

**PÓŁROCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
MARVIPOL S.A.
ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2017 ROKU**

SPIS TREŚCI:

I. ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	3
II. INFORMACJE O JEDNOSTCE.....	3
1) Charakterystyka jednostki.....	3
2) Kapitał zakładowy.....	3
3) Organy Spółki.....	4
III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2017 ROKU	5
IV. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2017, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	6
V. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI	6
VI. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	7
VII. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI.....	7
VIII. INFORMACJA O NABYCIE PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH	9
IX. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH	9
X. INFORMACJA NT. CZYNNIKÓW RYZYKA MAJĄCYCH WPŁYW NA SPÓŁKĘ	9
1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym	9
2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki.....	16
XI. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM.....	38
XII. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA	39

XIII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	39
XIV. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH.....	41
XV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU.....	41
XVI. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI	41
XVII. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTKI Z INNYMI PODMIOTAMI	41
XVIII. INFORMACJE O TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	50
XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH PORĘCZENIACH KREDYTU LUB POŻYCZKI I UDZIELONYCH GWARANCJACH	50
XX. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	51
XXI. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM	51
XXII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	51
XXIII. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM.....	51
XXIV. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ...51	51
XXV. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU	52
XXVI. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH BEDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.....	52
XXVII. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM SPÓŁKI SĄ ISTOTNE DLA SYTUACJI SPÓŁKI.....	53

I. ZASADY SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34.

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

II. INFORMACJE O JEDNOSTCE

1) Charakterystyka jednostki

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

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

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

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

Przedmiotem działalności Spółki są w szczególności:

- działalność deweloperska;
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie;
- wynajem nieruchomości;
- działalność rachunkowo-księgowa;
- zarządzanie spółkami zależnymi działającymi w segmencie motoryzacyjnym Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. [**Grupa**].

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

2) Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 8 310 370,40 (osiem milionów trzysta dziesięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt 40/100) złotych i dzieli się na 41 551 852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwie) akcje zwykłe na

okaziciela serii A, B, C, D, E i J, o wartości nominalnej 0,20 (dwadzieścia) groszy każda akcja.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego Spółki nie uległy zmianom.

3) Organy Spółki

a) Zarząd

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

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

b) Rada Nadzorcza

- Aleksander Chłopecki – Przewodniczący Rady Nadzorczej;
- Wiesław Tadeusz Łatała – Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej;
- Krzysztof Brejda – Członek Rady Nadzorczej;
- Andrzej Malinowski – Członek Rady Nadzorczej;
- Wiesław Mariusz Różacki – Członek Rady Nadzorczej.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też skład Rady Nadzorczej Spółki nie uległy zmianom.

c) Walne Zgromadzenie

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miało miejsce jedno posiedzenie Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A.:

- Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 30 czerwca 2017 r., które w toku obrad:
 - 1) rozpatrzyło uchwały i sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki: Uchwałę nr 1 z dnia 13.04.2017 r. w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2016, Uchwałę nr 2 z dnia 13.04.2017 r. w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2016, Uchwałę nr 3 z dnia 13.04.2017 r. w sprawie oceny sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2016, Uchwałę nr 4 z dnia 13.04.2017 r. w sprawie oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2016, Uchwałę nr 14 z dnia 13.04.2017 r. w przedmiocie oceny wniosku Zarządu Spółki do Walnego Zgromadzenia w sprawie powzięcia uchwały o podziale zysku za rok obrotowy 2016 oraz uchwał dotyczących wypłaty dywidendy Akcjonariuszom Spółki, Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2016 r., Informację w sprawie dokonania oceny sytuacji Spółki za 2016 r., z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki, Uchwały nr od 7 do 8 z dnia 13.04.2017 r. w sprawie wydania opinii w przedmiocie udzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania obowiązków za 2016 r., Uchwały nr od 9 do 13 z dnia 13.04.2017 r. w sprawie sporządzenia wniosku do Walnego Zgromadzenia w zakresie udzielenia członkom Rady Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonywania obowiązków za 2016 r., oraz Uchwałę nr 15 z dnia 13.04.2017 r. w sprawie zaopiniowania projektów uchwał na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki;

2) podjęło uchwały w sprawach:

- o zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2016;
- o zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2016;
- o zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2016;
- o zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2016;
- o środków zgromadzonych na kapitale zapasowym Spółki;
- o podziału zysku Spółki za rok obrotowy 2016;
- o wypłaty dywidendy;
- o zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2016 rok;
- o udzielenia poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.;
- o udzielenia poszczególnym członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2017 ROKU

W dniu 2 marca 2017 r. Marvipol S.A. podpisała z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. List intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowych, posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Krakowa (szczegóły: raport bieżący nr 12/2017).

W dniu 20 marca 2017 r. Zarząd Spółki otrzymał pismo, w którym Narodowy Bank Polski zawiadamia o zaakceptowaniu oferty Marvipol S.A. na zakup nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie w dzielnicy Wola (szczegóły: raport bieżący nr 15/2017 i 17/2017).

W dniu 28 kwietnia 2017 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w przedmiocie sporządzenia wniosku do Walnego Zgromadzenia w sprawie ustalenia kwoty dywidendy za rok obrotowy 2016 (szczegóły: raport bieżący nr 30/2017).

W dniu 23 maja 2017 r. Zarząd Spółki podjął uchwały w sprawie odwołania i udzielenia prokury (szczegóły: raport bieżący nr 34/2017).

W dniu 31 maja 2017 r. Marvipol S.A. podpisała z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. List intencyjny dotyczący dalszej współpracy w zakresie realizacji wspólnych przedsięwzięć polegających na budowie parków magazynowych (szczegóły: raport bieżący nr 36/2017).

W dniu 1 czerwca 2017 r. Zarząd Spółki poinformował, że rozważa wyemitowanie niezabezpieczonych obligacji o łącznej wartości nominalnej do 100.000.000 PLN bądź równowartości tej kwoty w EUR o terminie zapadalności do 4 lat od dnia emisji (szczegóły: raport bieżący nr 37/2017).

W dniu 12 czerwca 2017 r. wpłynęło do biura Marvipol S.A. pismo akcjonariusza posiadającego co najmniej 1/20 kapitału zakładowego Spółki, zawierające zgłoszenie projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 30 czerwca 2017 r. (szczegóły: raport bieżący nr 43/2017).

W dniu 21 czerwca 2017 r. Zarząd Spółki przedstawił stanowisko dotyczące projektów uchwał zaproponowanych przez akcjonariusza w dniu 12 czerwca 2017 r. (szczegóły: raport bieżący nr 44/2017).

W dniu 29 czerwca 2017 r. odbyło się Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji Serii „S” wyemitowanych przez Marvipol S.A., które przed rozpoczęciem przerwy w obradach podjęło uchwałę w sprawie zmiany Warunków Emisji oraz uchwałę o ogłoszeniu przerwy w obradach Zgromadzenia Obligatariuszy (szczegóły: raport bieżący nr 46/2017).

W dniu 30 czerwca 2017 r. Zarząd Marvipol S.A. zaktualizował przedstawioną wcześniej rekomendację dotyczącą propozycji wypłaty dywidendy przez Emitenta (szczegóły: raport bieżący nr 47/2017).

W dniu 30 czerwca 2017 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy (szczegóły: raport bieżący nr 49/2017).

IV. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU 30 CZERWCA 2017, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 24 lipca 2017 r. Zarząd Spółki poinformował o emisji w trybie art. 33 pkt. 2 Ustawy o obligacjach przez Spółkę obligacji (szczegóły: raport bieżący nr 58/2017).

W dniu 25 lipca 2017 r. odbyło się wznowione po przerwie Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji Serii „S”, które w toku obrad podjęło kolejną uchwałę w sprawie zmiany Warunków Emisji Obligacji serii „S” (szczegóły: raport bieżący nr 59/2017).

W dniu 3 sierpnia 2017 r. Spółka dokonała warunkowego przydziału 8.008 szt. niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii T, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 80.080.000 PLN (szczegóły: raport bieżący nr 60/2017).

W dniu 4 sierpnia 2017 r. Spółka dokonała emisji 8 008 szt. niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii T, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 80.080.000 PLN (szczegóły: raport bieżący nr 63/2017).

V. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI

Zarząd Marvipol S.A. pracuje nad podziałem Marvipol S.A. [**Spółka Dzielona**], który nastąpi w trybie art. 529 § 1 pkt 4 K.s.h (podział przez wydzielenie), w drodze przeniesienia części majątku Spółki dzielonej w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki dzielonej, tj. działalności deweloperskiej, na spółkę pod firmą Marvipol Development (dawniej: M Automotive Holding) S.A. z siedzibą w Warszawie [**Spółka Przejmująca**]. Po przeprowadzeniu podziału Marvipol S.A. zmieni nazwę na British Automotive Holding S.A.

W dniu 31 sierpnia 2016 roku Zarząd spółki Marvipol Development S.A. oraz Zarząd spółki Marvipol S.A., działając na podstawie art. 533 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, sporządzony zgodnie z art. 534 K.s.h (szczegóły: raport bieżący nr 50/2016).

Planowany podział Marvipol S.A. ma na celu uproszczenie postrzegania 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:

- Uzyskanie wiarygodnych, rynkowych wycen zarówno działalności deweloperskiej, jak również działalności motoryzacyjnej;
- Umożliwienie potencjalnym inwestorom wyboru profilu działalności gospodarczej w ramach aktywności Spółki Dzielonej lub Spółki Przejmującej;
- 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 dniu 19 maja 2017 roku Zarząd Marvipol Development S.A. złożył do Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego [UKNF] Prospekt emisyjny przygotowany w związku z ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym istniejących akcji Spółki przejmującej [**Prospekt**] wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie, który to wniosek został następnie uzupełniony przez Zarząd Spółki Przejmującej w dniu 29 maja 2017 roku. W dniu 25 lipca 2017 roku Zarząd Marvipol Development S.A. złożył do UKNF kolejną wersję Prospektu uwzględniającą uwagi zgłoszone w toku postępowania przez UKNF i Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

VI. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

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

VII. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI

W pierwszym półroczu 2017 r. Marvipol S.A. osiągnęła zysk netto na poziomie 46 723 tys. zł. Przychody (łącznie z zyskami z inwestycji) wyniosły 75 981 tys. zł.

Od dnia 1 października 2015 r. Spółka prowadzi działalność deweloperską w ramach Oddziału. Przychody Spółki z działalności deweloperskiej (łącznie z zyskami z inwestycji) zamknęły się w kwocie 40 143 tys. zł.

W I połowie 2017 r. Spółka rozpoznawała wyniki ze sprzedaży gotowych lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach Apartamenty Mokotów Park i Hill Park Apartments. Na koniec I półrocza 2017 r. pozostało do sprzedaży przez Spółkę

7 mieszkań i lokali usługowych. Spółka co do zasady nie planuje realizacji kolejnych projektów deweloperskich w ramach Oddziału, a jedynie poprzez spółki celowe.

W I połowie 2017 r. w ramach spółki celowej wydawane były lokale i rozpoznawane przychody z zadania inwestycyjnego 1A i 1B w inwestycji Central Park Ursynów przy ul. Kłobuckiej. Aktualnie trwa realizacja zadania inwestycyjnego 2A, 2B i 3 pod nazwą Lake Park Apartments. Planowane rozpoczęcie wydań lokali w ramach etapu 2A i 2B powinno nastąpić w II połowie 2017 r. Natomiast w ramach etapu 3 inwestycji wydanie lokali powinno rozpocząć się w I połowie 2018 r. Ponadto, rozpoczęto sprzedaż lokali w ramach etapu 4 pod nazwą Harmony Park.

W ramach spółek celowych trwa również sprzedaż i realizacja inwestycji Bemowo Residence przy ul. Szeligowskiej i Riviera Park I etap przy ul. Krzyżówki. Planowane wydawanie lokali z tych projektów rozpocznie się I połowie 2018 r. Rozpoczęto też sprzedaż w II etapie inwestycji Riviera Park.

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

Równolegle Spółka – poprzez spółki projektowe – kontynuuje zaangażowanie w projekty magazynowe, w ramach wspólnych przedsięwzięć z Panattoni Development Europe sp. z o.o. Zakup gruntu realizowany jest przez spółki celowe współkontrolowane przez Grupę Kapitałową Marvipol S.A. oraz Grupę Panattoni. Budowa jest realizowana we współpracy z uznanymi firmami budowlanymi. Komercjalizacja polega na wynajęciu powierzchni magazynowych w zbudowanym centrum magazynowym. Proces ten rozpoczyna się przed lub na etapie budowy i zwykle kończy przed zakończeniem budowy lub w okresie następującym po zakończeniu budowy. Skomercjalizowany obiekt jest sprzedawany inwestorowi. Wobec ukończenia pierwszego wspólnego projektu w okolicach Warszawy w dniu 28 kwietnia 2017 r. zawarta została przez spółkę celową Industrial Center 37 sp. z o.o. z Shipston Sp. z o.o. przedwstępna umowa sprzedaży przedsiębiorstwa, której przedmiotem jest zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych, w oparciu o który Industrial Center 37 sp. z o.o. prowadzi działalność gospodarczą (szczegóły: raport bieżący nr 29/2017).

Na moment sporządzenia niniejszego dokumentu, w ramach wspólnych przedsięwzięć z Panattoni Development Europe sp. z o.o. realizowane są inwestycje magazynowe zlokalizowane w okolicach Warszawy, w aglomeracji śląskiej i w pobliżu Krakowa, a także na etapie przygotowywania jest inwestycja położona w pobliżu Łodzi.

W I półroczu 2017 r. głównym źródłem 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.

VIII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca 2017 r., jak też po dniu 30 czerwca 2017 r. do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie nabywała akcji własnych. Na dzień sporządzenia sprawozdania Marvipol S.A. nie posiada akcji własnych.

IX. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH

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, wynajmu powierzchni magazynowej oraz świadczenie usług w zakresie księgowości i spraw kadrowo-płacowych. Do reprezentacji Spółki w ramach spraw ograniczonych do Oddziału uprawnieni są prokurenci działający na podstawie prokury oddziałowej łącznej. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem na podstawie udzielonej prokury oddziałowej łącznej działali:

- Ewa Zajac;
- Łukasz Sekuła – do dnia 23 maja 2017 r.;
- Robert Pydzik – od dnia 23 maja 2017 r.

X. INFORMACJA NT. CZYNNIKÓW RYZYKA MAJĄCYCH WPŁYW NA SPÓŁKĘ

Przedstawiony poniżej opis czynników ryzyka dotyczy ryzyk charakterystycznych zarówno dla Spółki, jak i jej Grupy oraz segmentów operacyjnych, w których działają spółki zależne i współzależne spółek z Grupy, z uwagi na możliwy pośredni wpływ na działalność Spółki w przypadku materializacji któregoś z ryzyk, w zakresie jakim dotyczą one działalności spółek zależnych lub współzależnych.

Spółka wskazuje, iż zidentyfikowane czynniki mogą mieć wpływ na przyszłe wyniki Grupy Kapitałowej Marvipol.

Ponadto Zarząd Spółki zwraca uwagę, że po dokonaniu podziału Spółki, o którym mowa w pkt V niniejszego sprawozdania, czynnikami ryzyka charakterystycznymi dla Spółki i jej Grupy będą zasadniczo te ryzyka, które odnoszą się do działalności motoryzacyjnej i jej otoczenia.

1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym

1.1. Ryzyko ekonomiczne i polityczne

Spółka prowadzi działalność na terenie Polski, uznawanej za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w instrumenty finansowe spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia na nich wyższego poziomu ryzyka natury ekonomicznej i politycznej, w porównaniu z rynkami rozwiniętymi. Sytuacja finansowa Spółki jest związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak: zmiany PKB, inflacja, poziom bezrobocia, kursy walutowe, czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do zmniejszenia popytu na towary i usługi oferowane przez Spółkę, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. W przypadku segmentu deweloperskiego, 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. Działalność magazynowa prowadzona

w ramach Grupy również jest uzależniona od czynników makroekonomicznych, natomiast projekty te są wprowadzane relatywnie szybko do realizacji, a często są już budowane pod konkretnego klienta.

1.2. Ryzyko wynikające ze wzrostu stóp procentowych

Inwestycje deweloperskie realizowane przez Spółkę lub spółki z Grupy finansowane są w części ze środków pozyskanych z kredytów bankowych oraz obligacji wyemitowanych przez Marvipol S.A. o zmiennym oprocentowaniu. Wzrost stóp procentowych skutkujący wzrostem ceny pieniądza na rynku może przyczynić się do obniżenia rentowności realizowanych inwestycji, jak również może wpłynąć w znaczący sposób na popyt klientów na kredyty hipoteczne, stanowiące podstawowe źródło finansowania zakupu nieruchomości sprzedawanych przez Spółkę. Zaciągnięte przez Spółkę długoterminowe kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Spółka w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych zostało ustanowione w przypadku kredytów udzielonych na sfinansowanie projektów magazynowych (ze względu na przyjętą formułę formalno-prawną i działalność spółki: Industrial Center 37 Sp. z o.o., PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o., PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. i PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. są poza Grupą Kapitałową Marvipol, zobowiązanie nie wchodzi i nie wlicza się do zobowiązań Grupy). Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

1.3. Ryzyko walutowe

Spółka nie kredytuje się w walutach obcych i w związku z tym nie prowadzi samodzielnego monitoringu i zabezpieczania pozycji walutowych. Natomiast w przypadku działalności magazynowej wystąpienie znaczących wahań na rynku walutowym może mieć negatywny wpływ na osiąganе wyniki finansowe spółek współzależnych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. (Industrial Center 37 sp. z o.o., PDC Industrial Center 60 sp. z o.o., PDC Industrial Center 63 sp. z o.o., PDC Industrial Center 72 sp. z o.o.) prowadzących inwestycje magazynowe polegające na budowie, wynajęciu i docelowej sprzedaży powierzchni magazynowej. W celu zmniejszenia ryzyka związanego z rozliczeniami i różnicami kursowymi, dostarczane w walucie obcej (euro) finansowanie inwestycji rozliczane jest w tej samej walucie zgodnie z zapisami umów. Sytuacja ta dotyczy znaczącej większości umów wykonawczych w inwestycji, w tym przede wszystkim z Generalnym Wykonawcą - czyli koszty i wydatki inwestycyjne są ponoszone w walucie finansowania. Po oddaniu centrum do użytkowania, także umowy najmu są podpisywane i rozliczane w walucie, w której finansowane są inwestycje, planowana sprzedaż również jest negocjowana w tej samej walucie. Jedynie nieznaczna część kosztów, która ponoszona jest w PLN jest też w PLN refakturowana na najemców. Zatem ewentualne ryzyko kursowe jest niwelowane poprzez rozliczenia w tej samej walucie. VAT płacony i finansowany jest w PLN, czyli problem ekspozycji walutowej nie występuje.

Segmentem działalności Grupy szczególnie narażonym na ryzyko walutowe jest segment motoryzacyjny. Spółka importerska dokonuje zapłaty za zakupione samochody oraz części samochodowe w euro lub funtach brytyjskich, podczas gdy sprzedaż spółek z Grupy skierowana jest głównie na rynek polski i dominującą walutą rozliczenia jest PLN. Istnieje więc ryzyko, że w wyniku niekorzystnego kształtowania się kursów walutowych Grupa nie zrealizuje zakładanych marż na sprzedaży. Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

zarządza tym ryzykiem poprzez bieżący monitoring swojej pozycji walutowej z tych transakcji oraz zabezpieczanie rozliczeń z producentem.

1.4. 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 spółki z Grupy. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki. Ryzyka te są minimalizowane poprzez przeprowadzane audyty techniczne mające miejsce przed nabyciem nieruchomości i stosowne zapisy umów nabycia w zakresie odpowiedzialności zbywcy za szkody w środowisku. Należy zaznaczyć, że są to ryzyka związane z zanieczyszczeniem gleby lub ziemi, a więc tzw. odpowiedzialnością za szkody w środowisku na podstawie przepisów Prawa ochrony środowiska oraz Ustawy o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie.

1.5. Ryzyko związane z infrastrukturą

Inwestycja deweloperska może być realizowana 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 przedsięwzięcia deweloperskiego na danej działce będzie niemożliwa lub – w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez spółkę realizującą daną inwestycję - zbyt droga. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od spółki realizującej daną inwestycję, dojdzie do opóźnienia w oddaniu danej inwestycji deweloperskiej do użytkowania lub też nastąpi nieprzewidziany wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury. Nie można wykluczyć, iż zdarzenia takie wystąpią w przyszłości w przypadku inwestycji deweloperskich realizowanych przez Spółkę lub spółki z Grupy, co może mieć istotnie negatywny wpływ na ich rentowność.

Podobnie w przypadku obiektów komercyjnych, przeznaczonych pod najem, istniejąca bądź zmieniająca się infrastruktura sąsiadująca z tym obiektem, będzie miała wpływ na ocenę jej atrakcyjności przez najemców. W szczególności negatywny wpływ na wartość dochodów z najmu oraz wartość takiej nieruchomości w momencie jej sprzedaży w całości dla inwestora finansowego może mieć: (i) zmiana lub wprowadzenie niekorzystnego planu zagospodarowania przestrzennego i związane z tym okoliczne inwestycje a nawet spadek atrakcyjności danej lokalizacji; (ii) odroczenie lub odstąpienie przez organy samorządowe oraz podmioty prywatne od realizacji zaplanowanych prac związanych z rozbudową infrastruktury (np. rozbudowa infrastruktury drogowej, kolejowej, metro, kanalizacja i wodociągi, etc.); (iii) konieczność ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z modernizacją bądź adaptacją sąsiadującej infrastruktury na własny koszt właściciela nieruchomości w celu uzyskania bądź przywrócenia atrakcyjnych lub funkcjonalnych walorów obiektu dla najemców. Powyższe ryzyka mogą wpływać negatywnie na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

1.6. Ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego

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

1.7. Ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych

Istniejący obecnie w Polsce system ksiąg wieczystych jest niewystarczająco efektywny, 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 i spółek z Grupy, jednakże jest obecnie minimalizowane przez nowy system wniosków do ksiąg wieczystych. Działając bowiem na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (Dz. U.2016 poz. 1796 z dnia 13 października 2016 r.) notariusz dokonuje czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego.

1.8. 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 danym gruntem. Sytuacja taka może spowodować konieczność uzgodnienia tych danych, a wobec czasochłonności takiej procedury, opóźnić ustanowienie odrębnej własności lokali co może w sposób negatywny wpłynąć na wyniki finansowe Spółki i spółek z Grupy. W celu zminimalizowania przedmiotowego ryzyka,

dział prawny w ramach Grupy na bieżąco weryfikuje dane wpisane w księgach wieczystych i rejestrze gruntów.

1.9. Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne

Nieruchomość, jako przedmiot inwestycji nierozzerwalnie związany z konkretną lokalizacją, może być przedmiotem wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. Wywłaszczenie takie wiąże się z wypłatą odszkodowania na rzecz właściciela wywłaszczonej nieruchomości. Nie można jednak wykluczyć, że wysokość uzyskanego odszkodowanie będzie mniejsza od szacowanych przez właściciela danej nieruchomości przychodów z planowanej inwestycji deweloperskiej, a nawet ceny nabycia danej nieruchomości. Nie można wykluczyć wystąpienia zdarzenia generującego ww. ryzyka w odniesieniu do gruntów Spółki i spółek z Grupy, co negatywnie może wpłynąć na osiągnięte przez nie wyniki finansowe.

1.10. Ryzyko zmian prawa podatkowego

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Częste zmiany przepisów podatkowych mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych, szczególnych 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 i spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na jej działalność i sytuację finansową.

1.11. 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. Ponadto, w lipcu 2016 roku weszła w życie ustawa o zmianie ustawy - Ordynacja podatkowa oraz niektórych innych ustaw, wprowadzająca do Ordynacji podatkowej tzw. Ogólną klauzulę przeciwko unikaniu opodatkowania, zgodnie z którą organy podatkowe będą miały prawo ocenić skutki podatkowe danej czynności w taki sposób, żeby korzyść podatkowa została zniwelowana. Z uwagi na krótki okres życia ww. zmiany istnieje w tym zakresie duża niepewność co do sposobu stosowania ww. przepisu prawa przez organy podatkowe. 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 pozostające 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 i spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

1.12. 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 w pełni regulującej proces reprivatyzacji w Polsce, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. Niektóre nieruchomości, na których były, są lub mogą być prowadzone inwestycje deweloperskie Spółki i spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. znajdują się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich). Istnieje ryzyko, iż byli właściciele działek wchodzących w skład tych nieruchomości wystąpią z roszczeniami reprivatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo iż przed nabyciem nieruchomości spółki z Grupy badają kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia reprivatyzacyjne dotyczące nieruchomości przez nie posiadanych. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na ich działalność. Zaistnienie takich okoliczności może spowodować wzrost kosztów realizacji inwestycji deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Spółki. W pewnym stopniu wskazane kwestie normalizuje (przewidując odmowę ewentualnego zwrotu nieruchomości we wskazanych ustawą przypadkach) tzw. Mała ustawa reprivatyzacyjna, która weszła w życie z dniem 17 września 2016 r. Nowelizacja została uchwalona 25 czerwca 2015 r., jednak jej publikacja nastąpiła dopiero 17 sierpnia 2016 r. Ma to związek z zaskarżeniem projektu ustawy do Trybunału Konstytucyjnego przez Prezydenta RP, kwestionującego konstytucyjność nowych rozwiązań, które mogą prowadzić do utraty przez byłych właścicieli uprawnień do odszkodowań za utraconą własność. W tej sprawie Trybunał Konstytucyjny wydał wyrok z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, w którym uznał, że projektowane zmiany są zgodne z ustawą zasadniczą.

1.13. Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań

W dniu 29.04.2012 r. weszła w życie Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tzw. ustawa deweloperska. Większość jej zapisów obejmuje inwestycje rozpoczęte przez deweloperów po tej dacie.

Ustawa reguluje stosunki między deweloperami a kupującymi mieszkania osobami fizycznymi. Ustawa wprowadza dla deweloperów szereg obowiązków o różnym stopniu kosztowności i uciążliwości.

Ww. ustawa wprowadza m.in. następujące regulacje:

- umowa przedwstępna musi być podpisywana w formie aktu notarialnego, a roszczenie nabywcy uwzględnione w księdze wieczystej;
- wpłaty klientów i budowana nieruchomość wyłączane są z masy upadłościowej, mogą być także gwarantowane przez ubezpieczyciela i banki;
- deweloper będzie musiał przygotować obszerny prospekt informacyjny o inwestycji, swoich dokonaniach i sytuacji finansowej;
- środki od klientów muszą być obowiązkowo przechowywane na rachunku powierniczym.

Na wielu rozwiniętych rynkach nieruchomości powszechnie stosowane są rachunki powiernicze. Klient dewelopera wpłaca kolejne raty na specjalny rachunek, a bank przekazuje pieniądze deweloperowi po ukończeniu poszczególnych etapów budowy lub dopiero na zakończenie inwestycji. Ustawa przewiduje cztery formy przechowywania środków od klientów:

- na zamkniętym rachunku powierniczym;
- na otwartym rachunku powierniczym z gwarancją ubezpieczeniową;
- na otwartym rachunku powierniczym z gwarancją bankową;
- na otwartym rachunku powierniczym.

W przypadku zastosowania rachunku zamkniętego wypłata zdeponowanych środków następuje jednorazowo, po przeniesieniu praw do lokali na nabywców. Z rachunku otwartego deweloper otrzymuje środki zgodnie z postępowaniem robót budowlanych. Dodatkowa gwarancja ma natomiast zabezpieczyć nabywcę na wypadek upadłości firmy. Wprowadzenie na krajowym rynku mieszkaniowym obowiązkowego stosowania rachunków powierniczych powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne. Prowadzi to do wzrostu kosztów deweloperów co może negatywnie przełożyć się na ich wyniki finansowe. Z drugiej strony wprowadzenie obowiązku stosowania rachunków powierniczych może wpłynąć na zwiększenie zaufania klientów do firm deweloperskich i tym samym zwiększenie ilości sprzedawanych mieszkań. Dodatkowo w ww. ustawie przewidziano obowiązek uprzedniego uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie przed dokonaniem przez nabywcę wpłaty ostatniej raty ceny za lokal mieszkalny, przed dokonaniem odbioru takiego lokalu oraz przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu.

1.14. Ryzyko wynikające z załamania sprzedaży na rynku motoryzacyjnym

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

1.15. Ryzyko zmiany przepisów unijnych dotyczących porozumień pomiędzy podmiotami z branży motoryzacyjnej działającymi na różnych szczeblach dystrybucji i produkcji

Przepisy Unii Europejskiej w obecnym kształcie w istotny sposób wpływają na kształt rynku motoryzacyjnego w krajach Wspólnoty, w tym na relacje między producentami samochodów oraz generalnymi importerami samochodów.

1.16. Ryzyko wyjścia Wielkiej Brytanii z 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 zmianami regulacyjnymi w zakresie prawa, polityki celnej i systemu podatkowego, co z kolei może przełożyć się na pogorszenie wyników osiąganych przez spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

1.17. Ryzyko postawienia zarzutu stosowania niedozwolonych klauzul umownych

Ryzyko wiąże się z przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) może nałożyć na przedsiębiorcę karę w wysokości nie większej niż 10% obrotu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Ryzyko nałożenia kary wskazanej powyżej wynika z dwóch czynników. Po pierwsze, katalog zachowań będących praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, ustawa wylicza takie praktyki tylko przykładowo. Oznacza to, że UOKiK może uznać określone zachowanie rynkowe Spółki i spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie i nałożyć karę na spółkę dopuszczającą się takiego naruszenia, chociażby stosowała taką praktykę nieumyślnie. Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów, stosowanych przez Spółkę i spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za klauzule niedozwolone. Zdecydowana większość umów zawieranych przez spółki z Grupy to umowy z konsumentami. Zgodnie z kształtującą się linią orzecznictwa sądów, w szczególności Sądu Najwyższego, postanowienia umieszczone w rejestrze postanowień niedozwolonych należy interpretować rozszerzająco i za niedozwolone uznawać nie tylko postanowienia o brzmieniu pokrywającym się z postanowieniem figurującym w tym rejestrze, lecz także postanowienia podobne. Zakres podobieństwa postanowienia umownego stosowanego przez przedsiębiorcę do postanowienia wpisanego do rejestru może decydować o uznaniu danego postanowienia za niedozwolone. Nawet jeśli w ocenie danej spółki postanowienia umowne stosowane przez nią w umowach z konsumentami nie są podobne do postanowień wpisanych do rejestru, istnieje ryzyko, iż UOKiK zakwalifikuje określone postanowienie za niedozwolone i na tej podstawie nałoży karę. W celu ograniczenia niniejszego ryzyka Spółka i spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. konsultują zapisy umów korzystając z usług niezależnych kancelarii prawnych.

2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki

2.1. Ryzyka związane z wydzieleniem segmentu deweloperskiego

2.1.1. 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 realizacji procesu podziału Marvipol S.A. istnieje ryzyko, iż wierzyciele będą uzyskiwać zabezpieczenia na majątku Spółki.

2.1.2. Ryzyko związane z zaskarżeniem uchwał dotyczących podziału

Uchwały o podziale podjęte zarówno przez walne zgromadzenie Spółki, jak i przez walne zgromadzenie Spółki Przejmującej mogą zostać zaskarżone przez uprawnione podmioty w drodze powództwa o uchylenie lub o stwierdzenie nieważności. W przypadku prawomocnego uwzględnienia wniesionego powództwa podział może nie dojść do skutku lub zostać uchylony. Mimo iż zaskarżenie uchwał nie wstrzymuje postępowania rejestrowego w sprawie podziału przez wydzielenie i podwyższenia kapitału zakładowego Spółki Przejmującej, jednakże, zgodnie, z art. 423 § 1 KSH, sąd rejestrowy jest uprawniony do zawieszenia postępowania rejestrowego. Ponadto, nie można wykluczyć, że zawieszenie postępowania rejestrowego mogłoby nastąpić na podstawie postanowienia sądu procesowego jako zabezpieczenie powództwa o uchylenie bądź stwierdzenie nieważności uchwały o podziale. Powyższe mogłoby skutkować opóźnieniem rejestracji podziału i podwyższenia kapitału zakładowego oraz emisji akcji podziałowych.

Prawo do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia, zgodnie z art. 424 § 1 KSH wygasa z upływem miesiąca od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż z upływem sześciu miesięcy od dnia powzięcia uchwały. W stosunku do spółki publicznej ww. prawo przysługuje w terminie miesiąca od dnia ogłoszenia uchwały, nie później jednak niż w terminie trzech miesięcy od dnia powzięcia uchwały. Natomiast prawo do wniesienia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia, zgodnie z art. 425 KSH wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia, w którym uprawniony powziął wiadomość o uchwale, nie później jednak niż z upływem dwóch lat od dnia powzięcia uchwały. Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółki publicznej powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały. Po dniu podziału, tj. po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału Spółki Przejmującej w związku z emisją akcji podziałowych, uprawnione osoby mają prawo wnieść powództwo o uchylenie albo o stwierdzenie nieważności uchwał o podziale, zgodnie z art. 544 KSH, jedynie przeciwko Spółce Przejmującej, które może być wytoczone nie później niż w terminie miesiąca od dnia powzięcia przez odpowiednią Spółkę i Spółkę Przejmującą uchwały o podziale. Ponadto, uchwały o podziale nie podlegają zaskarżeniu na podstawie wyłącznie stosunku wymiany akcji Spółki na akcje podziałowe

Wystąpienie wspomnianych wyżej zdarzeń może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywę rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy.

2.1.3. Ryzyko związane z opóźnieniem lub odmową zarejestrowania podziału

Podział nastąpi poprzez wydzielenie Oddziału Marvipol do Spółki Przejmującej, tj. Marvipol Development S.A., w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH z równoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki Przejmującej poprzez nową emisję akcji, które zostaną przyznane dotychczasowym akcjonariuszom Spółki. 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 oraz obligatariuszy czy przyszłych inwestorów. Celem podziału ma być m.in.:

- 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, mają otrzymać nowo wyemitowane akcje Spółki Przejmującej, tj. Marvipol Development S.A. 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. Uzyskane interpretacje podatkowe są pozytywne.

2.2. Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi

W toku prowadzonej działalności podmioty z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. oraz inne podmioty powiązane z Spółką dokonują pomiędzy sobą transakcji gospodarczych, które umożliwiają efektywne prowadzenie ich działalności gospodarczej i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów, aktywów, finansowanie (poprzez pożyczki) oraz inne transakcje, w tym mające na celu optymalizację podatkową ich działalności. Z uwagi na szczególne przepisy podatkowe, dotyczące niezbędnych warunków transakcji, zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności w odniesieniu do stosowanych w tych transakcjach cen („ceny transferowe”) oraz innych istotnych warunków, jak również wymogów dokumentacyjnych, odnoszących się do takich transakcji, a także z uwagi na rosnącą świadomość organów podatkowych w zakresie problematyki cen transferowych i warunków transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi, nie można wykluczyć, iż Spółka może być w przyszłości przedmiotem kontroli lub czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie. Ponadto na gruncie dotychczasowej praktyki podatkowej, działania podatników o charakterze wykraczającym poza standardowe operacje, cechujące dany rodzaj działalności, w wyniku których mogli oni zmniejszyć swoje zobowiązania podatkowe, również narażone są na zarzut unikania opodatkowania. Także w sferze legislacyjnej pojawiają się tendencje do wdrażania regulacji mających na celu umożliwienie organom podatkowym skuteczne stawianie takich zarzutów w zakresie takich działań. Z drugiej strony występuje także przeciwna tendencja w sferze

regulacyjnej oraz praktyki sądowej. Stąd też dotychczasowa praktyka jest niejednolita i charakteryzuje się zarówno występowaniem spraw, w których organy podatkowe negowały różnorodne transakcje pomiędzy podmiotami powiązanymi (w szczególności o charakterze „planowania podatkowego”), jak i spraw, w których podatnicy skutecznie byli w stanie obronić się przed tego typu zarzutami.

Co do zasady, ceny lub wysokość wynagrodzenia ustalane w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi powinny odzwierciedlać wartość rynkową danego przedmiotu transakcji. W przypadku różnic pomiędzy wartością rynkową a ustaloną w danej czynności wartością transakcyjną istnieje ryzyko podjęcia przez organy podatkowe działań zmierzających do ustalenia ceny lub wartości, właściwej w ocenie organu. Pomimo iż dotychczas taki przypadek nie wystąpił w praktyce, ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe warunków transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym w szczególności ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych istotnych warunków takich transakcji (z punktu widzenia poziomu realizowanych przychodów, które mogą w szczególności zostać uznane za niedoszacowane w konkretnej transakcji, lub wysokości i celowości ponoszonych kosztów, które mogą spotkać się z zarzutem ich zawyżenia), włączając w to także transakcje związane z realizacją praw z akcji Spółki, innych uprawnień korporacyjnych lub sprzedaży aktywów, jest możliwe w przypadku, gdyby Spółka lub podmioty powiązane Marvipol S.A. nie były w stanie udokumentować zasadności i sposobu kalkulacji cen przyjętych w danej transakcji, lub sposobu wyceny przedmiotu transakcji, wysokości ponoszonych wydatków, faktu realizacji poszczególnych świadczeń i ich zakresu, lub przedstawić stosownej dokumentacji cen transakcyjnych w zakresie wymaganym przepisami prawa podatkowego (w szczególności art. 9a Ustawy o PDOP). W konsekwencji może to narazić Spółkę lub podmioty powiązane Marvipol S.A. na szacowanie poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych przez organy podatkowe, co w przypadku podwyższenia przez organ poziomu deklarowanych przychodów lub zakwestionowania określonych kosztów może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Może mieć to również wpływ na inne rozliczenia podatkowe (np. podatek od czynności cywilnoprawnych lub podatek od towarów i usług).

2.3. Ryzyko związane z potencjalnymi konfliktami interesów

Pomiędzy członkami Zarządu, Rady Nadzorczej oraz akcjonariuszami Spółki mogą pojawić się potencjalne konflikty interesów. Nie można również wykluczyć ryzyka związanego z zaistnieniem konfliktu interesów pomiędzy interesami członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej oraz interesami Spółki, co mogłoby negatywnie wpływać na podejmowane przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą decyzje istotne dla działalności Spółki.

2.4. Ryzyko utraty wysoko wykwalifikowanej kadry zarządzającej i kadry kierowniczej

Czynnikiem niezbędnym dla działalności i rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. jest wiedza oraz doświadczenie wysoko wykwalifikowanych pracowników i kadry zarządzającej. Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. intensywnie wspiera rozwój i wzrost kompetencji średniego szczebla zarządzania, tak żeby przypadki odejścia pojedynczych pracowników i menadżerów, nie powodowały dezorganizacji bieżącej działalności. Istnieje ryzyko, iż utrata kluczowych pracowników oraz współpracowników może wpłynąć krótkoterminowo na efektywność działania Grupy. Konkurencja na rynku pracodawców może także zwiększyć ponoszone przez nią koszty pracy, co w efekcie wpłynie na wyniki

finansowe. Szybki rozwój wymaga także zatrudniania wysoko kwalifikowanych kadr, co przy ograniczonej liczbie osób z wysokimi kwalifikacjami może spowodować trudności z pozyskaniem kadr, a co za tym idzie spowolnienie tempa wzrostu. Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. minimalizuje ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników poprzez ograniczanie ich odpływu, co realizuje się przez zapewnianie atrakcyjnych warunków zatrudnienia. Ponadto, Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. tak określa zakresy obowiązków związanych z danymi funkcjami lub stanowiskami, by w miejsce brakującego kluczowego pracownika stosowne obowiązki, czasowo mogły być kontynuowane lub wykonywane przez inne osoby z organizacji. Rozwiązanie to pozwala uniknąć długotrwałych przestojów rozpoczętych procesów.

2.5. 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 czasowe 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 niezaspokajanie 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.

2.6. Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności

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

2.7. Ryzyko związane z wpływem większościowego akcjonariusza na Spółkę

Na dzień przekazania niniejszego sprawozdania większościamiw akcjonariuszem Spółki, posiadającym pośrednio, poprzez spółkę Książek Holding sp. z o.o. i bezpośrednio łącznie 29 505 723 akcji stanowiących 71,01% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do wykonywania 71,01% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki jest pan Mariusz Wojciech Książek – prezes Zarządu Spółki. Ponadto Książek Holding sp. z o.o. posiada pewne uprawnienia w zakresie powoływania i odwoływania części członków organów Spółki. Zakres uprawnień przyznanych spółce Książek Holding Sp. z o.o. oraz uprawnień związanych z posiadaniem przez Mariusza Wojciecha Książek pośrednio i bezpośrednio udziałem w kapitale zakładowym Spółki może prowadzić do sytuacji, w której pozostali akcjonariusze będą mieć niewielki wpływ na sposób zarządzania i funkcjonowania Spółki. Ponadto sposób wykonywania tych uprawnień może nie być zbieżny z zamierzeniami pozostałych akcjonariuszy Spółki.

2.8. Ryzyko naruszenia obowiązków informacyjnych wynikających z Ustawy o Ofercie Publicznej, Ustawy o Obrocie oraz Rozporządzenia MAR przez Spółkę i nałożenia na Spółkę przez KNF sankcji administracyjnych

Marvipol S.A. posiada status spółki publicznej, w związku z czym KNF w przypadku nieprzestrzegania przez Spółkę przepisów prawa będzie mogła nałożyć na nią kary administracyjne wynikające z przepisów prawa, w szczególności z przepisów Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Ustawy o Obrocie. Z dniem 3 lipca 2016 r. weszło w życie Rozporządzenie MAR. Rozporządzenie to, zgodnie z art. 288 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz. U. UE z 2012 r. C 326, str. 1 z późn. zm.) ma zasięg ogólny, wiążący w całości i jest bezpośrednio stosowane w Państwach Członkowskich Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem MAR, bez uszczerbku dla jakichkolwiek sankcji karnych oraz bez uszczerbku dla uprawnień nadzorczych właściwych organów, państwa członkowskie zgodnie z prawem krajowym przyznają właściwym organom uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych w związku co najmniej z naruszeniami wynikającymi z Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR, w przypadku wystąpienia naruszeń określonych w Rozporządzeniu MAR, związanych m.in. z wykorzystywaniem informacji poufnych, manipulacjami i nadużyciami na rynku, podawaniem informacji poufnych do publicznej wiadomości, transakcjami osób pełniących obowiązki zarządcze, listami osób mających dostęp do informacji poufnych, w przypadku osób prawnych, państwa członkowskie zapewniają, zgodnie z prawem krajowym, by właściwe organy miały uprawnienia m.in. do nakładania co najmniej następujących, administracyjnych sankcji pieniężnych: (1) w przypadku naruszeń art. 14 i 15 Rozporządzenia MAR – 15 000 000 EUR lub 15% całkowitych rocznych obrotów osoby prawnej na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r., (2) w przypadku naruszeń art. 16 i 17 Rozporządzenia MAR – 2 500 000 EUR lub 2% całkowitych rocznych obrotów na podstawie ostatniego dostępnego sprawozdania zatwierdzonego przez organ zarządzający, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r., oraz (3) w przypadku naruszeń art. 18, 19 i 20 Rozporządzenia MAR – 1 000 000 EUR, a w państwie członkowskim, w którym walutą nie jest euro, równowartość tej kwoty w walucie krajowej na dzień 2 lipca 2014 r.

Zgodnie z art. 96 Ustawy o Ofercie Publicznej, jeżeli emitent lub sprzedający papiery wartościowe nie spełnia określonych wymogów prawnych, w tym obowiązków informacyjnych, KNF może: (i) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, jego papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo (ii) nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo (iii) zastosować obie sankcje łącznie. Ponadto, jeżeli emitent nie wykonuje albo nienależyście wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 56–56c Ustawy o Ofercie Publicznej w zakresie informacji okresowych, art. 59 Ustawy o Ofercie Publicznej w zakresie informacji okresowych, art. 63 i art. 70 pkt 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, KNF może: (a) wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony albo bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo (b) nałożyć karę pieniężną do wysokości 5 mln PLN albo kwoty stanowiącej równowartość 5% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 5 mln PLN, albo (c) zastosować obie sankcje łącznie. W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku

naruszenia obowiązków, o których mowa w zdaniu poprzednim, zamiast kary, o której mowa w punktach (a), (b) i (c) powyżej, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości dwukrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty. Ponadto, w przypadku rażącego naruszenia obowiązków, o których mowa powyżej, KNF może nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu lub rady nadzorczej spółki publicznej, zewnętrznie zarządzającego ASI lub zarządzającego z UE w rozumieniu Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego organem funduszu inwestycyjnego zamkniętego, karę pieniężną do wysokości odpowiednio 1 mln PLN (członek zarządu) oraz 100 000 PLN (członek rady nadzorczej).

Zgodnie z art. 175 Ustawy o Obrocie, na każdego kto nie wykonał lub nienależycie wykonał obowiązek, o którym mowa w art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną: (1) w przypadku osób fizycznych - do wysokości 2 072 800 zł, (2) w przypadku innych podmiotów - do wysokości 4 145 600 zł. W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa w zdaniu poprzednim, zamiast kary, o której mowa w tym zdaniu, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty. Ponadto, zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4 145 600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4 145 600 zł. W przypadku naruszenia obowiązków, o których mowa w art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, Komisja może nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu emitenta, zewnętrznie zarządzającego ASI lub zarządzającego z UE w rozumieniu Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego organem funduszu inwestycyjnego zamkniętego, karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł. W przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast określonej powyżej kary, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty. Zgodnie z art. 176a Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, w przypadku gdy Emitent lub wprowadzający nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki wynikające z art. 5 Ustawy o Obrocie, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 zł. Ponadto Rozporządzenie MAR wprowadza wiele zmian do regulacji dotyczących obowiązków informacyjnych właściwych dla spółek publicznych, m. in. w zakresie: (i) publikacji informacji poufnych, (ii) raportowania o transakcjach osób pełniących funkcje zarządcze, (iii) działań mających na celu zapobieganie nadużyciom i manipulacjom na rynku, (iv) raportowania transakcji podejrzanych, oraz (v) konfliktu interesów.

Spółka nie może zagwarantować, że w przyszłości KNF nie nałoży wskazanych powyżej sankcji na Spółkę. Nałożenie sankcji na Spółkę, a nawet samo wszczęcie przez KNF postępowania w przedmiocie nałożenia sankcji na Spółkę może negatywnie wpłynąć na jej reputację i jej postrzeganie przez aktualnych i potencjalnych klientów oraz inwestorów, a także wpłynąć na płynność i cenę rynkową akcji.

2.9. Czynniki ryzyka związane z mieszkaniową działalnością deweloperską

2.9.1. Ryzyka towarzyszące realizacji przedsięwzięć deweloperskich

Przedsięwzięcia deweloperskie wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego i są, ze swej istoty, obarczone różnymi ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń czy innych decyzji administracyjnych niezbędnych do realizacji inwestycji zgodnie z planami; (ii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy; (iii) wzrost kosztów inwestycji ponad poziom założony w budżecie; (iv) problemy dotyczące realizacji budowy przez wykonawców lub ich podwykonawców; (v) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego; (vi) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne; (vii) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń; (viii) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie którejkolwiek z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego przedsięwzięcia, zablokowanie zainwestowanych środków, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia inwestycji. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki i Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

2.9.2. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością od wykonawców robót budowlanych

Typową praktyką rynkową, dotyczącą również Spółki i spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., jest zawieranie umowy na realizację inwestycji deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa. Kwoty wynagrodzenia dla wykonawców i zleceńbiorców są wcześniej przez generalnego wykonawcę określone i pozwalają na realizację przedsięwzięć zgodnie z przyjętymi budżetami. Ryzyko zmian cen (np. materiałów lub robocizny) przeniesione jest więc zasadniczo na wykonawców i zleceńbiorców. Niemniej jednak, koszty realizacji budowy mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, nieprzewidzianych przez generalnego wykonawcę, między innymi z uwagi na: (i) zmianę zakresu inwestycji oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (ii) wzrost cen materiałów budowlanych; (iii) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla zamawiającego; (v) dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy.

Z punktu widzenia Spółki i spółek z Grupy, pojawia się zatem ryzyko związane z utratą przez wykonawców czy generalnego wykonawcy płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych im prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Spółka i spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., prowadzące działalność deweloperską mieszkaniową, starają się ograniczać takie ryzyko poprzez:

- utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych – Spółka i spółki z Grupy współpracują z największymi i najsolidniejszymi generalnymi wykonawcami na rynku;
- każdorazową weryfikację danych finansowych danego generalnego wykonawcy na etapie przetargu;
- zapisy umowne we wszystkich zawieranych umowach z generalnymi wykonawcami umożliwiające zmianę generalnego wykonawcy w przypadku niewywiązywania się przez niego ze zlecenia;

- zapisy umowne zgodnie z którymi zerwanie umowy lub opóźnienie wykonania przez generalnego wykonawcę są obwarowane karami umownymi do 10% wartości kontraktu, z możliwością dochodzenia wyższych przed sądem;
- bankowe gwarancje dobrego wykonania w wysokości 10% kontraktu netto;
- zabezpieczenie umów zawieranych z generalnymi wykonawcami Construction All Risk (CAR) ubezpieczeniem do 100% wysokości umowy;
- zawieranie umów realizacyjnych na relatywnie krótki okres czasu (do dwóch lat).

Niemniej jednak opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy (w tym generalnego wykonawcy) wpłynąć mogą negatywnie na rentowność przedsięwzięcia deweloperskiego. Może to niekorzystnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki.

Spółki z Grupy identyfikują ryzyko związane ze sporami z generalnymi wykonawcami, nie są one jednak częstym zjawiskiem. Obecne spory które można uznać za istotne z punktu widzenia Grupy to:

- w sprawie inwestycji Bielany Residence, Marvipol S.A. w dniu 21 października 2016 r. złożyła w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XV Wydziale Gospodarczym wniosek o zażalenie do próby ugodowej spółki STRABAG sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, domagając się od tej spółki dobrowolnej zapłaty odszkodowania za wady budynków powstałe w ramach realizacji przez Zażewanego jako generalnego wykonawcę, łączącej go z Marvipol S.A. umowy o roboty budowlane. Umowa, na podstawie której Marvipol S.A. dochodzi zapłaty, dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wraz z infrastrukturą. Na posiedzeniu wyznaczonym na 2.03.2017 r. nie doszło do zawarcia ugody.
- W dniu 7 czerwca 2017 roku, Marvipol S.A. zawarł ze Wspólnotą Mieszkaniową „Bielany Residence” (uprawnioną do dochodzenia roszczeń) oraz Strabag Sp. z o.o. porozumienie, na mocy którego Generalny Wykonawca zobowiązał się zapłacić kwotę 250 000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) zamiast usunięcia wad w zakresie obejmującym płytki w ciągach komunikacyjnych oraz okładziny portali windowych, w zamian za co Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” oświadczyła że jej zapłata wyczerpuje wszelkie roszczenia wobec Marvipol S.A. z tytułu wad w zakresie obejmującym płytki w ciągach komunikacyjnych oraz okładziny portali windowych, a Marvipol S.A. oświadczył, że zapłata kwoty przez Strabag Sp. z o.o. wyczerpuje całość roszczeń Marvipol S.A. wobec Strabag Sp. z o.o. z tytułu wad w zakresie obejmującym płytki w ciągach komunikacyjnych oraz okładziny portali windowych.

2.9.3. Ryzyko związane z koncentracją działalności deweloperskiej na warszawskim rynku mieszkaniowym

Obecnie wszystkie przedsięwzięcia deweloperskie mieszkaniowe spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. realizowane są w Warszawie. W związku z tym, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane z tej działalności będą uzależnione od sytuacji na stołecznym rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Niemniej jednak, Spółka na bieżąco analizuje segment mieszkaniowy w innych polskich miastach, przygotowując tym samym możliwość ekspansji terytorialnej, w tym w przypadku obserwacji ewentualnego osłabienia koniunktury na warszawskim rynku mieszkaniowym. M.in. w wyniku tych analiz, w czerwcu 2017 r.,

spółka z Grupy nabyła nieruchomość w śródmieściu Gdańska, pod pierwszy mieszkaniowy projekt deweloperski poza rynkiem warszawskim.

2.9.4. Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz z cenami lokali

Rozwój działalności deweloperskiej Spółki i spółek z Grupy, zależy i będzie zależał w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe inwestycje, w konkurencyjnych cenach, od właściwego wykorzystania pozyskanego terenu, oraz od zdolności do sprzedaży wybudowanych mieszkań w zdefiniowanym terminie i z zabudżetowaną marżą. Zdolność do realizacji powyższych założeń wynika po części z kondycji rynku mieszkaniowego w Warszawie, na którym Spółka i spółki deweloperskie z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. koncentrują swoją działalność, a w wypadku rozszerzenia działalności – także w innych miastach.

Pozyskanie w przyszłości gruntów, które umożliwiłyby szybką realizację przedsięwzięć deweloperskich, może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (i) konkurencja przy nabywaniu nieruchomości; (ii) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń; (iii) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; (iv) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą; (v) wzrost cen nieruchomości gruntowych oraz (vi) posiadanie finansowania lub koszt i możliwości pozyskania finansowania na realizację inwestycji.

Rentowność działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. 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. Na ceny mieszkań mogą też wpływać ceny usług przedsiębiorstw zajmujących się generalnym wykonawstwem i działalnością budowlaną. Jednak może też zaistnieć sytuacja, że ceny mieszkań nie wzrosną, pomimo wzrostu kosztów usług budowlanych. Takie niekorzystne kształtowanie się relacji cen mieszkań do kosztów budowy wpłynęłoby negatywnie na rentowność przedsięwzięcia deweloperskiego.

Wszystkie powyższe czynniki, w przypadku ich wystąpienia, mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki i spółek z Grupy.

2.9.5. Ryzyko związane z roszczeniem wobec wykonawców oraz dewelopera z tytułu sprzedaży mieszkań

Typową praktyką rynkową, dotyczącą Spółki i spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., jest zawieranie umów dotyczących generalnego wykonawstwa i podzlecenia części prac poszczególnym wykonawcom. Wykonawcy robót budowlanych udzielają z kolei gwarancji na realizowane prace. Pomimo to, istnieje ryzyko wejścia w spór z wykonawcą. Może to doprowadzić do opóźnień w realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub do przekroczenia jego kosztów. Wykonawca może również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń dewelopera. W konsekwencji deweloper, który jest bezpośrednio odpowiedzialny wobec nabywców mieszkań, może nie być w stanie zrekompensować sobie w pełni kosztów, jakie poniesie z tytułu niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji inwestycji przez wykonawcę, jak również z tytułu spowodowanych przez niego usterek sprzedawanych lokali. Może to w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki.

Spółka i spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., działające jako deweloper, narażone są ponadto na inne ryzyka związane ze sprzedażą mieszkań, których nie mogą przenieść na wykonawców. Może to dotyczyć np. treści zawieranych umów z klientami lub innymi wykonawcami, wydłużającego się terminu uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku, wystąpienia wad prawnych itp.

Wystąpienie w przyszłości przez klientów z tego typu roszczeniami może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

2.9.6. Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi

Przy nabywaniu gruntów pod nowe inwestycje deweloperskie przez spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., przeprowadzana jest analiza geotechniczna pozyskiwanego gruntu. Ze względu na ograniczenia tej analizy nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego wykonawca napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszty przygotowania gruntu pod budowę, takie jak np. znaleziska archeologiczne. Czynniki takie mogą mieć wpływ na koszty lub harmonogram realizacji danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

2.9.7. Ryzyko związane z nabywaniem nieruchomości o skomplikowanym stanie prawnym

Z uwagi na niewystarczającą podaż terenów nadających się pod duże inwestycje mieszkaniowe, w niektórych przypadkach Spółka poprzez spółkę z Grupy może zdecydować się na skup terenów od dużej grupy osób fizycznych, w celu skomasowania gruntu pod inwestycje. Niektóre działki będące przedmiotem zainteresowania nabywcy mogą mieć jednak nieuregulowany stan prawny i wymagać uprzedniego przeprowadzenia postępowania o zasiedzenie, postępowania spadkowego, ustaleń dotyczących drogi dojazdowej, przyłączy mediów i infrastruktury technicznej, itp. Może wystąpić sytuacja, że dana spółka z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. zobowiąże się bezwarunkowo do nabycia pozostałych działek położonych w rejonie planowanej inwestycji. W takim przypadku istnieje ryzyko, iż pomimo znacznych nakładów na zakup gruntu nabywca nie nabędzie wszystkich działek niezbędnych do jej realizacji zgodnie z założeniami. W takim przypadku nabywca będzie zmuszony zmienić plany inwestycyjne i zaprojektować budowę na mniejszym terenie, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

2.9.8. Ryzyko związane z niezgodnością planów inwestycyjnych z umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste

Niektóre inwestycje deweloperskie spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. realizowane są na gruntach należących do Skarbu Państwa lub do Miasta Stołecznego Warszawy, oddanych w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z wymogami ustawowymi, umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste powinny określać sposób korzystania z gruntu. Jeżeli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na działce budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać m.in. termin rozpoczęcia i zakończenia robót oraz rodzaj zabudowy. Niektóre umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste mogą przewidywać inny sposób wykorzystania niż zamierzony przez dewelopera (tj. spółkę z Grupy). W takich przypadkach deweloper podejmuje działania w celu zmiany przez właściciela gruntu (np. Skarb Państwa lub Miasto Stołeczne

Warszawy) sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Istnieje jednak ryzyko, iż właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie wyrazi zgody na zmianę sposobu korzystania z gruntu bądź zażąda z tego tytułu dodatkowego wynagrodzenia bądź opłaty.

Ponadto, zgodnie z przepisami, umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wzniósł określonych w niej budynków lub urządzeń.

Spółka poprzez spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. posiada inwestycje (Riviera Park oraz Central Park Ursynów) realizowane na gruntach w użytkowaniu wieczystym. Są to tereny przemysłowe, a nie wszystkie umowy użytkowania wieczystego określają terminy rozpoczęcia czy zakończenia robót oraz rodzaju zabudowy. Spółka zależna Marvipol S.A. podpisała (w dniu 29 grudnia 2016 r.) umowę zmiany umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste dotyczącą osiedla Riviera Park. W świetle zawartej umowy nieruchomość została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z uzupełniającą funkcją usługową, a stawka opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosić będzie 1%. Spółka zobowiązała się jednocześnie do rozpoczęcia zabudowy nieruchomości w terminie 2 lat oraz jej zakończenia w terminie 6 lat. W świetle właściwych przepisów termin może zostać przedłużony na wniosek użytkownika w przypadku, gdy termin zabudowy nie mógł zostać dotrzymany z przyczyn niezależnych od użytkownika. Umowa taka ogranicza znacznie wspomniane wyżej zagrożenia. Istnieje jednak ryzyko, iż w przypadku niedotrzymania terminu określonego w umowie wieczystej dzierżawy, umowa taka mogłaby być rozwiązana, co mogłoby mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

2.9.9. Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia lub odszkodowania

Odpowiedzialność za budowane obiekty spoczywa na generalnym wykonawcy. Realizowane obiekty są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia zawieranych przez generalnych wykonawców. Jednak w przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, deweloper może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia lub od wykonawcy, 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 z przedsięwzięcia deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami lokali. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia deweloper może utracić środki zainwestowane w inwestycję deweloperską dotkniętą szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego przedsięwzięcia deweloperskiego. Spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., działając w charakterze dewelopera są narażone na powyższe ryzyka, a tym samym wystąpienie któregoś z powyższych zdarzeń może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki. Ryzyko to jest minimalizowane przez zapisy umowne z wykonawcami oraz staranną, uprzednią weryfikację przedkładanych polis od odpowiedzialności cywilnej (OC) i wszelkich ryzyk budowy (CAR).

2.9.10. Ryzyko wynikające z Ustawy o gwarancji zapłaty za roboty budowane

Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego oraz Ustawy o gwarancji zapłaty za roboty budowlane, wykonawca robót budowlanych (generalny wykonawca), któremu deweloper zleci realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od dewelopera 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. Prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś odstąpienie od umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Jeżeli wykonawca nie uzyska żądanej gwarancji zapłaty w wyznaczonym przez siebie terminie, nie krótszym niż 45 dni, uprawniony jest do odstąpienia od umowy z winy inwestora ze skutkiem na dzień odstąpienia. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji inwestycji deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki działalności Spółki. Ryzyko to jest asekurowane poprzez nałożenie na wykonawcę wzajemnego obowiązku przedłożenia gwarancji bankowej w zwiększonej kwocie zabezpieczenia kontraktu w przypadku wystąpienia ze wskazanym żądaniem. Nie wyłącza to wskazanego jego prawa ani go nie ogranicza, a stwarza mechanizm wzajemnej kalkulacji finansowej kosztów kontraktu.

2.9.11. Ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi

Działalność w branży deweloperskiej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Przy opracowywaniu harmonogramu realizacji inwestycji deweloperskich i budżetowaniu wyników finansowych, zakłada się typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Zazwyczaj najlepsze warunki do prowadzenia prac budowlanych istnieją w okresie letnim, natomiast znacznie pogarszają się w miesiącach zimowych, szczególnie podczas zalegania pokrywy śnieżnej i występowania mrozu. Dlatego prowadzenie zewnętrznych prac budowlanych zazwyczaj nie jest możliwe w okresie od grudnia do lutego. Również niestandardowe zjawiska pogodowe, w tym okresy ulewnych deszczy latem lub niskie temperatury również poza okresem zimowym, mogą utrudnić prowadzenie zewnętrznych prac budowlanych lub prac wykończeniowych.

Nie można wykluczyć ryzyka, że nietypowe lub skrajnie niekorzystne warunki pogodowe przedłużą proces budowy i opóźnią termin przekazania mieszkań klientom, a w efekcie opóźnią termin ewidencjonowania przychodów, co może mieć negatywny wpływ na perspektywę rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Spółki.

2.9.12. Ryzyko związane z wprowadzeniem Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw

W związku z wejściem w życie z dniem 1 maja 2016 roku Ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, ograniczona została swoboda właścicieli w sprzedaży gruntów rolnych, co powoduje wyłączenie z obrotu rynkowego dużej ilości gruntów, które mogłyby potencjalnie służyć pod inwestycje deweloperskie. Zmiana ta może skutkować wzrostem cen działek, przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego bądź posiadających, na dzień wejścia zmian ustawowych w życie, decyzji o warunkach zabudowy na cele mieszkalne. Realizacja procesu inwestycyjnego na terenach rolnych, nie objętych stosownymi zapisami

miejscowego planu zagospodarowania ani wspomnianą decyzją o warunkach zabudowy po wejściu w życie przedmiotowej ustawy będzie bardzo trudne, ponieważ będzie każdorazowo wymagała odrolnienia działki przez zbywcę przed sprzedażą. Procesu odrolnienia nie będzie mógł już przeprowadzić deweloper po nabyciu działki, gdyż nie będąc osobą fizyczną prowadzącą gospodarstwo rolne (rolnikiem) nie będzie mógł takiej ziemi uprzednio zakupić.

2.9.13. Ryzyko kursowe kredytów hipotecznych

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

2.9.14. Ryzyko związane z działaniem konkurencji na rynku mieszkaniowym

Na wyniki Spółki, może mieć wpływ strategia przyjęta przez firmy konkurencyjne, zwłaszcza działające na rynku warszawskim lub na niego wchodzące. Do kategorii tej zaliczyć też można przedsiębiorstwa realizujące założenia programu rządowego Mieszkanie Plus, w tym budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w polskich miastach.

Zaoferowanie przez innych deweloperów mieszkań po niższych cenach może prowadzić do presji cenowej i w rezultacie spowodować obniżenie wyników Grupy. Marvipol S.A. oraz spółki wchodzące w skład Grupy posiadają jednak świetną znajomość uwarunkowań i terenu warszawskiego, gdyż od lat koncentrują działalność się na tym rynku, w tym posiadają wieloletnie doświadczenie we współpracy z miejscowymi organami administracyjnymi. Przewagą konkurencyjną jest również jakość budynków oddawanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. do użytku oraz współpraca z największymi generalnymi wykonawcami budów. Ponadto, spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. prowadzą działalność w obrębie mieszkalnictwa wielorodzinnego w segmencie popularnym podwyższonym oraz premium, które to segmenty nie są przewidziane w programie budownictwa rządowego Mieszkanie Plus.

2.9.15. Ryzyko braku dopłat w ramach programu Mieszkanie dla Młodych (MdM)

W komunikacie z 5 lipca 2016 roku Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) poinformował, że gdy łączna kwota wynikająca z wniosków o dofinansowanie, z terminem wypłaty wsparcia przypadającym w 2017 roku, osiągnie równowartość 50% kwoty limitu środków, BGK zobowiązane jest do wstrzymania przyjmowania wniosków nabywców. W związku z czym, BGK ogłosił o wstrzymaniu od 6 lipca 2016 r. przyjmowania w 2016 roku wniosków o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty wsparcia przypadającym na rok 2017.

W komunikacie z 31 stycznia 2017 roku, BGK poinformował, że łączna kwota finansowego wsparcia, wynikająca z wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego, osiągnęła równowartość 95% kwoty zaplanowanej do wypłaty w ustawie budżetowej na rok 2017. W związku z powyższym, z dniem 1 lutego 2017 roku wstrzymane zostało przyjmowanie wniosków o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat planowanym na rok 2017. W komunikacie z dnia 7 sierpnia 2017 roku BGK poinformowało o wznowieniu od dnia 8 sierpnia 2017 roku przyjmowania wniosków o dofinansowanie wkładu własnego w ramach programu MdM do momentu osiągnięcia poziomu 100% planowanych wypłat na ten rok, a więc do wysokości 746 mln zł. Na dzień wygenerowania komunikatu, do wykorzystania w 2017 r. pozostała kwota 67 mln zł. Wznowienie przyjmowania wniosków związane było z wejściem w życie w dniu 1 sierpnia 2017 roku Ustawy z dnia 7 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi.

W komunikacie z 6 kwietnia 2017 roku, BGK poinformował, 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 2018 osiągnęła równowartość 50 % kwoty wskazanej dla tego roku w art. 36 ust. 1 Ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2015 roku poz. 1865). W związku z powyższym Bank Gospodarstwa Krajowego z dniem 7 kwietnia 2017 r. wstrzymał przyjmowanie wniosków nabywców z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat planowanym na rok 2018. Wznowienie przyjmowania wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty finansowego wsparcia w przyszłym roku, nastąpi od 1 stycznia 2018 r.

Rodzi to ryzyko zmniejszenia popytu na lokale spełniające wymogi ich zakwalifikowania do MdM, których termin oddania planowany jest w 2018 roku. Jednocześnie rząd ogłosił możliwość likwidacji programu MdM po 2018 roku, co może skutkować zmniejszeniem popytu na takie mieszkania po 2018 roku.

2.9.16. 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 spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. przedsięwzięciach deweloperskich.

2.9.17. Ryzyko wprowadzenia programu Mieszkanie Plus

27 września 2016 r. Rada Ministrów zaakceptowała uchwałę nr 115/2016 w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego. Podstawowym pakietem rozwiązań wdrażających nową politykę mieszkaniową jest pakiet Mieszkanie Plus. Mieszkanie Plus to w pierwszej kolejności nowy program budowy dostępnych mieszkań dla rodzin w ramach systemu najmu z opcją docelowej własności, realizowany przy wykorzystaniu rynkowego finansowania, docelowo przez narodowego operatora mieszkaniowego.

Program Mieszkanie Plus może spowodować wzrost dostępnej na rynku liczby mieszkań przeznaczonych przede wszystkim dla osób mniej zamożnych, nie mających zdolności kredytowej. Trzema filarami programu będą: mieszkania na wynajem z opcją zakupu

lokalu na własność, wsparcie dla budownictwa społecznego, zachęty do oszczędzania na cele mieszkaniowe. Nowy program ma zastąpić obowiązujący do końca 2018 roku program wsparcia dla kredytobiorców „Mieszkanie dla Młodych”. Program jest skierowany do innego segmentu klientów niż nabywcy mieszkań spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., niemniej jednak w dłuższej perspektywie czasu istnieje ryzyko wzrostu podaży mieszkań na rynku, co może negatywnie przełożyć się na sprzedaż i zyski Grupy.

2.9.18. Ryzyko nieuzyskania finansowania zewnętrznego na realizację inwestycji deweloperskich

Działalność deweloperska mieszkaniowa prowadzona przez Spółkę poprzez spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. wymaga dużych nakładów pieniężnych na zakup gruntów oraz samą budowę. W celu finansowania przedsięwzięć środki pozyskiwane są z zewnętrznych źródeł np. banków, poprzez emisję obligacji, itd. Możliwość korzystania z zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od kondycji dewelopera, ale w większej mierze również od ogólnej koniunktury gospodarczej, aktualnych polityk bankowych, kondycji rynku kapitałowego oraz innych zewnętrznych czynników, na które Spółka i spółki z Grupy nie mają wpływu. W przypadku nieuzyskania finansowania zewnętrznego, możliwe są opóźnienia w realizacji przedsięwzięć lub niemożliwość ich całkowitej realizacji. Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. na podstawie systematycznie dokonywanych projekcji zadłużenia w horyzoncie do minimum 4 lat przygotowuje z odpowiednim wyprzedzeniem źródła finansowania. Ograniczenie lub brak finansowania zewnętrznego działalności Grupy, może więc negatywnie przełożyć się jej działalność i osiągnięte wyniki finansowe.

2.9.19. Ryzyko związane z dostępnością kredytów mieszkaniowych hipotecznych dla potencjalnych klientów

Razem z wejściem w życie zmienionej Rekomendacji S, wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego, od 2017 roku, wymagany próg wkładu własnego na zakup nieruchomości wzrósł do 20%, wobec wcześniejszych 15%. Ta zmiana zmniejsza liczbę potencjalnych nabywców, spełniających kryteria Rekomendacji S, a tym samym posiadających zdolność kredytową do zakupu własnego mieszkania z udziałem środków bankowych - co może skutkować obniżeniem sprzedaży i wyników finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Spółki z Grupy dywersyfikują grupę docelową nabywców swoich mieszkań poprzez konstruowanie i adresowanie oferty mieszkaniowej również do klientów inwestycyjnych nabywających mieszkania za gotówkę, oraz do zamożnych mieszkańców Warszawy szukających lokali wyższej jakości.

2.9.20. Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań

Spółka i spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., które prowadziły proces deweloperski, ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców z tytułu rękojmi za wszelkie wady konstrukcyjne budynków lub pojedynczych lokali. Podobne roszczenia mogą dotyczyć również wad prawnych budynków, mieszkań czy gruntów. Występowanie z roszczeniami przez nabywców może negatywnie wpłynąć na wyniki Grupy. Spółki z Grupy starannie dobierają pracowników dedykowanych do poszczególnych realizacji oraz prowadzą staranny audyt prawny. Współpracują one też z doświadczonymi architektami, a przede wszystkim, zgodnie ze strategią, spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. zawierają umowy o współpracy z największymi generalnymi wykonawcami w Polsce, w umowach z którymi zawarta jest odpowiedzialność za wady konstrukcyjne budynków i mieszkań.

W związku z niniejszym czynnikiem ryzyka, Spółka wskazuje, że na datę przekazania niniejszego sprawozdania Wspólnota Mieszkaniowa „Mokotów Park” nieruchomości przy ul. Bernardyńskiej 16A, 16B i 16C w Warszawie zgłosiła wobec Spółki roszczenia z tytułu wad fizycznych nieruchomości położonej w Warszawie, w budynku przy ul. Bernardyńskiej 16 A, 16 B i 16 C, a także Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” zgłosiła wobec Spółki Dzielonej roszczenia z tytułu ujawnionych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wad i usterek. Na datę przekazania niniejszego sprawozdania sprawy dotyczące zgłoszonych roszczeń wobec Spółki nie zostały zakończone. Jednocześnie na datę przekazania niniejszego sprawozdania Spółka złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej spółki STRABAG sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, domagając się od tej spółki dobrowolnej zapłaty odszkodowania za wady budynków powstałe w ramach realizacji przez STRABAG sp. z o.o. jako generalnego wykonawcę, łączącej go z Marvipol S.A. umowy o roboty budowlane. Umowa, na podstawie której Marvipol S.A. dochodzi zapłaty, dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wraz z infrastrukturą. Na posiedzeniu, które odbyło się w dniu 2.03.2017 r. nie doszło do zawarcia ugody. Spółka nie jest w stanie określić prawdopodobieństwa uzyskania środków z tytułu odszkodowania ani ich wysokości.

2.9.21. Ryzyko konfliktów ze wspólnotami i wypowiedzanie umów na zarządzanie

Zarządzanie wspólnotami stanowi minimalną część generowanych przez Grupę Kapitałową Marvipol S.A. przychodów. Z założenia Grupa poprzez swoje spółki zarządza wybudowanymi przez siebie osiedlami w okresie do 1,5 roku od oddania do użytkowania inwestycji (bądź ostatniego jej etapu w ramach jednej wspólnoty). Zarządzanie przez ten okres ma na celu poprawne ułożenie stosunków na osiedlu w okresie początkowym, najtrudniejszym dla wspólnoty i przekazanie, po określonym czasie władzy zarządowi właścicielskiemu, wybranemu z grona mieszkańców. Mityguje to ryzyko wypowiedzenia umowy przez wspólnoty, a po tym okresie Grupa przekazuje formalnie zarządzanie zgodnie z umową.

2.10. Czynniki ryzyka związane z budową centrów magazynowych

2.10.1. Ryzyka związane z budową centrów magazynowych

Procesy związane z budową centrów magazynowych niosą ze sobą ryzyka typowe dla innych procesów budowlanych. W szczególności może dojść do opóźnień lub czasowego zawieszenia realizacji procesu, na skutek różnych okoliczności niemożliwych w pełni do przewidzenia. Przeszkody te mogą być w szczególności natury prawnej, społecznej lub technicznej. Ryzyka natury prawnej mogą być częściowo eliminowane przez staranne przygotowanie procesu budowy. Ryzyka natury społecznej (np. protesty okolicznych mieszkańców) nie są w przypadku budowy centrów magazynowych znaczące. Obiekty te nie są bowiem sytuowane na terenach typowo mieszkalnych, lecz w sąsiedztwie znaczących węzłów komunikacyjnych. Tego rodzaju inwestycje są więc raczej chętnie widziane przez lokalną społeczność m.in. jako potencjalne miejsca pracy. Ryzyka natury technicznej mogą być w znacznym stopniu eliminowane przez staranne przygotowanie projektów, w tym właściwe badania, m.in. geologiczne.

2.10.2. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością od wykonawców robót budowlanych centrów magazynowych

Każdy proces budowlany zawiera w sobie pewien element niepewności, związany z ryzykiem wzrostu kosztów budowy w trakcie trwania inwestycji budowlanej, ryzykiem opóźnień w harmonogramach budowlanych podwykonawców, niedostatkami pracowników budowlanych lub zmianami cen wśród firm podwykonawczych i generalnych wykonawców. Ryzyka te są identyfikowane i asekurowane przez prowadzące inwestycje magazynowe spółki z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. poprzez staranne przygotowanie procesu, kosztorysów, umów oraz harmonogramów budowy. Dodatkowo, każdy kosztorys budowlany obligatoryjnie zaopatrzone jest w budżet na dodatkowe, nieprzewidziane koszty. Procesy budowlane są ponadto realizowane przez zewnętrzne podmioty. Może wystąpić sytuacja, iż taki podmiot nie będzie w stanie wykonać zlecenia, co skutkowałoby opóźnieniami w realizacji procesu. Niedotrzymanie terminu realizacji budowy wiąże się z bardzo wysokimi karami finansowymi na rzecz najemców. Potencjalni wykonawcy z którymi prowadzące inwestycje magazynowe spółki z Grupy zawierają umowy, są podmiotami o ugruntowanej pozycji rynkowej i finansowej, podlegają również każdorazowej weryfikacji przez zlecającego, co znacznie ogranicza wspomniane ryzyko.

2.10.3. Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności centrów magazynowych

Prowadzona działalność Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w zakresie budowy centrów magazynowych ma z założenia charakter inwestycyjny. Oznacza to, iż finalnie, po komercjalizacji, planowana jest sprzedaż centrów inwestorom, głównie finansowym. Cena sprzedaży skomercjalizowanej nieruchomości zwykle jest określana w odniesieniu dla typowej dla branży oczekiwanej rentowności (tzw. yield). Yield jest to w tym wypadku stosunek uzyskiwanych rocznych dochodów od najemców, do ceny sprzedaży całego obiektu. Cena sprzedaży natomiast jest stosunkiem dochodu, który generuje w skali roku centrum magazynowe do yieldu. A zatem wzrost kosztów działalności powodowałby zmniejszenie finalnej ceny sprzedaży. Ryzyko jest jednak w zdecydowanej większości wyeliminowane poprzez fakt, iż najemcy oprócz czynszu każdorazowo płacą proporcjonalny do powierzchni udział w kosztach eksploatacyjnych, więc dodatkowo całość tych kosztów przekładana jest na najemców. Wyjątek stanowi sytuacja, w której po zakończeniu budowy pozostaje niewynajęta duża powierzchnia, wtedy koszty jej utrzymania obciążają właściciela.

2.10.4. Ryzyko związane z brakiem popytu na najem lub kupno centrów magazynowych

Budowa centrów magazynowych jest na ogół realizowana w jednym z dwóch wariantów: pod konkretne zamówienie odbiorcy lub z założeniem szukania najemców powierzchni magazynowej. W tym drugim przypadku może pojawić się potencjalne ryzyko, iż nie uda się wynająć istotnej części centrum magazynowego – np. z powodu złej lokalizacji, czy zmiany sytuacji na rynku magazynowym. Przy braku wynajętej istotnej części powierzchni, trudniej również byłoby taką nieruchomość sprzedać lub uzyskano by niską cenę sprzedaży. Kompetencje, kontakty i doświadczenie posiadane przez operatora centrów magazynowych, realizowanych przez prowadzące inwestycje magazynowe spółki z Grupy (którym jest Panattoni) ogranicza to ryzyko do minimum. Istnieje również potencjalnie możliwość nie znalezienia nabywcy na skomercjalizowane centrum magazynowe. Ponieważ jednak centra są sprzedawane inwestorom finansowym (funduszom), takie ryzyko mogłoby się zmaterializować wyłącznie w wyjątkowych sytuacjach, takich jak np. kryzys finansowy o zasięgu globalnym. Przy braku nabywcy,

alternatywą byłoby samodzielne czerpanie zysków z eksploatacji centrum magazynowego. Obniżenie popytu ze strony najemców centrów magazynowych bądź obniżenie zainteresowania zakupem skomercjalizowanych centrów magazynowych ze strony instytucjonalnych inwestorów finansowych, może wpłynąć istotnie na działalność i osiągnięte wyniki finansowe Spółki.

2.10.5. Ryzyko związane z brakiem podaży nowych gruntów inwestycyjnych

Inwestycje w centra magazynowe tworzą konieczność spełnienia szeregu wymogów odnośnie samego terenu. Wymagany jest stosunkowo duży obszar, położony w pobliżu węzłów komunikacyjnych, niezbyt odległy od miast i nie stwarzający uciążliwości dla mieszkańców. Liczba takich lokalizacji jest ograniczona, również ze względu na obowiązującą od 1 maja 2016 roku ustawę dotyczącą obrotu ziemią rolną. Stwarza to istotne bariery wejścia dla nowych podmiotów. W przypadku Marvipol S.A. ryzyko to jest ograniczone poprzez współpracę z Panattoni, który działa na rynku od lat i ma zgromadzony swój bank ziemi pod budowę centrów magazynowych oraz sieć dostawców i pośredników takiej klasy nieruchomości. Ponadto, Grupa samodzielnie pozyskuje nieruchomości, posiada struktury akwizycji nieruchomości oraz własne zasoby związane z przeprowadzaniem badań due-diligence nieruchomości gruntowych.

2.10.6. Ryzyko związane z nasyceniem rynku

Jak w każdej działalności gospodarczej, istnieje ryzyko związane z nasyceniem rynku, czyli w tym wypadku ryzyko spadku w przyszłości popytu na powierzchnie magazynowe. Publikowane wyniki badań tego segmentu wskazują jednak, że polski rynek jest odległy od tego punktu, z uwagi na wieloletnie zaległości w budowie nowoczesnych centrów magazynowych, skutkujące nieustająco dużym popytem na powierzchnie magazynowe dostosowane do wymagań odbiorców. Jednocześnie wysokie koszty oraz bariery wejścia w każdy pojedynczy projekt inwestycyjny stanowią istotną przeszkodę dla nowych graczy tego rynku.

2.10.7. Ryzyko związane z konkurencją krajową i zagraniczną

Panattoni Europe, jako partner biznesowy Spółki i spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w obszarze deweloperki magazynowej, posiada niekwestionowaną pozycję lidera w Polsce w tym segmencie działalności. Nie można jednak wykluczyć, iż pojawi się lub rozwinie się w Polsce zagraniczna lub miejscowa konkurencja. Jest to scenariusz o tyle mniej prawdopodobny, iż istnieją liczne bariery wejścia na rynek. W szczególności dotyczy to podmiotów, które nie budują centrów magazynowych na własne potrzeby, lecz chciałyby powielać inwestycyjny model budowy centrów magazynowych. Jedną z wielu przeszkód, które stoją przed nowymi podmiotami, zainteresowanymi wejściem w tę branżę, jest brak wiarygodności wykonania przedsięwzięcia w określonym terminie. Nadto, wybudowanie magazynu określonej wielkości w zdecydowanej większości przypadków wiąże się z nabywaniem kilku działek w celu uzyskania odpowiedniej powierzchni pod zabudowę. Brak posiadania zasobów gruntów pod inwestycje, a równocześnie fakt, iż od 1 maja 2016 r. obowiązuje ustawa dotycząca obrotu ziemią rolną znacznie ogranicza znaczący wzrost potencjalnej konkurencji zarówno krajowej, jak i zagranicznej. Jednocześnie wysokie koszty wejścia, a więc nabycia gruntu i realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego stanowią istotną barierę dla nowych graczy tego rynku.

2.10.8. Ryzyko związane ze zmniejszeniem konkurencyjności lokalizacji centrów magazynowych w Polsce

Polska jest obecnie traktowana jako obszar o wysokiej atrakcyjności rynku magazynowego. Na takie postrzeganie składa się m.in. wartość oraz wolumen wewnętrznego rynku logistyki magazynowej na potrzeby istniejących w naszym kraju procesów handlowych, położenie w centralnej części Europy, zbudowana i sukcesywnie rozbudowywana sieć połączeń komunikacyjnych, czy względnie tania, a wykwalifikowana i kompetentna siła robocza. Nie można jednak wykluczyć, że to postrzeganie Polski się zmieni. Może tak się stać m.in. na skutek zawirowań polityczno-społecznych czy zastosowanych rozwiązań podatkowych lub prawnych – np. prowadzących do ograniczenia dysponowania terenami pod budowę nowych centrów magazynowych czy wprowadzających inne utrudnienia działalności.

2.10.9. Ryzyko związane z zakończeniem współpracy z Panattoni Europe

Działalność spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w zakresie budowy centrów magazynowych jest prowadzona we współpracy z Panattoni Europe i bazuje na pozycji i doświadczeniu obu stron, a także efektach synergii. W przypadku zakończenia współpracy z Panattoni Europe, Grupa jest w stanie wdrożyć inne opcje w celu kontynuowania tej linii biznesowej. Z racji dotychczasowej, udanej współpracy, nie było jednak takiej potrzeby, a ryzyko zakończenia współpracy z Panattoni Europe nie jest duże, tym bardziej biorąc pod uwagę list intencyjny zawarty w dniu 31 maja 2017 r. Ponadto ryzyko to jest zabezpieczone przez posiadanie przez Grupę Kapitałową Marvipol S.A. dedykowanego zespołu, którego zdobywane doświadczenie, w przypadku zakończenia współpracy z Panattoni, powinno pozwolić na realizację projektów magazynowych samodzielnie lub we współpracy z innym podmiotem posiadającym kompetencje zbliżone do działalności Panattoni Europe.

2.10.10. Ryzyko związane z roszczeniem z tytułu sprzedaży lub wynajmu powierzchni magazynowych

W przypadku prowadzenia każdej działalności gospodarczej istnieje ryzyko roszczeń ze strony kontrahentów. W przypadku wynajmu powierzchni magazynowych mogą to być np. roszczenia o poniesione szkody na skutek zdarzeń losowych (pożar, zalanie), czy celowych (np. zablokowania dojazdu do centrum magazynowego na skutek remontu). W przypadku sprzedaży obiektu mogą to być roszczenia wynikające z okoliczności prawnych czy faktycznych – np. zastrzeżenia do jakości lub funkcjonowania obiektu, wydanych pozwoleń itp. Nie sposób przewidzieć wszystkich potencjalnych roszczeń tego rodzaju, jednak od części z nich administrator i właściciel obiektu jest ubezpieczony, a wszystkie umowy są konstruowane w sposób zapewniający maksymalne zabezpieczenie przed podobnymi roszczeniami. Spółka celowa powołana do realizacji przedsięwzięcia asekuruje się częściowo przed takimi roszczeniami poprzez zawarcie umowy ubezpieczeniowej, które posiada. Taki mechanizm zabezpieczający planowany jest również dla kolejnych przedsięwzięć magazynowych.

2.10.11. Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia

Administrator obiektu magazynowego oraz jego właściciel starają się zabezpieczać określone ryzyka związane ze szkodami poniesionymi przez najemców, jakie mogłyby dotyczyć właściciela centrum magazynowego (tj. spółki celowej z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.) poprzez zawieranie umów ubezpieczeniowych. Jednak nie jest możliwe

zabezpieczenie się przed wszystkimi ryzykami. Na ogół również każda umowa ubezpieczeniowa posiada górny pułap wypłat, który jest szacowany przez objętego ubezpieczeniem jako poziom pokrywający szkody przy szacowanych parametrach zagrożeń. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż wypłata z tytułu ubezpieczenia nie pokryje poniesionych szkód, co może oznaczać konkretną stratę finansową. Nie można też wykluczyć zajścia szkody nie objętej ubezpieczeniem. Marvipol S.A. prowadzi politykę szacowania ryzyka i ubezpieczeń, aby przypadki szkód nie objętych ubezpieczeniem nie zdarzały się, lub zdarzały tylko w ekstremalnie niesprzyjających okolicznościach.

2.10.12. Nieterminowość generalnego wykonawcy

Marvipol S.A. szacując rentowność przedsięwzięcia bierze pod uwagę różne parametry, w tym związane z inwestycją koszty, przychody czy termin, w którym dana budowa ma być zakończona. Istnieje ryzyko, iż generalny wykonawca, z różnych względów, nie będzie w stanie dotrzymać zobligowanych wcześniej terminów, co bezpośrednio ma przełożenie na zwrot z inwestycji. Marvipol S.A. zabezpiecza się przed tym wybierając duże, wyspecjalizowane i sprawdzone firmy budowlane, stosując technologie prefabrykacji hal magazynowych oraz za pośrednictwem wydzielonego zespołu, który w razie potrzeby jest w stanie sprawnie wymienić obecnego wykonawcę robót na nowego, który zrealizuje przedsięwzięcie na czas. Ponadto, w celu asekuracji tego istotnego ryzyka, umowy z generalnymi wykonawcami przewidują wysokie kary na wypadek powstania opóźnień. Taki mechanizm zabezpieczający planowany jest przez Spółkę również dla kolejnych projektów magazynowych.

2.10.13. Ryzyko wzrostu stóp kapitalizacji i spadku cen uzyskiwanych przy sprzedaży inwestycji

Głównym zabezpieczeniem jest krótki okres czasu, jaki upływa od momentu zainwestowania środków do momentu rozpoczęcia rozmów o sprzedaży inwestycji (12-18 miesięcy), co zabezpiecza przed znaczącymi zmianami warunków rynkowych (za wyjątkiem nagłych, globalnych kryzysów).

2.11. Czynniki ryzyka związane z działalnością motoryzacyjną spółek zależnych od Marvipol S.A.

2.11.1. Ryzyko wynikające z opóźnień w dostawach pojazdów od producenta

Spółki motoryzacyjne z Grupy będące importerami samochodów marki Jaguar, Land Rover, Range Rover oraz Aston Martin są uzależnione zarówno od zagranicznych dostawców, jak i od użytych środków transportu. Opóźnienia w dostawach samochodów i części do samochodów mogą negatywnie wpłynąć na poziom sprzedaży i wizerunek marki, co może przełożyć się na pogorszenie wyników osiąganych przez Grupę Kapitałową Marvipol S.A.

2.11.2. Ryzyko wynikające ze zmiany harmonogramów premier nowych modeli samochodów

Realizacja planów rozwoju spółek motoryzacyjnych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. jest uzależniona od planów rozwoju producentów samochodów sprzedawanych przez ww. spółki, w szczególności od producenta samochodów Jaguar Land Rover, których sprzedaż odpowiada za gros przychodów segmentu motoryzacyjnego Grupy. Plany rozwoju Jaguar Land Rover, w szczególności harmonogram wprowadzania do sprzedaży nowych modeli samochodów, jak również ewentualne jego modyfikacje, mają kluczowe znaczenie dla

realizacji planów sprzedażowych spółek motoryzacyjnych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. i osiąganych przez nie wyników. Globalna polityka Jaguar Land Rover Limited zakłada dynamiczny rozwój sprzedaży poprzez realizację kolejnych premier samochodów, a moment ich wprowadzenia jest uzależniony od decyzji producenta.

2.11.3. Ryzyko wynikające z błędnej oceny rynku przez producenta w zakresie kształtowania produktu finalnego

Atrakcyjność oferty motoryzacyjnej jest uzależniona w dużym stopniu od producenta oraz jego decyzji w zakresie kształtowania produktu finalnego. Istnieje ryzyko, iż producent błędnie oceni rynek i realizowane przez niego projekty nie będą dobrze przyjmowane. Może mieć to negatywny wpływ na wynik segmentu motoryzacyjnego Grupy. Polityka Jaguar Land Rover Limited zakłada rozwój i zapewnienie atrakcyjności produktowej w celu realizacji strategii globalnej Jaguar Land Rover Limited.

2.11.4. Ryzyko wypowiedzenia umów importerskich zawartych z Jaguar Land Rover Limited

Spółka zależna od Marvipol S.A. - British Automotive Polska S.A., jest stroną zawartej ze spółką Jaguar Land Rover Limited (JLRL) Umowy Importerskiej, której przedmiotem jest uregulowanie zasad świadczenia przez British Automotive Polska S.A. usług autoryzowanego importera, dystrybutora (oferenta i sprzedawcy Produktów) i autoryzowanej stacji obsługi w Europejskim Obszarze Gospodarczym pojazdów Jaguar i Land Rover. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem 24 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Ponadto JLRL może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 12 miesięcznego okresu wypowiedzenia, gdy wystąpi konieczność reorganizacji całości lub znacznej części należącej do JLRL sieci dystrybucji Produktów. W szczególnych przypadkach Umowa może zostać wypowiedziana przez JLRL w trybie natychmiastowym. Umowa Licencyjna wygasa wraz z wygaśnięciem Umowy. Obecnie Grupa nie widzi zagrożenia wypowiedzenia umowy z uwagi na fakt, iż British Automotive Polska S.A. współpracuje jako wyłączny importer samochodów Jaguar i Land Rover w Polsce od 13 lat, mając unikalne know-how na tym rynku, a Umowa Importerska została odnowiona w maju 2016 r.

2.11.5. Ryzyko utraty dużych klientów flotowych

Grupa posiada kilku istotnych klientów flotowych. Spółka nie może wykluczyć, że klienci ci w przyszłości nie będą realizować dalszych zakupów od spółek z Grupy, co może istotnie negatywnie przełożyć się na osiągnięte przez Grupę Kapitałową Marvipol S.A. wyniki finansowe i niezrealizowanie prognozowanych zysków.

2.11.6. Ryzyko związane z działalnością na rynku nieautoryzowanych serwisów aut sprzedawanych przez Grupę

Oferowane przez nieautoryzowane serwisy naprawy oraz usługi podobne do oferowanych w autoryzowanych serwisach, lecz po niższych cenach może skutkować słabszymi wynikami spółek motoryzacyjnych z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Niemniej jednak długoletnie gwarancje oferowane przez dealerów z grupy Jaguar Land Rover powodują nieatrakcyjność korzystania z nieautoryzowanych serwisów, a wysokie standardy usług realizowane przez autoryzowane serwisy są na poziomie gwarantowanym przez Producenta.

2.11.7. Ryzyko związane z popularyzacją samochodów o napędzie elektrycznym oraz autonomicznych

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu producent Jaguar Land Rover nie ma jeszcze w ofercie samochodów o napędzie elektrycznym. Zwiększenie popularności samochodów w tym segmencie, planowane ich dofinansowania przez instytucje państwowe z uwagi na ekologiczność tych samochodów, mogą spowodować zmniejszenie sprzedaży obecnego asortymentu Grupy. Biorąc pod uwagę fakt, że polityka producenta ma na celu rozwój i zapewnienie atrakcyjności produktowej, Grupa zakłada, iż producent będzie aktywnie reagował na potrzeby rynku.

2.11.8. Ryzyko związane z wyborem nieefektywnych lokalizacji dla nowych dealerstw samochodowych i poniesienia dużych nakładów inwestycyjnych

Grupa starannie analizuje lokalizacje dla dealerów wewnętrznych i zewnętrznych w Polsce. Tylko kompleksowa analiza oraz zatwierdzenie przez Producenta (na podstawie szczegółowych analiz potencjału realizowanych przez wyspecjalizowane firmy zewnętrzne) jest podejmowana decyzja o otwarciu nowych salonów sprzedaży.

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

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

XII. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA

		30-cze-17	30-cze-16
rentowność sprzedaży (ROS)	zysk netto/przychód ze sprzedaży*100	357,67%	50,82%
rentowności kapitału własnego (ROE)	zysk netto*100/kapitał własny - zysk netto	22,79%	7,19%
stopa zadłużenia	zobowiązania/suma pasywów*100	48,58%	43,46%
bieżące płynności	aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,26	7,46

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

W pierwszym półroczu 2017 r. Spółka rozpoznała wyniki ze sprzedaży lokali gotowych w inwestycjach Apartamenty Mokotów Park i Hill Park Apartments, a także odnotowała przychody z tytułu dywidend od spółek zależnych co pozwoliło na osiągnięcie wyższego wskaźnika rentowności sprzedaży w pierwszym półroczu 2017 roku w porównaniu do pierwszego półrocza 2016 r.

Wskaźnik rentowności kapitałów własnych również uległ zwiększeniu z uwagi na wypracowanie wyższego zysku netto pomiędzy pierwszym półroczem 2017 r. a pierwszym półroczem 2016 r.

Wskaźnik stopy zadłużenia wzrósł w wyniku zwiększenia poziomu zobowiązań wobec sumy bilansowej. Niemniej jednak wskaźnik ten pozostaje na bezpiecznym poziomie.

Wskaźnik płynności uległ zmianie w wyniku zmniejszenia aktywów obrotowych w pierwszym półroczu 2017 r. wobec pierwszego półrocza 2016 r. Spółka projekty deweloperskie realizuje w ramach spółek celowych z Grupy wobec czego stopniowemu zmniejszeniu ulega poziom zapasów.

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

Nie są prowadzone postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Marvipol S.A., jak również Spółka lub jednostka zależna nie jest stroną dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Marvipol S.A.

Jednocześnie poniżej Spółka zamieszcza informacje nt. postępowań sądowych z udziałem Spółki jakie były prowadzone w trakcie I półrocza 2017 roku.

Marvipol S.A. w dniu 22.02.2017 r. otrzymał od Wspólnoty Mieszkaniowej „Bielany Residence” zawezwanie do próby ugodowej w sprawie ujawnionych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wad i usterek. Wzywający domaga się od Marvipol S.A. w pierwszej kolejności usunięcia powstałych wad i usterek w budynku, które spowodowały przecieki fundamentów, ścian szczelinowych i stropów budynku oraz zapłaty zadośćuczynienia w kwocie 2 mln zł. Alternatywnie, wzywający dopuszcza wypłatę na jego rzecz kwoty w wysokości 15 mln zł tytułem odszkodowania za ujawnione wady – kwota ta stanowiłaby całość żądanych świadczeń.

Dnia 2 czerwca 2017 r. miało miejsce posiedzenie Sądu. Do zawarcia ugody nie doszło. Sprawa zakończona na tym etapie.

Istnieje prawdopodobieństwo, że Wspólnota Mieszkaniowa złoży w ww. sprawie pozew.

W związku z wczesnym etapem postępowania Zarząd Spółki nie jest w stanie ocenić stopnia zasadności roszczeń, a co za tym idzie potrzeby i wysokości ewentualnej rezerwy.

W dniu 7 czerwca 2017 roku, Marvipol S.A. zawarł ze Wspólnotą Mieszkaniową „Bielany Residence” oraz Strabag Sp. z o.o. (Generalnym Wykonawcą inwestycji) porozumienie, na mocy którego Generalny Wykonawca zobowiązał się zapłacić kwotę 250 000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych) zamiast usunięcia wad (w zakresie obejmującym płytki w ciągach komunikacyjnych oraz okładziny portali windowych) w zamian za co Wspólnota Mieszkaniowa „Bielany Residence” oświadczyła że jej zapłata wyczerpuje wszelkie roszczenia wobec Marvipol S.A. z tytułu wad w zakresie obejmującym płytki w ciągach komunikacyjnych oraz okładziny portali windowych, a Marvipol S.A. oświadczył, że zapłata kwoty przez Strabag Sp. z o.o. wyczerpuje całość roszczeń Marvipol S.A. wobec Strabag Sp. z o.o. z tytułu wad w zakresie obejmującym płytki w ciągach komunikacyjnych oraz okładziny portali windowych.

W efekcie, Zarząd Spółki stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

Ponadto Marvipol S.A. w dniu 21 października 2016 r. złożyła w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XV Wydziale Gospodarczym wniosek o zawezwanie do próby ugodowej spółki STRABAG sp. z o.o. z siedzibą w Pruszkowie, domagając się od tej spółki dobrowolnej zapłaty odszkodowania za wady budynku powstałe w ramach realizacji przez Zawezwanego jako generalnego wykonawcę, łączącej go z Marvipol S.A. umowy o roboty budowlane. Umowa, na podstawie której Marvipol S.A. dochodzi zapłaty, dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Sokratesa 9 wraz z infrastrukturą.

Na posiedzeniu wyznaczonym na 2.03.2017 r. nie doszło do zawarcia ugody.

Sprawa wywołana wniesieniem przez Wspólnotę Mieszkaniową „Mokotów Park” pozwu w dniu 14.10.2016 r. przeciwko Marvipol S.A. Powód domaga się zapłaty odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania i rękojmi za wady fizyczne nieruchomości położonej w Warszawie, w budynku przy ul. Bernardyńskiej 16 A, 16 B i 16 C, jako podstawę roszczenia powołując art. 471 KC oraz przepisy dotyczące rękojmi i wskazując na liczne prace i roboty budowlane, w opinii powoda niewłaściwie wykonane. Wartość

przedmiotu sporu została ustalona na kwotę 11,9 mln zł. W sprawie doręczono Marvipol S.A. pozew. Marvipol S.A. złożył odpowiedź na pozew wnosząc o oddalenie powództwa.

Na dzień przekazania niniejszego sprawozdania postępowanie to nie zostało zakończone. W związku z jego wczesnym etapem Zarząd Spółki nie jest w stanie ocenić stopnia zasadności roszczeń, a co za tym idzie potrzeby i wysokości ewentualnej rezerwy.

XIV. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH

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

W ramach Grupy Kapitałowej wybrane projekty inwestycyjne realizowane są poprzez 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.

Jednym z obszarów działania w segmencie deweloperskim jest realizacja projektów magazynowych.

Pomiędzy Spółką a spółkami zależnymi prowadzącymi działalność w branży motoryzacyjnej obowiązują „Umowy o zarządzanie spółką zależną” w celu doprowadzenia do sprawnego, efektywnego, strategicznego i bieżącego sprawowania zarządu każdą ze spółek zależnych.

XV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU

Obecnie Spółka koncentruje się na działalności w zakresie deweloperskich usług mieszkaniowych realizowanych przede wszystkim w aglomeracji warszawskiej oraz projektów magazynowych na terenie Polski. Projekty są realizowane w ramach spółek zależnych Grupy lub na zasadzie joint venture, poprzez które to podmioty Spółka w coraz szerszym zakresie realizuje działalność gospodarczą.

XVI. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r. oraz do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze roku obrotowego 2017 Marvipol S.A. miała powiązania organizacyjne i kapitałowe z następującymi podmiotami:

- **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.

Prosta 32 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Spółka jest właścicielem 100% udziałów w jednostce Prosta Tower Sp. z o.o.

- **Prosta Tower 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. Prosta 32 Sp. z o.o. posiada w jednostce 100% udziałów. 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.

Do dnia zbycia budynku biurowego „Prosta Tower” w Warszawie, co miało miejsce w grudniu 2016 r., przedmiotem działalności Prosta Tower Sp. z o.o. był wynajem powierzchni i zarządzanie budynkiem biurowym. W przyszłości działalność jednostki będzie związana z realizacją inwestycji deweloperskich.

- **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.

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 Mokotów Park Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- **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 262 760 400 zł i dzieli się na 5 255 208 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.

- **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. 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.

Jedynym komandytariuszem w spółce jest Marvipol TM Sp. z o.o., natomiast uprawnionym do reprezentowania spółki komplementariuszem jest Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest spółką celową realizującą obecnie projekty deweloperskie „Central Park Ursynów”.

- **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 zrealizowała, na zasadzie Joint venture ze spółką PG Europe S.à r.l., zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowego składającego się z dwóch budynków posadowionych na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach aglomeracji warszawskiej (Industrial Center 37 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.à r.l., przy czym 18 udziałów będących w posiadaniu PG Europe S.à r.l. jest uprzywilejowanych co do prawa głosu, co w konsekwencji, zgodnie z MSSF 11, stanowi wspólne przedsięwzięcie).
- **Marvipol Development 1 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 posiada status jedynego Komplementariusza w jednostce Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. 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.

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.

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”.

- **Marvipol Development 3 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.

Marvipol Development 3 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 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.

Obecnie spółka realizuje na terenie warszawskiej dzielnicy Bemowo projekt deweloperski pod nazwą "Bemowo Residence".

- **Projekt 03 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 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.

Obecnie spółka przygotowuje realizację projektu inwestycyjnego na terenie warszawskiej dzielnicy Wola.

- **Riviera Park Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 października 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 października 2015 r. pod numerem KRS 0000582682. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 000 zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

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

- **Marvipol Development 5 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.

Marvipol Development 5 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.

Bemowo Residence Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Obecnie jednostka przygotowuje realizację projektu inwestycyjnego.

- **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.

Projekt 06 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Obecnie jednostka przygotowuje realizację projektu inwestycyjnego na terenie warszawskiej dzielnicy Praga Północ.

- **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.

Projekt 07 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Obecnie jednostka przygotowuje realizację projektu inwestycyjnego na terenie warszawskiej dzielnicy Ursynów.

- **Marvipol Development 4 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.

Marvipol Development 4 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Obecnie jednostka przygotowuje realizację projektu inwestycyjnego na terenie warszawskiej dzielnicy Powiśle.

- **Marvipol Development 6 (poprzednia firma spółki: 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 1 005 000 zł i dzieli się na 10 050 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Marvipol Development 6 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Obecnie jednostka przygotowuje realizację projektu inwestycyjnego na terenie warszawskiej dzielnicy Wola.

- **Projekt 010 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 4 kwietnia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 kwietnia 2016 r. pod numerem KRS 0000611837. 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.

Projekt 010 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Do dnia sporządzenia sprawozdania Projekt 010 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- **MVP Logistics S.A.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 12 października 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 2 listopada 2016 r. pod numerem KRS 0000644547. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 100 000 zł i dzieli się na 100 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

MVP Logistics S.A. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich na zasadzie Joint venture ze spółką PG Europe S.à r.l., polegających na budowie obiektów magazynowych.

Na dzień sporządzenia sprawozdania jednostka jest współnikiem w spółce PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o., poprzez którą będzie realizowała, na zasadzie Joint venture ze spółką PG Europe S.à r.l., zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu obiektu magazynowego posadowionego na nieruchomości

zlokalizowanej w okolicach Krakowa (PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. jest spółką, w której 68 udziałów posiada MVP Logistics S.A., a pozostałe 32 udziałów posiada PG Europe S.à r.l., przy czym 18 udziałów będących w posiadaniu PG Europe S.à r.l. jest uprzywilejowanych co do prawa głosu, co w konsekwencji, zgodnie z MSSF 11, stanowi wspólne przedsięwzięcie).

- **Aplane Sp. z o.o.** z siedzibą w Gdyni została zawiązana w dniu 14 maja 2017 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 maja 2017 r. pod numerem KRS 0000678490. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Marvipol S.A. nabyła w dn. 22 czerwca 2017 r. wszystkie udziały w kapitale zakładowym spółki, w celu realizacji przez tę jednostkę inwestycji deweloperskich. Do dnia sporządzenia sprawozdania Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- **British Automotive Polska S.A.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 października 2003 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 października 2003 r. Po zmianie formy prawnej jednostka 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 3 410 000,00 złotych i dzieli się na 3 200 000 akcji zwykłych imiennych serii A oraz 210 000 akcji zwykłych imiennych serii B o wartości nominalnej 1,00 złoty każda akcja.

British Automotive Polska S.A. prowadzi działalność w zakresie importu i sprzedaży hurtowej samochodów marek: Jaguar, Land Rover i Range Rover, jako wyłączny przedstawiciel Producenta (JLR Limited) samochodów tych marek w Polsce.

- **British Automotive 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 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 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 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 części zamiennych i samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

- **AML Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 sierpnia 2009 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 września 2009 r. pod numerem KRS 0000338109. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2 500 000 zł i dzieli się na 5 000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

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

- **M Automotive Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 lutego 2010 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 marca 2010 r. pod numerem KRS 0000351883. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 800 000 zł i dzieli się na 1 600 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

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

- **British Automotive TM (poprzednia firma spółki: 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.

Obecnie głównym przedmiotem działalności British Automotive TM Sp. z o.o. jest udzielanie innym spółkom z segmentu motoryzacyjnego Grupy Kapitałowej Marvipol licencji na będące własnością British Automotive TM Sp. z o.o. znaki towarowe.

- **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.

- **KH 1 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 9 sierpnia 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 8 września 2011 r. pod numerem KRS 0000394806. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 000 zł i dzieli się na 1 000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Marvipol S.A. nabyła w dn. 8 marca 2017 r. wszystkie udziały w kapitale zakładowym jednostki. Podstawowym przedmiotem działalności KH 1 sp. z o.o. jest działalność firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

Marvipol S.A. 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 27 428 131 akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, stanowiących 66,01% 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.à r.l. w Luksemburgu – spółka prawa luksemburskiego, w której Mariusz Wojciech Książek, Prezes Zarządu Spółki, posiada 100% udziałów.

Nienależąca do Grupy Kapitałowej spółka Marvipol Development 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. 99,9% akcji w kapitale zakładowym jednostki posiada spółka Książek Holding Sp. z o.o., zaś pozostałe 0,1% akcji należy do Pana Mariusza Wojciecha Książek. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 101 000 zł i dzieli się na 101 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda. Przedmiotem działalności Marvipol Development 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 Marvipol Development S.A. jako Spółkę Przejmującą. W wyniku podziału Marvipol S.A. Spółka Dzielona zmieni finalnie nazwę na British Automotive Holding S.A.

Marvipol S.A. jest współnikiem w spółce PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o., poprzez którą realizuje, na zasadzie Joint venture ze spółką PG Europe S.à r.l., zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu obiektu magazynowego posadowionego na

nieruchomości zlokalizowanej w okolicach Warszawy. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. jest spółką, w której 58 udziałów posiada Marvipol S.A., a pozostałe 42 udiały posiada PG Europe S.à r.l., przy czym 16 udziałów będących w posiadaniu PG Europe S.à r.l. jest uprzywilejowanych co do prawa głosu, co w konsekwencji, zgodnie z MSSF 11, stanowi wspólne przedsięwzięcie.

Marvipol S.A. jest współnikiem w spółce PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o., poprzez którą realizuje, na zasadzie Joint venture ze spółką PG Europe S.à r.l., zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu obiektu magazynowego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w aglomeracji śląskiej. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. jest spółką, w której 68 udziałów posiada Marvipol S.A., a pozostałe 32 udiały posiada PG Europe S.à r.l., przy czym 18 udziałów będących w posiadaniu PG Europe S.à r.l. jest uprzywilejowanych co do prawa głosu, co w konsekwencji, zgodnie z MSSF 11, stanowi wspólne przedsięwzięcie.

Marvipol S.A. jest współnikiem w spółce Projekt 888 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która została zawiązana w dniu 18 marca 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 kwietnia 2016 r. pod numerem KRS 0000613805. Marvipol S.A. posiada w jednostce 50% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 000 zł i dzieli się na 1 000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Przedmiotem działalności jednostki Projekt 888 Sp. z o.o. będzie kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Do dnia sporządzenia sprawozdania Projekt 888 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

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

W pierwszym półroczu 2017 r., a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, takie transakcje nie wystąpiły.

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

Poniżej zamieszczono informacje nt. najistotniejszych poręczeń/gwarancji, które zostały udzielone lub zakończone w trakcie okresu sprawozdawczego.

W związku ze spłatą w dniu 22 marca 2017 r. umowy kredytu pomiędzy Marvipol Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a BOŚ S.A. z dnia 18 kwietnia 2016 r. wygasło poręczenie Marvipol S.A. do kwoty 52 500 tys. zł udzielone na rzecz jednostki zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

W dniu 22 marca 2017 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 70 255 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development 6 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 Sp. z o.o.)

w związku z zawarciem w dniu 22 marca 2017 r. pomiędzy Marvipol Development 6 Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu nieodnawialnego w kwocie 46 817 tys. zł z przeznaczeniem na zakup nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej.

W dniu 22 marca 2017 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 21 536 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development 6 Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 22 marca 2017 r. pomiędzy Marvipol Development 6 Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu nieodnawialnego w kwocie 14 357 tys. zł z przeznaczeniem na sfinansowanie kwoty VAT od transakcji zakupu nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej.

XX. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W pierwszym półroczu 2017 r. Spółka nie przeprowadziła emisji papierów wartościowych. W dniu 4 sierpnia 2017 r. Spółka dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych serii T o czteroletnim terminie wykupu, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 80 080 000 PLN. Środki pozyskane z emisji zostaną przeznaczone na finansowanie działalności deweloperskiej podmiotów z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

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

Spółka nie publikowała prognoz jednostkowych wyników finansowych na 2017 rok.

XXII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

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

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

W pierwszym półroczu 2017 r. a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego w Spółce nie wystąpiły zdarzenia nietypowe mające wpływ na wynik z działalności Spółki.

XXIV. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ

W pierwszym półroczu 2017 r., a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

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

Poniżej zaprezentowano strukturę akcjonariatu Spółki na dzień publikacji raportu za I półrocze 2017 roku.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych Akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 428 131	60,01%	27 428 131	60,01%
Pioneer Pekao TFI S.A.	2 308 423	5,56%	2 308 423	5,56%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2 148 771	5,17%	2 148 771	5,17%
Nationale-Nederlanden OFE	2 078 000	5,00%	2 078 000	5,00%
Mariusz Wojciech Książek	2.077.592	5,00%	2.077.592	5,00%

*Podmiot pośrednio zależny od Mariusza Wojciecha Książek

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego nie miały miejsca zmiany w składzie strukturze akcjonariuszy Spółki.

XXVI. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIAZANYCH BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

W okresie od publikacji poprzedniego raportu okresowego stan posiadania akcji Jednostki dominującej przez osoby zarządzające nie uległ zmianom.

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

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

	Liczba posiadanych akcji Marvipol S.A.	Udział w kapitale zakładowym	Wartość nominalna akcji
Prezes Zarządu Mariusz Wojciech Książek*	2 077 592	5,00%	415 518,40
Członek Zarządu Mariusz Poławski	269 728	0,65%	53 945,60
	2 347 320	5,65%	469 464,00

*Spośród osób zarządzających udziały w jednostce powiązanej w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43) Ustawy o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591 z późn. zm.) posiada

Mariusz Wojciech Książek w ten sposób, że MK Holding S.à.r.l. z siedzibą w Luksemburgu – spółka prawa luksemburskiego, w której Mariusz Wojciech Książek posiada 100% udziałów, jest posiadaczem 1 500 udziałów o wartości nominalnej 1 500 000 PLN w spółce Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która to spółka posiada 27 428 131 akcji Marvipol S.A.

Osoby nadzorujące nie posiadają udziałów w jednostkach powiązanych.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały na dzień sporządzenia poprzedniego raportu kwartalnego jak również na dzień sporządzenia niniejszego raportu za I półrocze 2017 roku uprawnień do akcji Spółki.

XXVII. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM SPÓŁKI SĄ ISTOTNE DLA SYTUACJI SPÓŁKI

Poza informacjami zamieszczonymi odpowiednio w niniejszym sprawozdaniu oraz skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych za I półrocze 2017 roku Zarząd Spółki nie identyfikuje innych informacji, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian dla Spółki, oraz informacji, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę.

Warszawa, dn. 12 sierpnia 2017 roku

Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu

Mariusz Poławski - Członek Zarządu