III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2015, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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

W dniu 12 lutego 2016 r. na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Wspólników jednostki zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. Spółka, jako jedyny wspólnik, głosowała za podjęciem uchwały w sprawie przekształcenia spółki Marvipol Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Spółka przekształcona otrzymała firmę Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, zaś jedynym komplementariuszem tej spółki, uprawnionym do prowadzenia jej spraw, została spółka Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Przekształcenie zostało zarejestrowane przez właściwy Sąd w dniu 25 lutego 2016 r.

### **IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI**

Zarząd Spółki pracuje nad podziałem Marvipol S.A. („Spółka dzielona”), który nastąpi w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. (podział przez wydzielenie), w drodze przeniesienia części majątku Spółki dzielonej w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki dzielonej, tj. działalności deweloperskiej, na spółkę pod firmą M Automotive Holding S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka przejmująca”). W wyniku podziału Spółka przejmująca zmieni nazwę na Marvipol S.A., natomiast Emitent finalnie zmieni nazwę na British Automotive Holding S.A.

Planowany podział Marvipol S.A. ma na celu zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol, w ramach której nadal prowadzona będzie działalność motoryzacyjna (polegająca przede wszystkim na sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami motoryzacyjnymi funkcjonującymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol) i wydzielenie z niej odrębnej struktury, w ramach której będzie prowadzona działalność deweloperska. Celem podziału jest wyodrębnienie ze Spółki dzielonej działalności deweloperskiej i w ten sposób:

- a. Uzyskanie wiarygodnych rynkowych wycen zarówno działalności deweloperskiej, jak również działalności motoryzacyjnej,
- b. Umożliwienie potencjalnym inwestorom wyboru profilu działalności gospodarczej w ramach aktywności Spółki dzielonej lub Spółki przejmującej,
- c. Zwiększenie przejrzystości Grupy Kapitałowej Marvipol dla akcjonariuszy i potencjalnych inwestorów.

Intencją Zarządu Spółki dzielonej jest, by w ramach procedury podziału, akcje Spółki przejmującej, zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W wyniku podziału wszyscy dotychczasowi akcjonariusze Spółki dzielonej otrzymają nowo wyemitowane akcje Spółki przejmującej. Szczegóły związane z procedurą przydziału akcji Spółki przejmującej zostaną opisane w planie podziału, sporządzonym na podstawie art. 533 i 534 k.s.h.

W ramach realizacji strategicznego projektu Grupy, jakim jest rozdzielenie dwóch głównych segmentów działalności Grupy tj. segmentu deweloperskiego i motoryzacyjnego, Grupa Kapitałowa Marvipol zrealizowała kolejne dwa kluczowe kamienie milowe w harmonogramie podziału: utworzyła Oddział w Warszawie, odpowiedzialny za część deweloperską oraz podpisane zostały umowy na zarządzanie spółkami motoryzacyjnymi w ramach Centrali.

W dniu 29 grudnia 2015 r. Spółka zrealizowała transakcję zbycia wszystkich posiadanych udziałów w spółce zależnej Robo Wash sp. z o.o. i nie planuje w przyszłości prowadzenia działalności gospodarczej w obszarze obsługi myjni samochodowych.

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

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

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

W dniu 30 września 2015 r. nastąpiło zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa na rzecz spółki w Grupie, a w dniu 29 grudnia 2015 r. Spółka zrealizowała transakcję zbycia wszystkich posiadanych udziałów w spółce zależnej Robo Wash sp. z o.o. i nie planuje w przyszłości prowadzenia działalności gospodarczej w obszarze obsługi myjni samochodowych. Przychody z działalności zaniechanej wyniosły w 2015 roku 7.228 tys. zł.

W 2015 r. Spółka Marvipol S.A. wypracowała 6.164 tys. zł zysku netto. Przychody z działalności kontynuowanej (bez działalności zaniechanej) (łącznie z zyskami z inwestycji) wyniosły 155.191 tys. zł. W dniu 1 października 2015 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie utworzenia oddziału Spółki w Warszawie, którego przedmiotem działalności jest prowadzenie działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej oraz wynajmu powierzchni magazynowej.

W 2015 roku Spółka realizowała zyski ze sprzedaży lokali gotowych w inwestycjach Apartamenty Mokotów Park, Bielany Residence, Hill Park Apartments oraz Art Eco Rezydencja. Na koniec 2015 roku pozostało do sprzedaży przez Spółkę 49 mieszkań i lokali usługowych.

Spółka nie planuje realizacji kolejnych projektów deweloperskich w ramach Oddziału tylko poprzez spółki celowe.

W 2015 roku w ramach spółki celowej zakończone zostało zadanie inwestycyjne 1A w inwestycji Central Park Ursynów, z którego w IV kwartale 2015 roku rozpoczęto rozpoznawanie przychodów. Aktualnie kontynuowana jest realizacja zadania inwestycyjnego 1B (planowane rozpoczęcie wydań lokali powinno nastąpić w pierwszej połowie 2016), a także zadania inwestycyjnego 2 (planowane rozpoczęcie wydań lokali powinno nastąpić w pierwszej połowie 2017). Ponadto, w ramach spółki celowej, realizowany jest projekt w obszarze nieruchomości komercyjnych wspólnie z Panattoni Development Europe sp. z o.o., polegający na wybudowaniu obiektu magazynowo - logistycznego w okolicach aglomeracji Warszawskiej.

W 2015 roku Spółka zakupiła grunt przy ul. 17 stycznia. Dodatkowo w ramach spółek celowych zostały zakupione grunty przy ul. Szeligowskiej i ul. Krzyżówki, na których w lutym 2016 rozpoczęto przed sprzedaż lokali w ramach inwestycji odpowiednio: Bemowo Residence oraz Riviera Park.

W styczniu 2016 w ramach spółki celowej zakupiono grunt przy ulicy Modzelewskiego na warszawskim Mokotowie w celu realizowania kolejnego projektu deweloperskiego.

W przyszłych okresach, wraz z planowanymi zakupami nowych gruntów, przewidywane jest realizowanie kolejnych projektów deweloperskich.

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

W 2015 r. jednym ze źródeł przychodów Spółki były przychody z tytułu działalności finansowej - dywidendy ze spółek zależnych prowadzących zarówno działalność deweloperską, jak i działalność w zakresie sprzedaży hurtowej i detalicznej pojazdów samochodowych wraz z ich serwisem. W wyniku realizacji podziału Grupy dywidenda ze spółek motoryzacyjnych za 2016 rok i lata kolejne nie będzie pobierana przez Spółkę.

W dniu 1 grudnia 2015 r. Spółka zawarła ze swoimi spółkami zależnymi prowadzącymi działalność w branży motoryzacyjnej „Umowy o zarządzanie spółką zależną” w celu doprowadzenia do sprawnego, efektywnego, strategicznego i bieżącego sprawowania zarządu każdą ze spółek zależnych.

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

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2015 r. Spółka nie nabywała akcji własnych.



Zrealizowana w dn. 30 grudnia 2015 r. transakcja zbycia 80.928 akcji własnych, w których posiadanie Spółka weszła w latach ubiegłych w rezultacie programu skupu realizowanego na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 4 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych z późn. zm., stanowiła zamknięcie ww. programu skupu akcji własnych.

Po dniu 31 grudnia 2015 r. do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie nabywała akcji własnych.

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

Od dnia 1 października 2015 r. Spółka posiada Oddział w Warszawie. Oddział został utworzony na bazie majątku Spółki, zaś przedmiotem działalności Oddziału jest w szczególności prowadzenie działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej oraz wynajmu powierzchni magazynowej. Do reprezentacji Spółki w ramach spraw ograniczonych do Oddziału uprawnieni są łącznie, na podstawie udzielonej prokury oddziałowej łącznej: Jacek Bielecki i Łukasz Sekuła.

## **IX. 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) poniżej tj. opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona.

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

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

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

Zaciągnięte przez Spółkę długoterminowe kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Spółka w części przypadków zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Pozyskany przez spółkę zależną w 2015 roku kredyt na refinansowanie budynku Prosta Tower został objęty transakcją zabezpieczającą zmiany stóp procentowych. Kredyt dla sfinansowania projektu magazynowego również objęty został transakcją zabezpieczającą zmiany stóp



procentowych (ze względu na przyjętą formułę formalno – prawną i działalność spółki IC 37 poza Grupą Kapitałową Marvipol, zobowiązanie nie wchodzi i nie wlicza się do zobowiązań Grupy). Spółka nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut. W przypadku kredytu na refinansowanie budynku Prosta Tower zaciągniętego w walucie, ryzyko kursowe jest naturalnie niwelowane poprzez naliczanie i rozliczanie czynszów od najemców budynku w tej samej walucie, zgodnie z podpisanymi umowami.

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

Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

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

Spółka ma zawarte umowy z wykonawcami/zleceńbiorcami a po stronie przychodowej odpowiednio umowy z nabywcami mieszkań. Posiada zapewnione finansowanie realizacji prowadzonych inwestycji, dzięki czemu przepływy pieniężne na kolejne okresy są w Spółce z góry określone i pozwalają zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych. W wyniku realizacji podziału Grupy dywidenda ze spółek motoryzacyjnych za 2016 rok i lata kolejne nie będzie pobierana przez Spółkę.

### **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 4 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

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

#### **► ryzyko związane z celami strategicznymi:**

Spółka dąży do osiągnięcia celów strategicznych mając na uwadze, że rynek, na którym działa podlega zmianom, których kierunek i skala zależne są od wielu czynników. Przyszła pozycja i w efekcie przychody i zyski Spółki, zależne są od skuteczności wypracowanej strategii działania. Podjęcie nietrafnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolność adaptacji do zmieniających się warunków rynkowych mogą mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki. Spółka starannie analizuje otoczenie i możliwości rynkowe w każdej z prowadzonych działalności i jej prognozy na kolejne lata, a dywersyfikacja prowadzonej działalności mityguje ryzyka związane z nieosiąganiem celów strategicznych w pojedynczych segmentach.

#### **► ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich:**

Projekty deweloperskie realizowane przez Spółkę wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego (m.in. w związku z zakupem gruntu) i są obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (1) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania

gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami Spółki, (2) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (3) wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (4) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (5) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (6) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (7) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (8) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, jak również (9) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Spółka starannie analizuje proces realizacji projektu deweloperskiego poszukując inwestycji o jak najmniejszym ryzyku przy zachowaniu satysfakcjonującej dla Spółki rentowności.

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

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, między innymi z uwagi na: (1) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (2) wzrost cen materiałów budowlanych; (3) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (4) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Spółki, (5) dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Spółki. Istnieje również ryzyko związane z utratą przez generalnych wykonawców płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą generalnego wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu deweloperskiego. Pomimo, iż Spółka stara się ograniczać takie ryzyko poprzez utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych oraz posiada kadry przygotowane do przejęcia, w razie takiej konieczności, kompetencji generalnego wykonawcy, zagrożenie ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregokolwiek z generalnych wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ▶ ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności:  
Koszty operacyjne i inne koszty Spółki mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: (1) inflację; (2) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych; (3) zmiany w przepisach prawa lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką; (4) wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Jednym z celów strategicznych Spółki jest racjonalizacja kosztów prowadzonej działalności oraz dostosowanie tempa realizacji kolejnych projektów do bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości.
- ▶ ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Spółki na warszawskim rynku mieszkaniowym:  
Obecnie wszystkie projekty deweloperskie Spółki realizowane są w Warszawie. Spółka na bieżąco analizuje również rynek działalności deweloperskiej w innych polskich miastach. W krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Spółkę będą uzależnione od sytuacji na największym rynku mieszkaniowym w Polsce, czyli w Warszawie. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Znajomość otoczenia rynkowego, know-how i doświadczenie zdobyte podczas kilkunastu lat działalności na warszawskim rynku nieruchomości są jedną z najmocniejszych stron Spółki.
- ▶ ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz cenami lokali:  
Dalszy rozwój działalności Spółki zależy w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania, a następnie od zdolności Spółki do sprzedaży na rynku wybudowanych mieszkań w odpowiednim terminie i z satysfakcjonującą marżą. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń wynika z kolei w znacznej mierze z kondycji rynku mieszkaniowego w Warszawie, na którym działa Spółka.  
Pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (1) silna konkurencja na rynku nieruchomości, (2) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (3) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz (4) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą.  
Rentowność działalności deweloperskiej Spółki zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w Warszawie. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Spółka. W przypadku spadku cen mieszkań, Spółka nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających założoną przez Spółkę rentowność.

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

Spółka starannie analizuje rynek gruntów w poszukiwaniu inwestycji spełniających wymagania strategiczne: szybkość realizacji, cena za PUM, atrakcyjność miejsca dla klientów i możliwości sprzedaży. Siłą Spółki są kompetencje i posiadane doświadczenie w poszukiwaniu gruntów i realizacji inwestycji wsparte zewnętrznymi analizami.

► ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi:

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

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

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

► ryzyko związane z infrastrukturą:

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

infrastruktury w ramach prac związanych z projektem deweloperskim, co może mieć znaczący wpływ na koszty prac budowlanych objętych takim projektem. Organy administracji mogą także zażądać, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest 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. Spółka do każdej inwestycji podchodzi indywidualnie w ramach własnych kompetencji i doświadczonych pracowników, wykorzystując również doradców zewnętrznych oraz przy tych analizach współpracuje z organami administracyjnymi, żeby maksymalnie ograniczyć wskazane ryzyko.

► ryzyko związane z awarią systemu informatycznego:

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

► ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych:

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

► ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane wykonawca robót budowlanych, któremu Spółka zleci realizację projektu

deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Spółki gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Zgodnie z powołaną ustawą prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Spółki i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki. Spółka poprzez doświadczonych inżynierów zatrudnionych bezpośrednio przy realizacji poszczególnych projektów starannie dobiera projekty do realizacji i wykonawców budów, strategicznie współpracując tylko z największymi generalnymi wykonawcami w Polsce, a także zabezpiecza realizację projektów w umowach z wykonawcami.

- ▶ ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia: Obiekty budowane w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Spółkę są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia zawieranych przez generalnych wykonawców Spółki. W przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Spółka może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków Spółki z projektu deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami Spółki. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Spółka może utracić część środków zainwestowanych w projekt deweloperski dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu deweloperskiego. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.
- ▶ ryzyko zmian prawa podatkowego: Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już



istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Spółki, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

► ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe:

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

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

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo, iż dotychczas nie uchwalono ustawy regulującej proces repriwatyzacji 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 repriwatyzacyjnymi, 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 reparywacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Spółkę. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na Spółkę. Może to spowodować wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki. Wewnętrzny zespół powołany do dokonywania zakupów gruntów, w skład którego wchodzi m.in. prawnicy i inżynierowie ma na celu minimalizowanie tych ryzyk poprzez staranne i wyselekcjonowane zakupy gruntów.

► ryzyko ekonomiczne i polityczne:

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

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Spółka strategicznie realizuje zakupy gruntów z możliwością szybkiego ich wprowadzenia do realizacji procesu inwestycyjnego, a następnie sprzedaży wybudowanych obiektów, zmniejszając ryzyko ulokowania kapitału w inwestycje, które mogą być podatne na cykle koniunkturalne.

► ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego:

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

prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Spółka strategicznie szuka gruntów, które szybko mogą być wprowadzone do realizacji i posiadają już plany zagospodarowania. Dedykowany zespół do zakupów gruntów w skład którego wchodzi inżynierowie, planiści, architekci, prawnicy i osoby mające doświadczenie we współpracy z administracją publiczną mają na celu również ocenę możliwości uzyskania szybkich pozwoleń na realizację inwestycji.

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

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

- ▶ ryzyko wprowadzenia ustawy o ograniczeniu obrotu ziemią rolną:

W związku z planowanym wprowadzaniem ustawy ograniczającej obrót ziemią rolną ograniczona zostanie swoboda właścicieli w sprzedaży ziemi rolnej co może spowodować wyłączenie dużej ilości gruntów pod inwestycje. Zmiana ta może oznaczać wzrost cen działek przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Proces inwestycyjny na terenach rolnych nieobjętych planem będzie obciążony większym ryzykiem niż obecnie, ponieważ będzie każdorazowo wymagał odrolnienia działki przez zbywcę przed sprzedażą. Procesu tego nie będzie mógł już przeprowadzić deweloper po nabyciu działki, gdyż nie będąc osobą fizyczną prowadzącą gospodarstwo rolne nie będzie mógł takiej ziemi zakupić.

- ▶ ryzyko wynikające z załamania sprzedaży na rynku motoryzacyjnym:

Rynek sprzedaży samochodów klasy premium jest stosunkowo ograniczony jako zorientowany głównie na klientów zamożnych. Kryzys na rynkach finansowych może skutkować zmniejszeniem popytu na dobra luksusowe, w tym negatywnie wpłynąć na sektor motoryzacyjny, choć należy zaznaczyć, że historycznie rynek dóbr luksusowych jest istotnie mniej wrażliwy na cykle koniunkturalne występujące w gospodarce.

- ▶ ryzyko nieprzedłużenia obowiązywania umów importerskich zawartych z Jaguar Land Rover Limited:

Spółka zależna od Marvipol S.A., spółka British Automotive Polska Sp. z o.o., jest stroną zawartych ze spółką Jaguar Land Rover Limited: (1) umowy importerskiej samochodów marki Jaguar i Land Rover, (2) umowy dilerskiej samochodów marki Jaguar i Land Rover,

(3) umowy świadczenia autoryzowanych usług serwisowych samochodów marki Jaguar i Land Rover oraz (4) związanej z tymi umowami umowy licencyjnej znaku towarowego. Umowy zostały zawarte na czas określony do dnia 31 maja 2016 roku. British Automotive Polska sp. z o.o. współpracuje jako wyłączny importer samochodów Jaguar i Land Rover w Polsce od 12 lat, mając unikalne know-how na tym rynku. Kontynuując współpracę, w I kwartale 2015 British Automotive Polska i Jaguar Land Rover Limited uzgodniły wolumenowy plan rozwoju w Polsce, który wiąże się z inwestycjami Grupy w segment motoryzacyjny i które Grupa już realizuje, zaś w dniu 1 grudnia 2015 roku spółka otrzymała list intencyjny o zamiarze zawarcia nowych umów importerskich 26 lutego 2016 roku spółka poinformowała o rozpoczęciu negocjacji w zakresie ustalenia warunków i zawarcia umowy importerskiej oraz umowy dystrybucyjnej pojazdów marki Jaguar i Land Rover na obszarze Polski.

► ryzyko wyjścia Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej:

Pod koniec czerwca 2016 roku ma się odbyć referendum w Wielkiej Brytanii na temat dalszego członkostwa w Unii Europejskiej. Wyjście Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej może negatywnie wpłynąć na relacje handlowe i koszty współpracy z spółką Jaguar Land Rover Limited w związku możliwymi zmianami regulacyjnymi w zakresie prawa i systemu podatkowego.

► ryzyka związane z dostępnością kredytów hipotecznych:

Możliwe jest wystąpienie ryzyka kursowego związanego z kursami wymiany walut obcych jak również ryzyka wysokości stóp procentowych dla walut, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. Zmiany kursu złotego w stosunku do walut obcych, jak również wzrost stóp procentowych przekładające się na wzrost oprocentowania kredytów, mogą powodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia kredytów. Może to spowodować ograniczenie popytu na nowe mieszkania oraz doprowadzić do zwiększonej liczby przejęć nieruchomości przez banki, co może skutkować wprowadzeniem na rynek zwiększonej liczby lokali. Powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, także w Warszawie, a w efekcie na działalność i sytuację finansową Spółki.

► ryzyko związane z działaniem konkurencji na rynku mieszkaniowym:

Na wyniki Spółki może mieć wpływ strategia przyjęta przez firmy konkurencyjne i firmy wchodzące na atrakcyjny rynek warszawski. Wprowadzenie do oferty mieszkań przez innych deweloperów po niższych cenach może prowadzić do presji cenowej i w rezultacie może to doprowadzić do obniżenia wyników Spółki. Dobra znajomość rynku warszawskiego przez Spółkę i wieloletnia współpraca z organami administracyjnymi oraz jakość oddawanych do użytku budynków, która przewyższa znacznie podstawowe standardy i strategiczny wybór o współpracy z największymi generalnymi wykonawcami

budów to główne przewagi konkurencyjne Spółki. Spółka bardzo starannie szuka gruntów, które szybko mogą być wprowadzone do realizacji oraz dających ponadstandardowe marże, mając możliwość dopasowywania cen do bieżącej sytuacji, zachowując zyskowności projektu.

► ryzyko braku dopłat w ramach programu „Mieszkanie dla młodych” w 2016:

W komunikacie Banku Gospodarstwa Krajowego z dnia 15 marca 2016 Bank Gospodarstwa Krajowego poinformował na podstawie art. 37 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi ( Dz. U. z 2015 roku poz. 1865), że łączna kwota finansowego wsparcia wynikająca z wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego, przekazanych przez banki kredytujące do Banku Gospodarstwa Krajowego, z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat przypadającym w roku 2016, osiągnęła równowartość 95 % kwoty zaplanowanej na wypłaty w ustawie budżetowej na rok 2016. W związku z powyższym z dniem 16 marca 2016 wstrzymane zostało przyjmowanie wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat planowanym na rok 2016. Wyczerpanie puli nie oznacza zakończenia programu. Wnioski nadal można składać o dopłatę na 2017-2018 rok. W przypadku zakupu mieszkań na rynku pierwotnym jeżeli deweloper dopiero buduje inwestycję i planuje jej oddanie w 2017 roku nie powinien wystąpić problem z otrzymaniem dopłaty po 02.01.2017. Niemniej jednak rodzi to ryzyko zmniejszenia popytu na lokale spełniające wymogi ich zakwalifikowania do MdM, których termin oddania jest w 2016 roku. Jednocześnie rząd ogłosił możliwość likwidacji programu MdM po 2018 roku co będzie skutkowało zmniejszeniem popytu na takie mieszkania po 2018 roku.

► ryzyko rozszerzenia programu MdM na rynek wtórny:

W związku z rozszerzeniem programu MdM na rynek wtórny wystąpiło ryzyko przeniesienia się popytu na mieszkania z rynku pierwotnego na rynek wtórny, co może spowodować spadek sprzedaży mieszkań bezpośrednio przez deweloperów oraz zmniejszenie rentowności na realizowanych przez Grupę projektach,

► ryzyko związane najemcami budynku „Prosta Tower”:

Wycofanie się lub niewypłacalność najemców powierzchni biurowych w biurowcu należącego do Grupy Marvipol może mieć negatywny wpływ na wyniki grupy. W celu minimalizacji przedmiotowego ryzyka prowadzone są działania mające na celu weryfikację i odpowiedni dobór najemców. W celu minimalizacji przedmiotowego ryzyka prowadzone są działania mające na celu weryfikację i odpowiedni dobór najemców.

► Ryzyko braku najemców i sprzedaży budynków w projekcie logistycznym:

W ramach zaangażowania się Grupy w projekt magazynowo – logistyczny występuje ryzyko braku pozyskania najemców dla dwóch realizowanych w projekcie budynków magazynowych, przez co może zwiększać się również ryzyko znalezienia finalnego

inwestora na zakup nieruchomości. Mitygując to ryzyko, Grupa podjęła współpracę z liderem (w Polsce i Europie) rynku wynajmu i sprzedaży nieruchomości magazynowo – logistycznych, firmą Panattoni. Na moment publikacji niniejszego sprawozdania ok. 55% powierzchni całego projektu zostało wynajęte w ramach podpisanych umów.

- ▶ ryzyko nieuzyskania finansowania zewnętrznego przez grupę na realizację projektów:  
Działalność prowadzona przez Marvipol wymaga dużych nakładów pieniężnych na zakup gruntów oraz samą budowę. W celu finansowania projektów środki pozyskiwane są z zewnętrznych źródeł np. banków. W przypadku nieuzyskania finansowania zewnętrznego możliwe są opóźnienia w realizacji projektów lub niemożliwość ich całkowitej realizacji. Spółka na podstawie systematycznie dokonywanych projekcji zadłużenia w horyzoncie do minimum 4 lat przygotowuje z odpowiednim wyprzedzeniem źródła finansowania.
- ▶ ryzyko związane z dostępnością mieszkań dla potencjalnych klientów:  
Razem z wejściem w życie zmienionej Rekomendacji S wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego od 2015 roku wymagany próg wkładu własnego na zakup nieruchomości wzrósł do 10% z wcześniejszych 5%. W kolejnych latach będzie on dalej podnoszony do poziomu 20% w roku 2017. Ta zmiana zmniejsza możliwość klientów zakupu własnego mieszkania, co może skutkować obniżeniem sprzedaży Grupy Marvipol.
- ▶ ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań:  
Grupa Marvipol prowadzi sprzedaż mieszkań, a co za tym idzie spółki wchodzące w skład Grupy ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców z tytułu rękojmi za wszelkie wady konstrukcyjne budynków lub pojedynczych lokali lub gruntów. Występowanie roszczeń przez nabywców może źle wpłynąć na wyniki całej Grupy. Grupa starannie dobiera pracowników dedykowanych do poszczególnych projektów oraz współpracuje z doświadczonymi architektami, a przede wszystkim strategicznie została podjęta decyzja o współpracy z największymi generalnymi wykonawcami w Polsce, w umowach z którymi zawarta jest odpowiedzialność za wady konstrukcyjne budynków.
- ▶ ryzyko związane z wprowadzeniem podatku bankowego:  
W związku z wejściem w życie dnia 1 lutego 2016 r. ustawy o podatku od niektórych instytucji finansowych, banki, firmy ubezpieczeniowe, SKOK-i i firmy pożyczkowe zostały obłożone tzw. podatkiem bankowym, wynoszącym rocznie 0,44 proc. wartości ich aktywów. Grupa widzi ryzyko przerzucenia kosztu podatku bankowego na klientów instytucji finansowych co wiąże się z wyższym kosztem finansowania dla spółek z Grupy, jak i dla klientów indywidualnych (nabywców mieszkań) m.in. na skutek podniesienia marż i wprowadzenia dodatkowych opłat przez instytucje finansowe.

► ryzyko związane z wydzieleniem segmentu:

(i) ryzyko zabezpieczenia wierzycieli w procesie podziału Grupy:

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

(ii) ryzyko zwiększenia kosztów operacyjnych:

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

(iii) ryzyko związane z zaskarżeniem uchwał dotyczących podziału:

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

(iv) ryzyko związane z opóźnieniem lub odmową zarejestrowania podziału:

Podział nastąpi poprzez wydzielenie oddziału do spółki przejmującej w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH z równoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego spółki przejmującej poprzez nową emisję akcji, które zostaną przyznane dotychczasowym akcjonariuszom. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej w związku z podziałem nie nastąpi, jeżeli Zarząd spółki przejmującej nie złoży do sądu rejestrowego wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej nie nastąpi również, jeżeli właściwy sąd prawomocnie odmówi rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej w związku z podziałem. Podział może nie dojść do skutku lub ulec istotnemu opóźnieniu również w związku z zaskarżeniem uchwał walnego zgromadzenia. Niedojście do skutku lub istotne opóźnienia związane z realizacją podziału mogą narazić Grupę na



poniesienie istotnych kosztów bez uzyskania zamierzonego efektu, jak również na utracone korzyści i tym samym mieć negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy.

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

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

Intencją zarządu jest, by w ramach procedury podziału akcje spółki przejmującej zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, a w wyniku podziału wszyscy dotychczasowi akcjonariusze spółki dzielonej mają otrzymać nowo wyemitowane akcje spółki przejmującej. Cały proces jest starannie prowadzony i nadzorowany przez pracowników Grupy, którzy pracują w zespole roboczym składającym się zarówno z zasobów wewnętrznych, w tym m.in. prawników i księgowych, ale także z pracowników instytucji zewnętrznych, mających doświadczenie w prowadzeniu tego typu projektów, w tym z firm: doradztwa podatkowego, biegłego rewidenta, kancelarii prawnej i domu maklerskiego. W celu zapewnienia bezpieczeństwa podatkowego związanego z procesem podziału Zarząd wystąpił o interpretacje podatkowe do Ministerstwa Finansów.

► ryzyko związane z realizacją projektów magazynowo – logistycznych:

W związku z podjęciem działań mających na celu realizację projektu polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo – logistycznego Grupa narażona jest w szczególności na następujące ryzyka: (i) ryzyko związane z nadpodażą powierzchni magazynowej lub obniżeniem zapotrzebowania na przestrzeń magazynową, (ii) ryzyko związane z obniżeniem atrakcyjności lokalizacji spowodowany takimi czynnikami jak np. rozbudowa nowoczesnej, bardziej dogodnej dla firm infrastruktury w innych regionach, (iii) ryzyko spowodowane nieefektywną komercjalizacją powierzchni magazynowej, niewykorzystaniem dostępnej przestrzeni, brakiem możliwości znalezienia stałych najemców na dogodnych warunkach lub niewypłacalnością najemców, (iv) ryzyko związane z niedotrzymaniem terminów budowy magazynów, (v) ryzyko związane z przekroczeniem kosztów przewidzianych w budżecie projektu, (vi) ryzyko związane ze spadkiem stawek czynszu za wynajem powierzchni biurowych jak i logistycznych, (vii) ryzyko związane z brakiem uzyskania pozwolenia na rozpoczęcie prac budowlanych, (viii) ryzyko związane z trudnościami w sprzedaży gotowego projektu. Ryzyka te mogą negatywnie wpłynąć rentowność przedmiotowego projektu. W projekcie budowy centrum magazynowo - logistycznego Grupa podjęła współpracę z jednym z liderów tego rynku w Europie - Panattoni Development Europe sp. z o.o., który jest absolutnym liderem w Polsce (na przykładzie roku 2015, magazynów oddanych do użytku wg deweloperów było blisko 1 mln m<sup>2</sup>, z czego Panattoni oddało do użytku 44,9% tej powierzchni, drugi w kolejności deweloper – 22,5%, a pozostałych 10 deweloperów 32,6%). Obecnie projekt



jest już bardzo zaawansowany w budowie, a poziom wynajmu na podstawie podpisanych umów sięga ok. 55% powierzchni całego projektu.

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

Spółka zarządza wszystkimi opisanymi w punkcie IX powyżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć istotny wpływ na prowadzenie działalności. Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie różnego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych transakcji przez inne, niezależne komórki przed ich ostateczną akceptacją przez Zarząd Spółki i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera. Na system kontroli wewnętrznej w Marvipol S.A. składa się szereg procedur i regulacji wewnętrznych. Nadzór merytoryczny nad procesem przygotowania sprawozdań finansowych i raportów okresowych Spółki sprawuje Główna Księgowa pod nadzorem Dyrektora Finansowego. Roczne i półroczne sprawozdania finansowe podlegają niezależnemu badaniu oraz przeglądowi przez wybranego przez Radę Nadzorczą audytora Spółki. W Spółce funkcjonuje elektroniczny system obiegu i akceptacji dokumentów, umów, korespondencji przychodzącej i wychodzącej oraz faktur i płatności. Stosowany system pozwala Spółce na nadzór i bieżący monitoring stanu zobowiązań Spółki. System jest bezpośrednio powiązany z systemem księgowym, w którym dokumenty są rejestrowane zgodnie z polityką rachunkową Spółki opartą na Międzynarodowych Standardach Rachunkowości. Na podstawie danych z systemu księgowego przygotowywane są raporty zarządcze. Po zamknięciu ksiąg rachunkowych za dany miesiąc kadra kierownicza oraz członkowie Zarządu otrzymują raporty analizujące kluczowe dane finansowe istotne dla Spółki. Spółka na bieżąco współpracuje z biegłym rewidentem w zakresie poprawności stosowanych księgowości, a w szczególnych przypadkach i przy skomplikowanych projektach na etapie ich analizy, biegły rewident uczestniczy w nich jako członek zespołu projektowego.

Spółka na bieżąco śledzi zmiany w regulacjach zewnętrznych i przepisach odnoszących się do wymogów sprawozdawczości giełdowej i przygotowuje się oraz wdraża niezbędne zmiany z wyprzedzeniem czasowym. System zarządzania ryzykiem w Spółce ma na celu zapewnienie wczesnego wykrywania ryzyka biznesowego i podejmowania adekwatnych działań zaradczych.

#### **XI. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA**

		<b>31-gru-15</b>	<b>31-gru-14</b>
rentowność sprzedaży (ROS)	zysk netto/przychód ze sprzedaży*100	5,12%	10,74%

rentowności kapitału własnego (ROE)	$\text{zysk netto} \cdot 100 / (\text{kapitał własny} - \text{zysk netto})$	2,6%	14,79%
stopa zadłużenia	$\text{zobowiązania} / \text{suma pasywów} \cdot 100$	48,16%	53,62%
bieżącej płynności	$\text{aktywa obrotowe} / \text{zobowiązania krótkoterminowe}$	3,67	2,27

Wskaźniki finansowe zostały policzone łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej. Przychody netto obejmują przychody netto ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów.

Spółka rozpoznaje przychody i koszty z inwestycji deweloperskich zgodnie z MSR 18. W 2015 roku rozpoznana została część przychodów z zakończonych inwestycji. Wskaźnik rentowności sprzedaży w 2015 roku uległ zmniejszeniu w związku ze zmniejszeniem liczby wydanych lokali w 2015 roku w stosunku do 2014 roku, w którym liczba wydań lokali była wyższa. W związku z wypracowaniem niższego zysku netto Spółki zmniejszeniu uległ wskaźnik rentowności kapitału własnego.

Wskaźnik stopy zadłużenia uległ poprawie w porównaniu z analogicznym okresem. Główne czynniki mające wpływ na tę zmianę to zmniejszenie poziomu zobowiązań.

Wskaźnik płynności wzrósł w wyniku spadku poziomu zobowiązań krótkoterminowych przy równoczesnym zmniejszeniu aktywów obrotowych.

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

Spółka nie jest obecnie stroną postępowań dotyczących zobowiązań lub wierzytelności, które mogą mieć istotny wpływ na jej działalność.

## **XIII. 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 są wymagane. W szczególności jest to działalność gospodarcza w zakresie zabudowy i komercjalizacji gruntów.

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

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.

Do końca trzeciego kwartału 2015 r. Marvipol S.A. posiadała na terenie Warszawy pięć obiektów myjni samochodowych pod nazwą Robo Wash Center.

W dniu 1 grudnia 2015 r. Spółka zawarła ze swoimi spółkami zależnymi prowadzącymi działalność w branży motoryzacyjnej „Umowy o zarządzanie spółką zależną” w celu doprowadzenia do sprawnego, efektywnego, strategicznego i bieżącego sprawowania zarządu każdą ze spółek zależnych.

#### **XIV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU**

Obecnie Spółka koncentruje się na działalności w zakresie usług deweloperskich realizowanych w aglomeracji warszawskiej w ramach spółek zależnych Grupy, poprzez które to podmioty Spółka w coraz szerszym zakresie realizuje działalność gospodarczą.

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

Z uwagi na okoliczność, że odbiorcami są w zdecydowanej większości osoby fizyczne, Spółka, jak i spółki zależne z Grupy nie są uzależnione od żadnego ze swoich odbiorców.

Spółki zależne z Grupy w ramach działalności deweloperskiej ponoszą 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 dokonywany jest wybór generalnego wykonawcy w drodze konkursu, a generalny wykonawca jest odpowiedzialny za całość prac budowlanych. W procesie wyboru wykonawców oceniana jest ich kondycja finansowa, zasoby i doświadczenie.

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

Informacje dotyczące umów znaczących zostały zamieszczone w punktach II i III niniejszego sprawozdania.

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r. oraz do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2015 Marvipol S.A. miała powiązania organizacyjnie i kapitałowe z następującymi podmiotami:

- ▶ **Prosta Tower (poprzednia firma spółki: Marvipol Development) Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 r. pod numerem KRS 0000270681. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 70.150.000,- zł i dzieli się na 140.300 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy, z których 300 posiada Marvipol S.A., a 140.000 posiada Prosta 32 Sp. z o.o. – spółka zależna od Marvipol S.A. Przedmiotem działalności Prosta Tower Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania wynajem powierzchni i zarządzanie budynkiem biurowym „Prosta Tower” w Warszawie.
- ▶ **Mokotów Park Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 r. pod numerem KRS 0000269620. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 270.000,- zł i dzieli się na 540 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy. Jednostka Mokotów Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Mokotów Park Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.
- ▶ **Prosta 32 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 r. pod numerem KRS 0000295118. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7.795.000,- zł i dzieli się na 15.590 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy. Jednostka Prosta 32 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie Spółka jest właścicielem 99,79% udziałów w Prosta Tower Sp. z o.o.
- ▶ **Marvipol TM Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 września 2009 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 października 2009 r.

pod numerem KRS 0000338809. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 103.821.000,- zł i dzieli się na 2.076.420 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy.

Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest udzielanie licencji na znaki towarowe oraz świadczenie usług marketingowych na rzecz spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

- ▶ **Zielona Italia Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 9 kwietnia 1992 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2001 r. pod numerem KRS 0000044715. W dniu 30 grudnia 2015 r. Marvipol S.A. będąca dotychczas jedynym wspólnikiem w jednostce, zawarła transakcję zbycia 100% udziałów podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Na dzień zawarcia ww. transakcji kapitał zakładowy jednostki wynosił 13 mln zł i dzielił się na 130.000 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Zielona Italia Sp. z o.o. była spółką celową realizującą projekt deweloperski „Osiedle Zielona Italia”.

- ▶ **Robo Wash Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 czerwca 2011 r. pod numerem KRS 0000388512. W dniu 29 grudnia 2015 r. Marvipol S.A. będąca dotychczas jedynym wspólnikiem w jednostce, zawarła transakcję zbycia 100% udziałów podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Na dzień zawarcia ww. transakcji kapitał zakładowy jednostki wynosił 10.496.000,- zł i dzielił się na 104.960 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Przedmiotem działalności Robo Wash Sp. z o.o. było zarządzanie siecią myjni samochodowych działających na terenie Warszawy i Konina.

- ▶ **Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.** z siedzibą w Warszawie (powstała z przekształcenia Marvipol Property Sp. z o.o. w spółkę komandytową): Marvipol Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 10 czerwca 2011 r. pod numerem KRS 0000388809. Na dzień 31 grudnia 2015 r. kapitał zakładowy jednostki wynosił 3.250.000,- zł i dzielił się na 32.500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy, z których 29.250 posiadała Marvipol S.A., a 3.250 posiadała Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – spółka zależna niżej opisanej jednostki P.Z.-BUD Sp. z o.o.

W dniu 19 stycznia 2016 r. wspólnik Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawarł transakcję zbycia jednego udziału w spółce Marvipol Property Sp. z o.o. na rzecz Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. – spółki zależnej Marvipol S.A.

W dniach 12 i 16 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanowiło o przekształceniu Marvipol Property Sp. z o.o. w spółkę komandytową pod firmą

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

- ▶ **P.Z.-BUD Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 19 września 1991 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 sierpnia 2001 r. pod numerem KRS 0000034780. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 650.000,- zł i dzieli się na 6.500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy. Przedmiotem działalności P.Z.-Bud Sp. z o.o. uprzednio był wynajem i zarządzanie nieruchomościami, obecnie jednostka jest właścicielem 100% akcji w Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz 100% udziałów w Verbis GAMMA Sp. z o.o.
- ▶ **Marvipol Estate Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 5 października 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 października 2012 r. pod numerem KRS 0000436254. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy. Jednostka jest wspólnikiem w spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o., poprzez którą realizuje, na zasadzie Joint venture ze spółką PG Europe S.a r.l., zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo - logistycznego składającego się z dwóch budynków posadowionych na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach aglomeracji warszawskiej (Industrial Center Sp. z o.o. jest spółką, w której 68 udziałów posiada Marvipol Estate Sp. z o.o., a pozostałe 32 udziałów posiada PG Europe S.a r.l., przy czym 18 udziałów będących w posiadaniu PG Europe S.a r.l. jest uprzywilejowanych co do prawa głosu, co w konsekwencji, zgodnie z MSSF 11, stanowi wspólne przedsięwzięcie).
- ▶ **Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439945. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

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

- ▶ **Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.** została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439855. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.  
Jednostka Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.  
Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego przy realizacji projektu deweloperskiego „Central Park Ursynów Etap 1B”.
- ▶ **Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.** została zawiązana w dniu 24 września 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 6 października 2015 r. pod numerem KRS 0000579020. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.  
Jednostka Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.  
Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego przy realizacji projektów deweloperskich „Central Park Ursynów Etap 2A” i „Central Park Ursynów Etap 2B”.
- ▶ **Projekt 01 (poprzednia firma spółki: Marvipol Management) Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439869. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.  
Jednostka Projekt 01 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.  
Obecnie jednostka realizuje na terenie warszawskiej dzielnicy Białołęka projekt deweloperski pod nazwą „Riviera Park”.
- ▶ **Marvipol Development 2 (poprzednia firma spółki: Projekt 02) Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 2 września 2015 r. pod numerem KRS 0000573625. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał



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

Jednostka Marvipol Development 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Obecnie jednostka realizuje na terenie warszawskiej dzielnicy Bemowo projekt deweloperski pod nazwą „Bemowo Residence”.

- ▶ **Projekt 03 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 11 września 2015 r. pod numerem KRS 0000575062. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 03 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 03 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Riviera Park (poprzednia firma spółki: Projekt 04) Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 października 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 października 2015 r. pod numerem KRS 0000582682. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

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

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

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

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

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

- ▶ **Bemowo Residence Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 26 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000597888. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Bemowo Residence Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Bemowo Residence Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Projekt 06 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 18 lutego 2016 r. pod numerem KRS 0000600195. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 06 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 06 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Projekt 07 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000599081. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 07 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 07 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Projekt 08 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 27 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000598791. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 08 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 08 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Projekt 09 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000598818. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 09 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 09 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Verbis GAMMA Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2012 r. pod numerem KRS 0000433753. 100% udziałów w jednostce posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

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

- ▶ **Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 września 2012 r. pod numerem KRS 0000434291. 100% akcji w kapitale zakładowym jednostki posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Komplementariuszem w jednostce jest Verbis GAMMA Sp. z o.o. – jednostka zależna od P.Z.-BUD Sp. z o.o. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 1.050.000,- zł i dzieli się na 105.000 akcji o wartości nominalnej 10,- zł każda.

Jednostka Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. została utworzona w celu prowadzenia działalności w obszarze pozostałego pośrednictwa pieniężnego.

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

British Automotive Polska S.A. prowadzi działalność w zakresie importu samochodów marek Jaguar, Land Rover i Range Rover, jako wyłączny przedstawiciel producenta samochodów tych marek w Polsce.

- ▶ **British Automotive Centrum (poprzednia firma spółki: JLR Centrum) Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 r. pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia

sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7.000.000,- zł i dzieli się na 14.000 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

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

- ▶ **British Automotive Gdańsk (poprzednia firma spółki: JLR Gdańsk) Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 19 kwietnia 2007 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 r. pod numerem KRS 0000282421. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.220.000,- zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32.200,- zł każdy.

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

- ▶ **British Automotive Łódź (poprzednia firma spółki: JLR Łódź) Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 sierpnia 2008 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 15 października 2008 r. pod numerem KRS 0000315517. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 6.468.000,- zł i składa się z 3.234 udziałów po 2.000,- zł każdy.

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

- ▶ **British Automotive Supply (poprzednia firma spółki: JLR Warszawa) Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 17 kwietnia 1997 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 4 marca 2002 r. pod numerem KRS 0000096527. Na dzień sporządzenia sprawozdania British Automotive Polska S.A. – spółka zależna Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów, kapitał zakładowy jednostki wynosi 700.000,- zł i dzieli się na 80 udziałów o wartości nominalnej 8.750,- zł każdy.

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

- ▶ **Caterham Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 4 maja 2009 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 maja 2009 r. pod numerem KRS 0000330282. W dniu 18 grudnia 2015 r. Marvipol S.A. będąca dotychczas jedynym wspólnikiem w jednostce, zawarła transakcję zbycia 100% udziałów podmiotowi spoza Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Na dzień zawarcia ww. transakcji kapitał zakładowy jednostki wynosił 475.000,- zł i dzielił się na 950 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

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

- ▶ **AML Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 sierpnia 2009 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 września 2009 r. pod numerem KRS 0000338109. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2,5 mln zł i dzieli się na 5.000 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.  
AML Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Aston Martin.
- ▶ **M Automotive Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 lutego 2010 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 marca 2010 r. pod numerem KRS 0000351883. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 800.000,- zł i dzieli się na 1.600 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.  
Przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych.
- ▶ **Lotus Warszawa Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 28 kwietnia 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 maja 2011 r. pod numerem KRS 0000385594. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 500.000,- zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.  
Lotus Warszawa Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Lotus.
- ▶ **British Motor Club Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 31 sierpnia 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 września 2015 r. pod numerem KRS 0000574238. 100% udziałów w jednostce posiada British Automotive Polska S.A. – jednostka zależna Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.  
W okresie do dnia sporządzenia sprawozdania jednostka nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

Nie należąca do Grupy Kapitałowej spółka M Automotive Holding S.A. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 listopada 2014 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 grudnia 2014 r. pod numerem KRS 0000534585. Marvipol S.A. posiada 0,10% akcji w kapitale zakładowym jednostki. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 100.000,- zł i dzieli się na 500.000 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda. Przedmiotem działalności M Automotive Holding S.A. jest prowadzenie działalności holdingowej oraz działalności firm centralnych. Celem utworzenia jednostki jest przeniesienie w przyszłości części majątku spółki dzielonej Marvipol S.A. związanej z działalnością deweloperską, w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki dzielonej, na spółkę

M Automotive Holding S.A. jako spółkę przejmującą. W wyniku podziału Marvipol S.A., spółka przejmująca (M Automotive Holding S.A.) zmieni nazwę na Marvipol S.A., natomiast spółka dzielona zmieni finalnie nazwę na British Automotive Holding S.A.

Spółka wskazuje, że jest podmiotem zależnym od spółki Książek Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zawiązanej w dniu 9 maja 2014 r. i zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców w dniu 4 czerwca 2014 r. pod numerem KRS 0000510073 i posiadającej na dzień sporządzenia sprawozdania 29 364 131 akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, stanowiących 70,67% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów w Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy Książek Holding sp. z o.o. wynosi 1.500.000,- zł i dzieli się na 1.500 udziałów o wartości nominalnej 1.000,- zł każdy. 100% udziałów w spółce Książek Holding sp. z o.o. posiada MK HOLDING S.A R.L. w Luksemburgu – spółka prawa luksemburskiego, w której Mariusz Wojciech Książek, prezes Zarządu Spółki, posiada 100% udziałów.

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

W roku obrotowym 2015, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, takie transakcje nie wystąpiły.

#### **XVIII. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W ROKU OBROTOWYM 2015 UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK**

Informacje dotyczące kredytów bankowych zostały zamieszczone w punktach II i III niniejszego sprawozdania.

W roku obrotowym 2015 Marvipol S.A. miała zobowiązania z tytułu następujących pożyczek (wartości podane w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r.):

- w kwocie 1.490 tys. od jednostki zależnej Prosta 32 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 3.500 tys. od jednostki zależnej Marvipol TM Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 350 tys. od jednostki zależnej P.Z.-BUD Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 1.000 tys. od jednostki zależnej Central Park Ursynów Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.



- w kwocie 26.208 tys. od jednostki zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

#### **XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH W ROKU OBROTOWYM 2015 POŻYCZKACH**

W 2015 roku Marvipol S.A. miała należności z tytułu następujących pożyczek (wartości podane w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r.):

- w kwocie 130 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Prosta Tower Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 12.201 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 2.150 tys. zł na rzecz Robo Wash Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 31.675 tys. od jednostki zależnej Projekt 01 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 35 tys. od jednostki zależnej Verbis Gamma Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 800 tys. od jednostki zależnej Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 25.690 tys. od jednostki zależnej Marvipol Estate Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 5.705 tys. od jednostki zależnej Marvipol Development 2 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 90 tys. od jednostki zależnej Projekt 03 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 5 tys. od jednostki zależnej Rivera Park Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

#### **XX. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W ROKU OBROTOWYM 2015 PORĘCZENIACH I GWARANCJACH**

W dniu 28 stycznia 2015 r. działając na zlecenie Marvipol S.A., mBank S.A. udzielił na rzecz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej gwarancji bankowych na łączną kwotę 846 tys. zł w celu

zagwarantowania prawidłowego wywiązania się przez Marvipol S.A. z zobowiązań gwarancyjnych wynikających z umów sprzedaży lokali.

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

W dniu 27 lutego 2015 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. (obecnie Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.) w związku z zawarciem w dniu 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. (obecnie Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.) a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. W dniu 07 stycznia 2016 roku w związku z całkowitą spłatą kredytu wygasło poręczenie Marvipol S.A.

W dniu 30 listopada 2015 r. Spółka udzieliła Jaguar Land Rover Exports Limited gwarancji za zobowiązania spółki zależnej British Automotive Polska S.A. wynikające z zakupu produktów Jaguar oraz Land Rover na podstawie umowy dystrybucyjnej pomiędzy Jaguar Land Rover Exports Limited lub jej spółkami zależnymi a BAP. Gwarancja obejmuje obowiązek zapłaty wszelkich sum nie zapłaconych w dacie ich wymagalności przez British Automotive z tytułu sprzedaży produktów Jaguar i Land Rover. Gwarancja jest bezwarunkowa i nieodwołalna. Gwarancja obowiązuje od dnia jej udzielenia do dnia wygaśnięcia umowy dystrybucyjnej produktów Jaguar i Land Rover (tj. do dnia 31 maja 2016 roku) lub do dnia, w którym wszelkie kwoty należne zgodnie z tą umową zostaną przez BAP zapłacone, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi później. Wysokość gwarancji ograniczona jest do wysokości kwot należnych od BAP w stosunku do Jaguar Land Rover Exports Limited. Gwarancja została udzielona zgodnie z prawem angielskim.

W 2015 roku Spółka otrzymała:

- ubezpieczeniową gwarancję od ANICAR Sp. z o.o. należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek do umowy ramowej na wykonywanie prac wykończeniowych

## **XXI. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

W dniu 3 sierpnia 2015 r. Marvipol S.A. dokonała emisji czteroletnich niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 60 mln PLN. Obligacje zostały przyjęte do depozytu prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. i wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na Catalist. Cel emisji obligacji nie został

określony. Środki pozyskane w wyniku emisji są przeznaczane i wykorzystywane w procesie zakupu gruntów. Pozostałe środki są bezpiecznie lokowane i zostaną przeznaczone na inwestycje bądź środki obrotowe służące realizacji inwestycji.

W dniu 7 października 2015 r. Marvipol S.A. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji imiennych o łącznej wartości nominalnej 10 mln PLN, które zostały w całości objęte przez Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Cel emisji obligacji nie został określony. Termin wykupu obligacji został ustalony na dzień 28 września 2018 r.

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

Spółka nie publikowała prognoz jednostkowych wyników finansowych na 2015 rok.

## **XXIII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI**

W ocenie Zarządu Spółka racjonalnie zarządza zasobami finansowymi i na bieżąco pokrywa swoje zobowiązania wobec kontrahentów, w tym wobec banków i Skarbu Państwa. Spółka systematycznie dokonuje projekcji zadłużenia w horyzoncie 4 lat, a następnie aranżuje odpowiednie źródła finansowania.

## **XXIV. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH**

Marvipol S.A. finansuje swoje plany inwestycyjne głównie ze środków własnych oraz pozyskanych z rynku kapitałowego, w szczególności poprzez emisje obligacji, a także z kredytów oraz z zaliczek wpłacanych przez klientów. W zależności od zamierzeń inwestycyjnych korzysta/aranżuje adekwatne źródła finansowania. Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka miała zawarte umowy kredytowe z: mBank S.A., Bank Millennium S.A. i BOŚ S.A. Spółka ma pełną możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Istotne znaczenie ma również finansowanie przez Banki działalności spółek zależnych od Spółki.

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

W dniu 30 września 2015 r. nastąpiło wniesienie aportem do spółki zależnej Robo Wash Sp. z o.o. zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki stanowiącej wyodrębniony organizacyjnie i finansowo zespół składników majątkowych przeznaczonych do prowadzenia działalności związanych ze świadczeniem usług mycia samochodów. W związku z powyższym działalność Spółki w obszarze ww. usług została zaniechana.

**XXVI. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTKI**

Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju jednostki znajduje się w pkt. IX pkt. 5) niniejszego sprawozdania.

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

W dniu 1 października 2015 roku w strukturze organizacyjnej Spółki, na bazie majątku związanego z prowadzeniem działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej oraz wynajmu powierzchni magazynowej, został utworzony oddział Spółki w Warszawie. Od momentu utworzenia oddziału Spółki prowadzone dotychczas w ramach Marvipol S.A. działalność deweloperska i działalność związana z wynajmem, zostały funkcjonalnie wyodrębnione i stanowią przedmiot działalności oddziału w Warszawie.

Po zakończeniu roku obrotowego 2015, w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

**XXVIII. UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA**

Nie zawarto takich umów.

**XXIX. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI DLA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ZA ROK 2015**

Imię, nazwisko i funkcja	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych w przedsiębiorstwie Emitenta [tys. PLN]	Wartość wynagrodzeń i nagród z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych [tys. PLN]
<b>ZARZĄD</b>		
Mariusz Wojciech Książek Prezes Zarządu	940,-	2.772,-
Mariusz Poławski Członek Zarządu	1.080,-	520,-
Marcin Dąbrowski Członek Zarządu do 26.08.2015 r.	160,-	37,-
<b>RADA NADZORCZA</b>		
Aleksander Chłopecki Przewodniczący Rady Nadzorczej	37,-	0,-
Wiesław Tadeusz Łatała Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej od 25.06.2015 r.	20,-	0,-
Wiesław Mariusz Różacki Członek Rady Nadzorczej (do 25.06.2015 r. Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej)	31,-	0,-
Krzysztof Brejda Członek Rady Nadzorczej od 25.06.2015 r.	14,-	0,-
Andrzej Malinowski Członek Rady Nadzorczej od 25.06.2015 r.	0,-	0,-
Konstanty Grzegorz Malejczyk Członek Rady Nadzorczej do 25.06.2015 r.	12-	0,-
Cezary Kozanecki Członek Rady Nadzorczej do 25.06.2015 r.	0,-	0,-
Jacek Jonak Członek Rady Nadzorczej do 25.06.2015 r.	0,-	0,-

Wypłat z zysku dla osób zarządzających nie było.

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

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

	<b>Liczba posiadanych akcji</b>	<b>Wartość nominalna akcji</b>
Prezes Zarządu	2.077.592	415.518,40
Mariusz Wojciech Książek*		
Członek Zarządu Mariusz Poławski	269.728	53.945,60
	<b>2.347.320</b>	<b>469.464,00</b>

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

MK Holding S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu – spółka prawa luksemburskiego, w której Mariusz Wojciech Książek posiada 100% udziałów, posiada 1.500 udziałów o wartości nominalnej 1.500.000 PLN w spółce Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, posiadającej 29.364.131 akcji Marvipol S.A.

Osoby nadzorujące nie posiadają udziałów w jednostkach powiązanych.

**XXXI. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY**

Spółce nie są znane takie umowy.

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

W Spółce nie przeprowadzano programów akcji pracowniczych.

**XXXIII. INFORMACJE O:**

- 1) Dacie zawarcia przez jednostkę umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych**



Spółka zawarła umowę z CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w dniu 10 lipca 2014 r.

**2) Wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem**

Wysokość wynagrodzenia (w tys. zł) podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z tytułu:

	2015	2014
Badanie rocznych oraz przegląd śródrocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Marvipol S.A. i Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.	80	80
Pozostałe usługi	13	13

## **CZĘŚĆ DRUGA**

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

**a) zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny**

W 2015 roku Spółka Marvipol S.A. przestrzegała zasad ładu korporacyjnego zawartych w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”. Zbiór ten stanowi załącznik do Uchwały Nr 19/1307/2012 Rady Giełdy z dnia 21 listopada 2012 r. i dostępny jest publicznie na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem: [https://www.gpw.pl/dobre\\_praktyki\\_spolek\\_regulacje](https://www.gpw.pl/dobre_praktyki_spolek_regulacje).

**b) zakres w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, o którym mowa w podpunkcie (a), wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn, tego odstąpienia**

Spółka Marvipol S.A. nie stosowała rekomendacji nr I.5. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Zarząd Spółki stał i stoi na stanowisku, iż przy aktualnej strukturze organizacyjnej zarówno Spółki Marvipol S.A., jak też Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., wdrożenie zalecenia Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnionego o zalecenie Komisji Europejskiej z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE), nie znalazło i nie znajduje uzasadnienia. Statut Marvipol S.A. nie dopuszcza możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, jak również wykonywania prawa głosu drogą korespondencyjną, wobec czego Spółka nie stosowała rekomendacji nr I.12. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Spółka nie stosowała zasad nr II.9a i IV.10. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW z uwagi na okoliczność, iż (1) Statut Spółki nie dopuszcza możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, a także (2) ze względu na technicznie skomplikowany i w konsekwencji relatywnie wysoki, nie znajdujący uzasadnienia koszt zorganizowania, przeprowadzenia i rejestracji obrad Walnego Zgromadzenia w sposób zapewniający bezpieczną i nie zakłócającą przebiegu obrad transmisję i dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym.

**c) główne cechy stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych**

Zarząd Marvipol S.A. jest odpowiedzialny za wdrożenie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r.

w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

System kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych funkcjonuje w Spółce w oparciu o:

- wewnętrzne procedury Spółki określające zasady raportowania i zakres odpowiedzialności w procesie sporządzania sprawozdań finansowych,
- przeglądy półrocznych i rocznych sprawozdań finansowych Spółki przez niezależnego biegłego rewidenta.

Podstawą sporządzania sprawozdań finansowych są księgi rachunkowe, które prowadzone są przy użyciu programu finansowo-księgowego Symfonia, zapewniającego zaspokojenie potrzeb informacyjnych dla rachunkowości finansowej i zarządczej. Spółka stosuje przy tym rozwiązania organizacyjne i informatyczne zapewniające prawidłowe użytkowanie oraz ochronę oprogramowania i danych finansowych, a także zabezpieczenie dostępu do sprzętu komputerowego i oprogramowania. Dostęp do zasobów systemu ewidencji finansowo-księgowej, a w konsekwencji do sprawozdawczości finansowej, ograniczony jest stosownymi uprawnieniami nadawanymi upoważnionym pracownikom wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

Sprawozdania finansowe Spółki przygotowywane są przez wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Działu Księgowości we współpracy z pracownikami Działu Finansowego. Prawidłowość wprowadzanych do systemu danych weryfikowana jest dodatkowo przez analityka finansowego, podlegającego bezpośrednio Zarządowi Spółki. Ostatnim etapem procesu jest finalne autoryzowanie sprawozdań przez Zarząd Spółki. W przypadku sprawozdań rocznych i półrocznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka poddaje je odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o uznanych, odpowiednio wysokich kwalifikacjach. Ostateczne zatwierdzenie tych sprawozdań przez Walne Zgromadzenie Spółki poprzedzone jest uzyskaniem opinii niezależnego biegłego rewidenta.

Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie różnego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych transakcji przez inne, niezależne komórki przed ich ostateczną akceptacją przez Zarząd Spółki i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera.

**d) akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji**

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2015 roku				
Akcjonariusz	Liczba posiadanych Akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	29 364 131	70,67%	29 364 131	70,67%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 592	5,00%	2 077 592	5,00%
Pioneer Pekao Investment Management S.A.	2 863 742	6,89%	2 863 742	6,89%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2 148 771	5,17%	2 148 771	5,17%
Inne podmioty	5 097 616	12,27%	5 097 616	12,27%
Razem	41 551 852	100,00%	41 551 852	100,00%

\* Podmiot pośrednio zależny od Mariusza Wojciecha Książek.

**e) posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień**

Żaden z posiadaczy papierów wartościowych wyemitowanych przez Marvipol S.A. nie posiada specjalnych uprawnień kontrolnych wobec Spółki.

**f) ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych**

Nie występują żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu z papierów wartościowych Marvipol S.A. Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi dającymi prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

**g) ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta**

Nie występują ograniczenia statutowe dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Marvipol S.A.

**h) zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji**

Zgodnie ze Statutem Spółki, w skład Zarządu Spółki wchodzi od jednej do siedmiu osób. W przypadku Zarządu jednoosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu i/lub Członków Zarządu. Spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu. Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W przypadku powołania w skład Zarządu Spółki lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, do oświadczenia o którym mowa w zdaniu poprzedzającym należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu oraz, odpowiednio, pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powierzy funkcji Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wówczas powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub powołania nowego członka Zarządu i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu może dokonać Rada Nadzorcza. Uprawnienie Rady Nadzorczej, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy powoływania innych członków Zarządu niż członek Zarządu, któremu powierzona będzie funkcja Prezesa Zarządu. Pozostałych członków Zarządu Spółki w liczbie od jednego do trzech Członków Zarządu może powołać i odwołać Rada Nadzorcza, przy czym powołanym przez Radę Nadzorczą Członkom Zarządu Rada Nadzorcza może powierzyć pełnienie funkcji Wiceprezesów Zarządu. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.

Zarząd Spółki jest upoważniony do podwyższania w okresie do dnia 31 maja 2017 r. kapitału zakładowego o kwotę 6.200.000 (sześć milionów dwieście tysięcy złotych – kapitał docelowy) w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy), przy czym akcje emitowane w ramach takiego podwyższenia mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne. Zarząd Spółki nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji o wykupie akcji.

**i) zasady zmiany statutu emitenta**

Zmiana Statutu Marvipol S.A., zgodnie z § 26.1.d) Statutu Spółki należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

**j) sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa**

Walne Zgromadzenie Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Walnego Zgromadzenia (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych. Akcjonariusze realizują swoje prawa w sposób określony Statutem, Regulaminem Walnego Zgromadzenia oraz obowiązującymi przepisami.

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy, powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom reprezentującym co najmniej 1/2 kapitału zakładowego lub co najmniej 1/2 ogółu głosów w Spółce.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na posiedzeniu i nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu, co do podjęcia uchwały nie objętej porządkiem obrad. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad albo zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad jest podejmowana jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad albo zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad wymaga szczegółowego umotywowania. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich wnioskodawców obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad bądź zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga większości trzech czwartych głosów. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału akcyjnego, mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno odbyć się w terminie wskazanym w żądaniu, a w razie istotnych co do tego przeszkód – w terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie przez Walne Zgromadzenie spraw wnoszonych pod jego obrady. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zostało zwołane na taki wniosek jest możliwe tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sam sposób



jak zwołanie, w każdym razie nie później niż na trzy tygodnie przed pierwotnie planowanym terminem. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie co jego odwołanie.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki. Nie jest dopuszczalne uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej lub drogą korespondencyjną.

Walne Zgromadzenie uchwała i zmienia regulamin Walnego Zgromadzenia; zmiany obowiązują od następnego Walnego Zgromadzenia.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, poza sprawami wymienionymi wyraźnie w Statucie lub wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż do powzięcia uchwał, o których mowa w art. 415 § 1 – 4 Kodeksu spółek handlowych, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, należy:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki;
  - podjęcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat;
  - udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
  - zmiana Statutu Spółki, w tym zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;
  - z zastrzeżeniem postanowień Statutu o kapitale docelowym, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki;
  - połączenie Spółki z inną spółką;
  - przekształcenie Spółki;
  - rozwiązanie i likwidacja Spółki;
  - umorzenie akcji;
  - wyrażenie zgody na nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 §1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych;
  - emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
  - zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
  - wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody spowodowanej w związku z utworzeniem Spółki lub sprawowaniem zarządu lub nadzoru nad Spółką;
  - zawarcie umowy o zarządzanie ze spółką dominującą, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych;
  - z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
  - inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.
- Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Emisja obligacji i innych papierów wartościowych, w tym w drodze oferty publicznej, a także podejmowanie

wszelkich działań mających na celu dematerializację, rejestrację w Krajowym Depozycie (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) oraz dopuszczenie obligacji i innych papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, z zastrzeżeniem § 26 ust. 1 pkt k) Statutu i bezwzględnie obowiązujących przepisów Kodeksu spółek handlowych, nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki nie stanowią inaczej.

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym, przy czym każdej akcji przysługuje jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji jeżeli uchwała w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki podjęta zostanie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, a w razie braku wskazania jakiegokolwiek inny członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się przewodniczącego. Uchwały formułowane są w taki sposób, by każdy uprawniony miał możliwość ich zaskarżenia; dotyczy to w szczególności zaniechania podjęcia uchwały w określonej sprawie ujętej w porządku obrad.

**k) skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz ich komitetów**

Zarząd:

<i>Funkcja w Zarządzie</i>	<i>Skład osobowy na dzień 31 grudnia 2015 r.</i>
Prezes Zarządu	Mariusz Wojciech Książek
Członek Zarządu	Mariusz Poławski

W roku obrotowym 2015 w Zarządzie Spółki zaszły następujące zmiany:

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

Zarząd Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.

Zarząd pod przewodnictwem Prezesa zarządza majątkiem i sprawami Spółki, a także reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd kierując się interesem Spółki określa strategię i główne cele działania Spółki i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację. Zarząd dba o efektywność i przejrzystość systemu zarządzania Spółką oraz prowadzenie jej spraw zgodnie z przepisami prawa. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd

może podejmować uchwały również w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy bieżące kierowanie i koordynowanie prac Zarządu, ogólny nadzór na terminowością prowadzenia spraw przez Zarząd, bieżący przydział zadań do realizacji dla innych członków Zarządu, rozstrzyganie ewentualnych sporów kompetencyjnych pomiędzy innymi członkami Zarządu. Oprócz prowadzenia spraw wynikających z podziału obowiązków w Zarządzie, Prezes Zarządu ma prawo każdorazowej kontroli każdej sprawy znajdującej się w kompetencjach Zarządu. Prezes Zarządu zatwierdza plan pracy Zarządu, zwołuje i ustala porządek obrad posiedzeń, kierując się w szczególności wnioskami członków Zarządu, przewodniczy posiedzeniom Zarządu.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wiceprezes Zarządu łącznie z Wiceprezesem Zarządu lub członkiem Zarządu lub prokurentem, albo dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

Rada Nadzorcza:

<i>Funkcja w Radzie Nadzorczej</i>	<i>Skład osobowy na dzień 31 grudnia 2015 r.</i>
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Aleksander Chłopecki
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Wiesław Tadeusz Łatała
Członek Rady Nadzorczej	Krzysztof Brejda
Członek Rady Nadzorczej	Andrzej Malinowski
Członek Rady Nadzorczej	Wiesław Mariusz Różacki

W roku 2015 w Radzie Nadzorczej Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 25 czerwca 2015 r. Pan Aleksander Chłopecki złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Pan Wiesław Mariusz Różacki złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Pan Jacek Wojciech Jonak złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Pan Konstanty Grzegorz Malejczyk złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Pan Cezary Dariusz Kozanecki złożył oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Spółki,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do składu Rady Nadzorczej Pana Wiesława Tadeusza Łatałę i powierzyło Panu Wiesławowi Tadeuszowi Łatale pełnienie funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało do składu Rady Nadzorczej Wiesława Mariusza Różackiego,
- w dniu 25 czerwca 2015 r. Mariusz Wojciech Książek, działając jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezesa Zarządu spółki pod firmą Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wykonując uprawnienia osobiste

Książek Holding Sp. z o.o. zawarte w § 17 ust. 3 Statutu Marvipol S.A. powołał do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Pana Aleksandra Chłopeckiego, powierzając jednocześnie Panu Aleksandrowi Chłopeckiemu pełnienie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej,

- w dniu 25 czerwca 2015 r. Mariusz Wojciech Książek, działając jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu spółki pod firmą Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wykonując uprawnienia osobiste Książek Holding Sp. z o.o. zawarte w § 17 ust. 3 Statutu Marvipol S.A. powołał do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Pana Krzysztofa Brejda,

- w dniu 25 czerwca 2015 r. Mariusz Wojciech Książek, działając jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu spółki pod firmą Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wykonując uprawnienia osobiste Książek Holding Sp. z o.o. zawarte w § 17 ust. 3 Statutu Marvipol S.A. powołał do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Pana Andrzeja Malinowskiego,

- w dniu 14 grudnia 2015 r. Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Wiesław Tadeusz Łatała złożył oświadczenie o utracie przymiotu niezależności jako członka Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

Rada Nadzorcza Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać w terminie dwóch tygodni, posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu 1 miesiąca od chwili złożenia wniosku. W razie nieobecności Przewodniczącego zastępuje go Wiceprzewodniczący. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, chyba, że obecni są i wyrażają zgodę na taką zmianę lub uzupełnienie wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, lub jest to konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą lub dotyczy oceny konfliktu interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółką.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z zastrzeżeniem zdania następnego. W sprawach pilnych lub nagłych zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone osobiście członkowi Rady Nadzorczej lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 48 godzin przed terminem posiedzenia. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych, za wyjątkiem uchwał Rady Nadzorczej w sprawie zawieszania, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowania członków Rady Nadzorczej

do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, dla podjęcia których konieczne jest oddanie głosów za uchwałą przez wszystkich Członków Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Z zastrzeżeniem przepisów prawa, dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały w prawidłowy sposób.

Biegłego rewidenta wybiera Rada Nadzorcza po przedstawieniu rekomendacji Zarządu.

W ramach Rady Nadzorczej Marvipol S.A. działają Komitety Audytu i Wynagrodzeń. Zarówno Komitet Audytu jak i Komitet Wynagrodzeń zbierają się stosownie do potrzeb, nie rzadziej jednak niż jeden raz w roku kalendarzowym.

Warszawa, dn. 21 marca 2016 roku

.....

Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu

.....

Mariusz Poławski - Członek Zarządu