

MARVIPOL S. A.

Sprawozdanie z działalności za rok 2007

1. Informacje o jednostce

(a) Charakterystyka jednostki

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

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

(b) Struktura kapitału zakładowego

Szczegóły dotyczące ilości i wartości nominalnej akcji na dzień 31 grudnia 2007 roku przedstawiono w nocie 21 sprawozdania finansowego.

(c) Zarząd Spółki

W 2007 roku Zarząd Spółki składał się z następujących osób:

- Mariusz Książek - Prezes Zarządu,
- Andrzej Nizio - Wiceprezes Zarządu.

(d) Zasady powoływania i odwoływania Członków Zarządu

Zarząd składa się z dwóch do pięciu osób, przy czym w przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu oraz Wice Prezesa Zarządu i/lub członków Zarządu. Liczbę członków Zarządu ustala Walne Zgromadzenie. Zgodnie z postanowieniami Statutu Założycielom przyznano uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, które trwają tak długo jak obydwaj Założyciele lub jeden z nich posiadają akcje reprezentujące co najmniej 35% kapitału zakładowego Spółki. Jeśli tylko jeden z Założycieli pozostanie jej akcjonariuszem posiadającym akcje reprezentujące co najmniej 35% kapitału zakładowego, ten Założyciel, który pozostaje jej akcjonariuszem będzie wykonywał uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu. W przypadku Zarządu dwuosobowego, Prezesa Zarządu i Wice Prezesa Zarządu powołują i odwołują Założyciele działając łącznie, poprzez pisemne oświadczenie złożone Spółce. Jeśli Założyciele nie są w stanie powołać wspólnie Prezesa lub Wice Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest trzyosobowy lub czterosobowy, trzeciego oraz czwartego członka Zarządu wybiera Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest pięcioosobowy Założyciele powołują i odwołują, oprócz Prezesa i Wice Prezesa, także jednego członka Zarządu, przy czym jeśli nie są w stanie powołać wspólnie takiego członka Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.

Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały również w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia się na odległość.

Do zakresu działania Zarządu należą wszelkie sprawy Spółki nie zastrzeżone wyraźnie do kompetencji Walnego Zgromadzenia albo Rady Nadzorczej. Zarząd pod przewodnictwem Prezesa zarządza majątkiem i sprawami Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd kierując się interesem Spółki określa strategię i główne cele działania Spółki i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację.

W przypadku Zarządu składającego się z dwóch osób - do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest każdy członek Zarządu samodzielnie. Jeżeli Zarząd składa się z więcej niż dwóch osób - do składania oświadczeń w imieniu Spółki są uprawnieni Prezes Zarządu lub Wice Prezes Zarządu, każdy z nich samodzielnie, lub dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

Statut przewiduje także upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego. Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych z terminem wykonania prawa zapisu upływającym nie później niż z końcem wskazanego tam okresu.

Po wyrażeniu zgody przez Radę Nadzorczą Zarząd jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego w wysokości nie wyższej niż wskazana w art. 349 § 2 KSH, pod warunkiem, że Spółka posiada środki wystarczające na jej wypłatę.

(e) Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności Spółki jest między innymi:

- budowa i sprzedaż mieszkań,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem powierzchni.

Szczegóły podstawowych segmentów działalności przedstawiono w nocie 5 sprawozdania finansowego.

(f) Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego

Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości przedstawiono w nocie 3 sprawozdania finansowego.

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

W 2007 roku uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy przyjęto do stosowania w Spółce Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej w rozumieniu art. 2 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

Ponadto, w 2007 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym zarejestrowane zostały spółki Marvipol Development Sp. z o.o. i Trinity Development Sp. z o.o. w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości oraz JLR Gdańsk Sp. z o.o. w celu prowadzenia działalności w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, w związku z zamiarem prowadzenia sprzedaży samochodów marki Jaguar oraz Land Rover.

W 2007 roku nie nastąpiły inne zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką i Grupą Kapitałową.

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

Wpływy z emisji nowych akcji przeznaczone zostały na bieżącą działalność Spółki.

(i) Wyjaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym, a wcześniej publikowanymi prognozami na rok 2007

Spółka Marvipol S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2007 rok.

(j) Informacja o podmiotach powiązanych i powiązaniach organizacyjnych między podmiotami

Spółka Melody Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe „Mokotów” Sp. z o.o.) została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2001 roku pod numerem KRS 0000044715. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.457 tys. zł i dzieli się na 14.566 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy (1 udział o wartości nominalnej 100 zł został umorzony z czystego zysku).

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

Spółka Marvipol Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 roku pod numerem KRS 0000270681. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

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

Spółka Mokotów Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 roku pod numerem KRS 0000269620. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Spółka 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.

Spółka Trinity Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 pod numerem KRS 0000295118. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

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

Spółka JLR Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Jaguar Poland Sp. z o.o. a następnie pod firmą Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.), została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 roku i wpisana do rejestru handlowego w dniu 2 lutego 1992 roku, a następnie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 roku pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w spółce 100 % udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 2 000 tys. zł i dzieli się na 4 tys. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Spółka JLR Centrum Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych oraz sprzedaży samochodów Jaguar oraz Land Rover.

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

Spółka JLR Gdańsk Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 roku pod numerem KRS 0000282421. Marvipol S.A. posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 100 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 1 tys. zł każdy.

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

naprawy pojazdów mechanicznych, w związku z zamiarem prowadzenia sprzedaży samochodów marki Jaguar oraz Land Rover.

Informacje o powiązaniach organizacyjnych z innymi podmiotami przedstawiono w nocie 16 sprawozdania finansowego.

(k) Opis transakcji z podmiotami powiązanymi

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

(l) Wartość wynagrodzeń dla osób zarządzających

W 2007 roku wartość wynagrodzeń z tytułu świadczonych usług na rzecz Wiceprezesa Zarządu Spółki - Andrzeja Nizio w Spółce Dominującej wyniosła 1 132 tys. zł, (2006 r.: 4 699 tys. zł).

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej w Spółce Dominującej wyniosło w 2007 roku 1 tys. zł (2006 r.: 4 tys. zł).

Zarówno w 2007 roku jaki i 2006 roku nie było wypłat z zysku dla osób zarządzających.

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

Nie było takich umów w Spółce.

(n) Informacja o akcjonariuszach posiadających bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta

Szczegółowe informacje o liczbie posiadanych głosów przedstawiono w nocie 21 sprawozdania finansowego.

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

W dniu 5 września 2007 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji 60 obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 500 tys. zł każda, zamiennych na akcje zwykłe Spółki na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,20 zł każda. Szczegóły transakcji przedstawiono w notach 21 - 23 sprawozdania finansowego.

(p) Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki.

Zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz Kredyt Bank S.A. na 1.600.000 akcjach serii A należących do Mariusza Książek z tytułu umowy kredytowej z Kredyt Bank S.A. z dnia 28 września 2007 roku.

Zastaw cywilny ustanowiony na rzecz ING Bank Śląski S.A. na 3.118.420 akcjach serii A należących do Mariusza Książek z tytułu umowy kredytowej z ING Bank Śląski S.A. z dnia 17 września 2007 roku.

Wniosek o ustanowienie zastawu rejestrowego na rzecz ING Bank Śląski S.A. na 3.118.420 akcjach serii A należących do Mariusza Książek z tytułu umowy kredytowej z ING Bank Śląski S.A. z dnia 17 września 2007 roku.

Zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz BRE Bank S.A. 143.656 akcji serii B należących do Andrzeja Nizio z tytułu umowy inwestycyjnej z BRE Bank S.A. z dnia 17 września 2007 roku z późn. zm.

Zastaw rejestrowy ustanowiony na rzecz BRE Bank S.A. 2.729.479 akcji serii A należących do Mariusza Książek z

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

Data umowy na badanie rocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych za rok:

2006	15 grudnia 2006 r.
2007	30 listopada 2007 r.

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

	2006	2007
Badanie rocznych jedn. i skons. sprawozdań finansowych	93	121
Pozostałe usługi	0	940

II. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych

(a) Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa

W 2007 roku Spółka Marvipol S.A. wypracowała 10 102 tys. zł. zysku netto, przy 59 895 tys. zł. przychodów.

Przedmiotem działalności Marvipol S.A. jest prowadzenie działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej i usługowej w imieniu własnym, a także w pośrednictwie po uzyskaniu koniecznych zezwoleń i koncesji, jeśli takie będą wymagane. W szczególności jest to działalność gospodarcza w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Na obecną chwilę Spółka może poszczycić się siedmioma zakończonymi inwestycjami w Warszawie - budynkami wielorodzinnymi przy ulicy: Stawki 3A, Wrzeciono 33, Wrzeciono 5, Międzynarodowa 50A, Przy Agorze 28 oraz oddanymi w 2006 roku przy ulicy Kazimierzowskiej 43 oraz Alei Wilanowskiej 208. W 2007 roku Spółka osiągnęła przychód z tytułu oddania apartamentowca "Villa Cammerata" przy ulicy Drogomilskiej 20/22. Inwestycja została ukończona w planowanym terminie ze wszystkimi sprzedanymi mieszkaniami. W 2007 roku przychody z działalności developerskiej wyniosły 37 923 tys. zł.

W 2008 roku Spółka planuje oddać następujące inwestycje: apartamentowiec "Mokotów Residence" przy ulicy Pory, apartamentowiec "Wiatraczna Residence" przy ulicy Wiatracznej oraz Zespół apartamentowy "Osiedle Platany" przy ulicy Ryżowej. Powstanie przychodów z wyżej wymienionych inwestycji planowane jest na drugi, trzeci i czwarty kwartał 2008 roku, gdyż wtedy będą wydawane sprzedane mieszkania oraz lokale użytkowe. Do tego czasu koszty budowy będą akumulowane i wykazywane w sprawozdaniach finansowych jako zapasy, natomiast otrzymane zapłaty jako przychody przyszłych okresów.

Zródłem przychodów Spółki są także świadczone usługi w zakresie mycia samochodów i czyszczenia wnętrz. Spółka Marvipol S.A. posiada na terenie Warszawy obiekty myjni samochodowych pod nazwą Robo Wash Center. Punkty obsługi znajdują się przy ulicy Słomińskiego, Wysockiego, Czarnomorskiej, Modlińskiej, Górczewskiej oraz Alei Krakowskiej. Wszystkie obiekty myjni wyposażone są w nowoczesne maszyny i urządzenia czyszczące. Jakość wykonywanych usług jest wysoka, czego efektem są dobre wyniki finansowe. W 2007 roku Spółka odnotowała przychody z tego tytułu w wysokości 10 012 tys. zł. Przychody ze świadczenia usług myjniowych w porównaniu do 2006 roku wzrosły o 20%. Wynika to z konsekwentnie realizowanych założeń tj. umocnienia na rynku jako dostawcy wysokiej jakości usług, wzrostu przychodów połączonych z kontrolą kosztów oraz pozyskiwaniu nowych stałych kontrahentów. Szczegóły dotyczące przychodów przedstawiono w nocie 5 sprawozdania finansowego.

Spółka na bieżąco pokrywa swoje zobowiązania wobec kontrahentów, banków z tytułu zaciągniętych kredytów, nie posiada żadnych zaległości wobec Skarbu Państwa. Wzrósł majątek Spółki w postaci zapasów - zakupiono grunty pod nowe inwestycje deweloperskie.

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

Obecnie Spółka prowadzi działalność w zakresie usług deweloperskich oraz usług związanych z prowadzeniem sieci myjni samochodowych RWC na terenie Warszawy. Warszawski rynek jest nie tylko największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce, lecz także najzamożniejszym regionem w Polsce. Przeciętne wynagrodzenia w Warszawie należą do najwyższych, znacznie przekraczając średnie wartości dla całego kraju. Rynek usług związanych z działalnością myjni samochodowych jest rynkiem o bardzo dużym stopniu rozdrobnienia i przez to bardzo konkurencyjnym. Charakter świadczonych usług powoduje, iż nie można rynku warszawskiego traktować jako całości. Podzielony jest on na szereg rynków lokalnych w granicach dzielnic lub nawet poszczególnych osiedli mieszkaniowych.

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

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

W 2007 roku wartość transakcji z największymi dostawcami w stosunku do przychodów ze sprzedaży (>10% wartości sprzedaży) był następujący:

Warbud S.A. - 33 420 tys. zł,
EIFFAGE Budownictwo Mitex S.A. - 30 386 tys. zł,
"Wojdyła Budownictwo" Sp. z o.o. - 11 022 tys. zł,
Soletanche Polska Sp. z o.o. - 9 140 tys. zł.

Wszystkie powyższe podmioty nie są powiązane z Marvipol S.A.

(c) Zatrudnienie

Informacje o liczbie zatrudnionych i strukturze zatrudnienia przedstawia poniższa tabela.

stan na dzień 31.12.2007

liczba zatrudnionych osób	199
w tym:	
stanowiska robocze	130
stanowiska nierobocze	69

Średnioroczne zatrudnienie z Spółce w 2007 roku wyniosło: 202 osoby.

(d) Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, finansowanie

Spółka finansuje swoje plany inwestycyjne z zaliczek wpłacanych przez klientów, środków własnych oraz kredytów. Na dzień 31 grudnia 2007 roku Spółka miała zawarte umowy kredytowe z: BRE Bank S.A., ING Bank Śląski S.A., Kredyt Bank S.A., Bank BISE S.A. (obecnie DnB NORD POLSKA S.A.), na łączną kwotę 148 395 tys. zł a wykorzystanie kredytów wyniosło 90 568 tys. zł. Ponadto Spółka wyemitowała obligacje zamienne na akcje na łączną kwotę 30 000 tys. zł, które w całości zostały objęte przez BRE Bank S.A. Szczegóły w notach 21 - 23 sprawozdania finansowego. Spółka ma pełną możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

(e) Informacja o udzielonych pożyczkach poręczeniach i gwarancjach

W 2007 roku Spółka udzieliła pożyczkę pracownikowi Spółki w kwocie 15 tys. zł. Wymagalny termin spłaty do końca września 2009 roku.

W dniu 24 września 2007 roku Marvipol S.A. zawarła z Soletanche Polska Sp. z o.o. umowę o budowę w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Prostej 32 w Warszawie. Celem zabezpieczenia płatności Marvipol S.A. przedłożyła gwarancję bankową na kwotę 3.000.000 złotych wystawioną przez BRE Bank S.A. w dniu 30 października 2007 ważną do dnia 31 grudnia 2008 roku.

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

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

(g) Wybrane wskaźniki finansowe

	2007	2006
1. Rentowność sprzedaży netto		
$\frac{\text{zysk netto za rok obrotowy}}{\text{przychody ze sprzedaży}} \times 100\%$	16,9%	22,9%
2. Rentowność kapitału własnego		
$\frac{\text{zysk netto za rok obrotowy}}{\text{kapitał własny - zysk netto za rok obrotowy}} \times 100\%$	15,5%	61,0%
3. Stopa zadłużenia		
$\frac{\text{zobowiązania}}{\text{suma pasywów}} \times 100\%$	75,4%	53,0%
4. Wskaźnik płynności		
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,6	1,3

Interpretacja wskaźników

Rentowność sprzedaży netto i rentowność kapitału własnego uległy pogorszeniu w porównaniu z rokiem 2006 głównie w wyniku istotnie niższej wartości sprzedaży mieszkań rozpoznanej w rachunku zysków i strat. Zmiana ta wynika ze stosowanych przez Spółkę zasad rachunkowości, zgodnie z którymi sprzedaż mieszkań jest rozpoznawana w chwili przekazania kluczy nabywcom. Większość projektów deweloperskich realizowanych w badanym roku na dzień bilansowy była jeszcze w toku, co przełożyło się na znaczny wzrost wartości zapasów w bilansie Spółki.

Stopa zadłużenia uległa pogorszeniu w porównaniu z poprzednim rokiem. Głównymi czynnikami mającymi wpływ na tę zmianę są: niższy zysk netto wypracowany w badanym roku, wysokie saldo krótkoterminowych przychodów przyszłych okresów wynikające z wpłat nabywców zgodnych z umowami przedwstępnymi nabycia mieszkań oraz zwiększenie zobowiązań z tytułu kredytów bankowych i obligacji zamiennych na akcje, którymi Spółka finansuje zakup gruntów pod nowe projekty deweloperskie.

Wskaźnik płynności uległ polepszeniu w stosunku do ubiegłego roku, głównie ze względu na wspomniany powyżej znaczny wzrost stanu zapasów.

III. Przewidywany rozwój Spółki

Głównym zamierzeniem Spółki jest umacnianie pozycji na dotychczasowych rynkach działalności tak, aby Marvipol S.A. nadal pozostawał liderem tych rynków.

Strategia rozwoju Spółki na najbliższy okres skoncentruje się na następujących kierunkach:

- równoległe prowadzenie dużej ilości inwestycji (luksusowe apartamenty),
- poszukiwanie lokalizacji pod kolejne inwestycje, tworzenie tzw. banku gruntów pod nowe inwestycje,
- promowanie usług mycia pojazdów, głównie w zakresie obsługi flotowej.

IV. Ważniejsze wydarzenia mające wpływ na działalność Spółki

W dniu 9 stycznia 2007 roku Spółka Marvipol S.A. podpisała umowę ze Spółką Wojdyła -Budownictwo Sp. z o.o. o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa apartamentowca "Wiatraczna Residence" na kwotę 40 000 tys. zł.

Dnia 1 lutego 2007 roku Spółka Melody Park Sp. z o.o. podpisała z Marvipol S.A. umowę o współpracy z inwestorem zastępczym, w wyniku której Marvipol S.A. zobowiązał się przygotować inwestycję, zapewnić wykonanie inwestycji (wykonanie robót budowlanych) oraz zapewnić działania marketingowe sprzedaży mieszkań.

W dniu 9 marca 2007 roku została wydana ostateczna Decyzja nr 178/WOL/2007 zatwierdzająca projekt budowlany (Pozwolenie na budowę) dla inwestycji budowlanej - apartamentowca "Prosta Tower".

Dnia 26 czerwca 2007 roku podwyższono kapitał zakładowy spółki Marvipol S.A. do 6 237 tys. zł w wyniku emisji 23 684 akcji serii B o wartości nominalnej 10 zł każda. Wszystkie akcje serii B były akcjami nieuprzywilejowanymi imiennymi i objęte zostały przez Andrzeja Nizio w wyniku czego zrealizował on w całości przysługujące mu prawo.

Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Marvipol S.A. z dnia 28 czerwca 2007 roku akcje serii A (dotychczas uprzywilejowane co do prawa głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypadały dwa głosy) stały się akcjami nieuprzywilejowanymi. W następstwie tej uchwały wszystkie akcje serii A i B (całość kapitału zakładowego) były akcjami zwykłymi, z którymi nie wiązały się żadne szczególne przywileje.

Ponadto 28 czerwca 2007 roku Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. podjęło uchwałę o podziale dotychczasowych akcji serii A i B o dotychczasowej jednostkowej wartości nominalnej 10 zł w ten sposób, że w miejsce każdej dotychczasowej akcji utworzono 50 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,20 zł. W wyniku tego podziału powstało 31 184 200 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,20 zł.

W dniu 4 lipca 2007 roku została wydana ostateczna Decyzja nr 274/07 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i częścią usługowo handlową - apartamentowiec "Villa Avanti".

Dnia 1 sierpnia 2007 roku Spółka Marvipol S.A. nabyła niezabudowaną działkę położoną przy ulicy Bernardyńskiej 1 w dzielnicy Mokotów o łącznym obszarze 4,8 ha pod nową inwestycję.

Dnia 13 sierpnia 2007 roku na Członków Rady Nadzorczej Spółki Marvipol S.A. zostali powołani Aleksander Chłopecki oraz Ludwik Opiela.

W dniu 5 września 2007 roku uchwałą Zarządu Marvipol S.A. dokonano zamiany akcji imiennych na akcje na okaziciela.

III. Przewidywany rozwój Spółki

Głównym zamierzeniem Spółki jest umacnianie pozycji na dotychczasowych rynkach działalności tak, aby Marvipol S.A. nadal pozostawał liderem tych rynków.

Strategia rozwoju Spółki na najbliższy okres skoncentruje się na następujących kierunkach:

- równoległe prowadzenie dużej ilości inwestycji (luksusowe apartamenty),
- poszukiwanie lokalizacji pod kolejne inwestycje, tworzenie tzw. banku gruntów pod nowe inwestycje,
- promowanie usług mycia pojazdów, głównie w zakresie obsługi flotowej.

IV. Ważniejsze wydarzenia mające wpływ na działalność Spółki

W dniu 9 stycznia 2007 roku Spółka Marvipol S.A. podpisała umowę ze Spółką Wojdyła -Budownictwo Sp. z o.o. o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa apartamentowca "Wiatraczna Residence" na kwotę 40 000 tys. zł.

Dnia 1 lutego 2007 roku Spółka Melody Park Sp. z o.o. podpisała z Marvipol S.A. umowę o współpracy z inwestorem zastępczym, w wyniku której Marvipol S.A. zobowiązał się przygotować inwestycję, zapewnić wykonanie inwestycji (wykonanie robót budowlanych) oraz zapewnić działania marketingowe sprzedaży mieszkań.

W dniu 9 marca 2007 roku została wydana ostateczna Decyzja nr 178/WOL/2007 zatwierdzająca projekt budowlany (Pozwolenie na budowę) dla inwestycji budowlanej - apartamentowca "Prosta Tower".

Dnia 26 czerwca 2007 roku podwyższono kapitał zakładowy spółki Marvipol S.A. do 6 237 tys. zł w wyniku emisji 23 684 akcji serii B o wartości nominalnej 10 zł każda. Wszystkie akcje serii B były akcjami nieuprzywilejowanymi imiennymi i objęte zostały przez Andrzeja Nizio w wyniku czego zrealizował on w całości przysługujące mu prawo.

Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Marvipol S.A. z dnia 28 czerwca 2007 roku akcje serii A (dotychczas uprzywilejowane co do prawa głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypadały dwa głosy) stały się akcjami nieuprzywilejowanymi. W następstwie tej uchwały wszystkie akcje serii A i B (całość kapitału zakładowego) były akcjami zwykłymi, z którymi nie wiązały się żadne szczególne przywileje.

Ponadto 28 czerwca 2007 roku Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. podjęło uchwałę o podziale dotychczasowych akcji serii A i B o dotychczasowej jednostkowej wartości nominalnej 10 zł w ten sposób, że w miejsce każdej dotychczasowej akcji utworzono 50 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,20 zł. W wyniku tego podziału powstało 31 184 200 akcji o jednostkowej wartości nominalnej 0,20 zł.

W dniu 4 lipca 2007 roku została wydana ostateczna Decyzja nr 274/07 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i częścią usługowo handlową - apartamentowiec "Villa Avanti".

Dnia 1 sierpnia 2007 roku Spółka Marvipol S.A. nabyła niezabudowaną działkę położoną przy ulicy Bernardyńskiej 1 w dzielnicy Mokotów o łącznym obszarze 4,8 ha pod nową inwestycję.

Dnia 13 sierpnia 2007 roku na Członków Rady Nadzorczej Spółki Marvipol S.A. zostali powołani Aleksander Chłopecki oraz Ludwik Opiela.

W dniu 5 września 2007 roku uchwałą Zarządu Marvipol S.A. dokonano zamiany akcji imiennych na akcje na okaziciela.

W dniu 5 września 2007 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę nie wyższą niż 946 tys. zł, tj. do kwoty nie wyższej niż 7 183 tys. zł w wyniku emisji nie więcej niż 4 730 tys. akcji serii C. Cosinda Holdings Limited z siedzibą w Nikozji objęła w drodze subskrypcji prywatnej 4 730 tys akcji serii C zwykłych (nieuprzywilejowanych) na okaziciela.

W dniu 5 września 2007 roku Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji 60 obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 500 tys. zł każda, zamiennych na akcje zwykłe Spółki na okaziciela serii E o wartości nominalnej 0,20 zł każda.

Dnia 7 września 2007 roku została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży udziałów w JLR Polska Sp. z o.o., JLR Gdańsk Sp. z o.o. i JLR Centrum Sp. z o.o. („Spółki motoryzacyjne”) między Marvipol S.A. a Cosinda Holdings Limited.

W dniu 17 września 2007 roku Spółka zawarła z BRE Bank S.A. umowę inwestycyjną, na mocy której Spółka zobowiązała się do wyemitowania 60 zdematerializowanych niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 500 tys. zł każda i łącznej wartości nominalnej 30 000 tys. zł zamiennych na akcje na okaziciela serii E Spółki i zaoferowania ich w całości BRE Bank S.A., a BRE Bank S.A. zobowiązał się do ich objęcia i opłacenia.

W dniu 17 września 2007 roku Spółka zawarła z ING Bankiem Śląskim umowę kredytu na kwotę 18 000 tys. zł z zastrzeżeniem, że jeśli do 31 grudnia 2008 r. wszystkie akcje Spółki (w tym akcje serii D) nie zostaną dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, to w dniu 31 grudnia 2008 r. kwota ta ulegnie zmniejszeniu do 12 000 tys. zł, a w dniu 15 września 2009 r. do kwoty 6 000 tys. zł. Kredyt przeznaczony jest wyłącznie na cele związane bezpośrednio z działalnością gospodarczą Spółki.

W dniu 24 września 2007 roku Spółka zawarła z Soletanche Polska Sp. z o.o. umowę o wykonanie robót budowlanych budynku mieszkalno - usługowego "Prosta Tower" na łączną kwotę 13 700 tys. zł.

Dnia 25 września 2007 Spółka Marvipol S.A. działając w imieniu Melody Park Sp z o.o. jako inwestor zastępczy podpisała ze Spółką Warbud S.A. umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa dla Zespołu Mieszkaniowego Wielorodzinnego "Melody Park" z garażem podziemnym i lokalami usługowymi w parterze na łączną kwotę 114 600 tys. zł.

W dniu 28 września 2007 roku Spółka Marvipol S.A. zawarła z Kredyt Bank S.A. umowę o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym na kwotę 8 000 tys. zł . Kredyt przeznaczony na bieżącą działalność Spółki.

W dniu 10 października 2007 roku Spółka Marvipol S.A. utworzyła nową spółkę zależną Trinity Development Sp. z o.o. działającą w segmencie sprzedaży developerskiej.

Dnia 16 listopada 2007 roku Spółka nabyła nieruchomość położona przy ulicy Pasymskiej i Pułkowej w dzielnicy Bielany o łącznym obszarze 3,8 ha pod nową inwestycję.

V. Informacje o instrumentach finansowych

Szczegółowe informacje na temat instrumentów finansowych oraz czynników ryzyka i zagrożeń zawarte zostały w sprawozdaniu finansowym w nocie 27.

VI. Istotne wydarzenia w działalności Spółki zaistniałe po dacie 31 grudnia 2007 roku - w okresie do sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2007

Zawarcie w dniu 7 lutego 2008 roku aneksu do umowy nr 1015063966 z dnia 5 października 2006 roku o krótkoterminowy kredyt odnawialny w rachunku bieżącym z Bankiem DnB Nord Polska S.A. (uprzednio Bank BISE S.A.) przedłużającego termin spłaty kredytu do 31 stycznia 2009 roku i zwiększającego kwotę kredytu do 5 000 tys. zł (uprzednio 3 500 tys. zł).

Dnia 6 marca 2008 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny Spółki Dominującej Marvipol S.A. w związku z ofertą publiczną akcji serii C i D. Marvipol S.A. uzyskał również zgodę na dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii A, B, C, D oraz praw do akcji serii D.

W dniu 11 marca 2008 roku podpisano aneks z Melody Park Sp z o.o. do Umowy o współpracy z inwestorem zastępczym dotyczący zabezpieczenia kredytów zaciąganych przez Melody Park Sp z o.o. w celu realizacji inwestycji

Odwołanie w dniu 19 marca 2008 roku ze składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Pana Andrzeja Józefa Adamowicza oraz powołanie do składu Rady Nadzorczej Pana Piotra Jerzego Nadolskiego jako członka niezależnego Rady Nadzorczej.

W dniu 2 kwietnia 2008 roku Spółka zawarła ze spółką Strabag umowę o wykonanie robót budowlanych w inwestycji przy ul. Grenadierów 29 na kwotę 18 490 tys. zł.

Rozwiązanie z dniem 4 kwietnia 2008 roku umowy kredytu obrotowego na kwotę 20 000 tys. zł zawartej w dniu 24 listopada 2006 roku z Bankiem BPH S.A. (obecnie Bank PEKAO S.A.).

Zawarcie w dniu 21 kwietnia 2008 roku aneksu do umowy nr 02/289/06/Z/OB z dnia 17 lipca 2006 roku kredytu obrotowego złotowego z BRE BANK S.A. na mocy którego dokonano zmian zabezpieczeń kredytu oraz warunków spłaty kredytu. W szczególności, globalną cesję należności z inwestycji Melody Park (Puławska 257) zastąpiono globalną cesją należności z inwestycji Osiedle Płatany (ul. Ryżowa) i Villa Avanti (ul. Grenadierów).

W dniu 29 maja 2008 r. pomiędzy Cosinda Holdings Limited Spółka prawa cypryjskiego i osobami fizycznymi zostały podpisane warunkowe umowy zbycia 21 900 akcji Serii C. Umowy zawarte są pod warunkiem rozwiązującym nie wprowadzenia akcji Marvipol S.A. do notowań na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. najpóźniej do dnia 31 lipca 2008 roku i w przypadku ziszczenia się tego warunku zostaną rozwiązane.

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Andrzej Nizio
/Wiceprezes Zarządu/

Warszawa, 13 czerwca 2008 r.