

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU MARVIPOL S.A. Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2010 ROKU

SPIS TREŚCI:

CZĘŚĆ PIERWSZA	4
I. INFORMACJE O JEDNOSTCE	4
1) Charakterystyka Jednostki	4
2) Kapitał Zakładowy	4
3) Organy Spółki	4
II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2010	6
III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2010, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	11
IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI	11
V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	12
VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI.....	12
VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH.....	13
VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH	13
IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK	13
1) Ryzyko zmiany cen	13
2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych.....	13
3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych	14
4) Ryzyko utraty płynności finansowej.....	14
5) Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona	14
X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM.....	20
XI. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA.....	20

XII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	21
XIII. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH	21
XIV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU	21
XV. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI 22	
XVI. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTKI Z INNYMI PODMIOTAMI	22
XVII. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	24
XVIII. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK.....	24
XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH	24
XX. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH ...	25
XXI. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	25
XXII. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM	25
XXIII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI.....	26
XXIV. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH.....	26
XXV. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM	26
XXVI. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTKI.....	26
XXVII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ	26
XXVIII. UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA	26
XXIX. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI DLA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	27

XXX. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIAZANYCH BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.....	28
XXXI. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	28
XXXII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	28
XXXIII. INFORMACJE O:	28
1) Dacie zawarcia przez jednostkę umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	28
2) Wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem i za rok obrotowy 2009	29
CZĘŚĆ DRUGA	30
OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2010 ROKU.....	30

CZĘŚĆ PIERWSZA

I. INFORMACJE O JEDNOSTCE

1) Charakterystyka Jednostki

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

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-193) przy ulicy Stawki 3A.

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

Przedmiotem działalności Spółki są w szczególności:

- działalność deweloperska,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo – księgowa
- sprzedaż hurtowa i detaliczna pojazdów samochodowych, wraz z ich konserwacją i naprawą.

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

2) Kapitał Zakładowy

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

W roku obrotowym 2010 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego uległy następującej zmianie:

- na mocy Uchwały Nr 1 Zarządu z dnia 28 marca 2010 r. kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 7.305.640,00 złotych do kwoty 7.384.680,00 złotych, w drodze emisji 395.200 akcji serii E w ramach kapitału docelowego. Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego w KRS miała miejsce w dniu 12 kwietnia 2010 r.

3) Organy Spółki

a) Zarząd

Skład Zarządu Spółki jest następujący:

- Andrzej Nizio – pełniący funkcję Prezesa Zarządu,
- Sławomir Horbaczewski – pełniący funkcję Wice Prezesa Zarządu,
- Tomasz Wajngerber – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2010 struktura, jak też skład Zarządu Spółki uległy następującym zmianom:

- w dniu 6 kwietnia 2010 r. Mariusz Wojciech Książek złożył w Spółce oświadczenie o swojej rezygnacji ze skutkiem na dzień 9 kwietnia 2010 r. z udziału w Zarządzie Marvipol S.A.
- w dniu 6 kwietnia 2010 r. na mocy oświadczenia wykonujących uprawnienia osobiste Założycieli Spółki Mariusza Wojciecha Książek i Andrzeja Nizio, pełnienie od dnia

10 kwietnia 2010 r. funkcji Prezesa Zarządu zostało powierzone pełniącemu dotychczas funkcję Wice Prezesa Zarządu Andrzejowi Nizio.

- na mocy Uchwały Nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 9 kwietnia 2010 r. do składu Członków Zarządu został powołany Tomasz Wajngerber.
- na mocy Uchwały Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 maja 2010 r. sposób reprezentacji Spółki uległ zmianie w ten sposób, że do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wice Prezes Zarządu łącznie z członkiem Zarządu lub prokurentem, albo dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.
- na mocy Uchwały Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 20 sierpnia 2010 r. pełnienie funkcji Wice Prezesa Zarządu zostało powierzone dotychczasowemu Członkowi Zarządu Sławomirowi Horbaczewskiemu.

b) Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki jest następujący:

- Mariusz Wojciech Książek – pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Aleksander Chłopecki – pełniący funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Ryszard Rapacki – Członek Rady Nadzorczej,
- Claudia Książek – Członek Rady Nadzorczej,
- Ewa Nizio – Członek Rady Nadzorczej.

W ramach Rady Nadzorczej działają Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń.

W roku obrotowym 2010 struktura, jak też skład Rady Nadzorczej Spółki uległy następującym zmianom:

- w dniu 6 kwietnia 2010 r. Ludwik Opiela złożył w Spółce oświadczenie o swojej rezygnacji ze skutkiem na dzień 9 kwietnia 2010 r. z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.
- na mocy Uchwały Nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 9 kwietnia 2010 r. do składu Członków Rady Nadzorczej powołany został Mariusz Wojciech Książek.
- w dniu 26 kwietnia 2010 r. na mocy oświadczenia wykonujących uprawnienia osobiste Założycieli Spółki Mariusza Wojciecha Książek i Andrzeja Nizio, z dniem 27 maja 2010 r. z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej odwołany został Aleksander Chłopecki, a pełnienie tej funkcji od dnia 28 maja 2010 r. powierzono Mariuszowi Wojciechowi Książek.
- na mocy Uchwały Nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 maja 2010 r. pełnienie funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej zostało powierzone Aleksandrowi Chłopeckiemu.
- na mocy Uchwały Nr 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 1 października 2010 r. ze składu Członków Rady Nadzorczej został odwołany Piotr Nadolski.
- na mocy Uchwały Nr 8 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 1 października 2010 r. do składu Członków Rady Nadzorczej, jako Członek niezależny, powołany został Ryszard Rapacki.
- w dniu 8 grudnia 2010 r., w związku z odwołaniem Piotra Nadolskiego ze składu Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę Nr 1, mocą której Ryszard Rapacki został powołany w skład komitetu audytu Rady Nadzorczej jako jego Przewodniczący.

c) Zgromadzenie Akcjonariuszy

W roku obrotowym 2010 miało miejsce pięć posiedzeń Walnego Zgromadzenia:

- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 19 lutego 2010 r., które w toku obrad:
 - dokonało zmian w Statucie Spółki,
 - wyraziło zgodę na zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki.

- Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 9 kwietnia 2010 r., które w toku obrad:

- rozpatrzyło sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki z oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za 2009 r., z oceny sprawozdania finansowego Spółki za 2009 r., z oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2009 r., z oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2009 r. oraz z działalności Rady Nadzorczej za 2009 r.,
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za 2009 r.,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za 2009 r.,
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2009 r.,
- zatwierdziło skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2009 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto za 2009 r.,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.,
- udzieliło poszczególnym członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r.,
- dokonało zmiany w składzie Zarządu Spółki,
- dokonało zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 28 maja 2010 r., które w toku obrad:

- dokonało zmian w Statucie Spółki,
- dokonało zmian w Radzie Nadzorczej Spółki,
- podjęło uchwałę o emisji obligacji zwykłych na okaziciela,
- podjęło uchwałę o emisji obligacji zamiennych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych Akcjonariuszy.

- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 20 sierpnia 2010 r., które w toku obrad:

- dokonało zmian w Zarządzie Spółki,
- podjęło uchwałę o emisji obligacji zamiennych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych Akcjonariuszy.

- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 1 października 2010 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę o emisji obligacji zwykłych na okaziciela,
- wyraziło zgodę na zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki,
- dokonało zmian w Radzie Nadzorczej Spółki,
- dokonało zmian w Statucie Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2010, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, Walne Zgromadzenie nie obradowało.

II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2010

W dniu 13 stycznia 2010 r. Spółka zawarła z jednostką zależną Prosta 32 Sp. o.o. oraz Bankiem PEKAO S.A. Umowę poręczenia do kwoty 4.000 tys. zł, a także Umowę gwarancji na wypadek przekroczenia kosztów budowy do kwoty 6.400 tys. zł.

W dniu 19 stycznia 2010 r. Marvipol S.A. objęła 1.000 udziałów z podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 500.000,00 zł w jednostce zależnej AML Polska Sp. z o.o.

W dniu 19 stycznia 2010 r. Marvipol S.A. objęła 800 udziałów z podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 400.000,00 zł w jednostce zależnej Prosta 32 Sp. z o.o.

W dniu 29 stycznia 2010 r., w związku z całkowitą spłatą kwoty kredytu udzielonego przez BRE Bank S.A. zgodnie z Umową Kredytową nr 02/336/08/Z/OB, Spółka złożyła wnioski do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie o wykreślenie hipotek umownych kaucyjnych ustanowionych tytułem zabezpieczenia ww. kredytu na dwóch nieruchomościach Spółki do kwoty 35.000 tys. zł.

W dniu 29 stycznia 2010 r. został podpisany Aneks do Umowy kredytowej z BRE BANK S.A. nr 02/316/06/Z/VV z dnia 17 lipca 2006 r. Na mocy Aneksu uległ przedłużeniu okres kredytowania i ostateczny termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2010 r.

W dniu 29 stycznia 2010 r. został podpisany Aneks do Umowy kredytowej z DnB NORD Polska S.A. nr 1015063966 z dnia 05 października 2006 r. Na mocy Aneksu uległ przedłużeniu okres kredytowania i ostateczny termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 stycznia 2011 r.

W dniu 10 lutego 2010 r. została zawiązana spółka M Automotive Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest działalność usługowo-handlowa. Rejestracja M Automotive Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dn. 19 marca 2010 r. Marvipol S.A. objęła 200 udziałów w kapitale zakładowym M Automotive Sp. z o.o. za kwotę 100.000,00 zł.

W dniu 15 lutego 2010 r. został podpisany Aneks do Umowy pożyczki z Melody Park Sp. z o.o. – jednostką zależną od Marvipol S.A. Na mocy Aneksu kwota stanowiąca limit pożyczki udzielonej Marvipol S.A. przez Melody Park Sp. z o.o. została zwiększona z 8.000 tys. zł do 21.915 tys. zł.

W dniu 19 lutego 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. wyraziło zgodę na zbycie w drodze wniesienia wkładu niepieniężnego do spółki celowej, w której Marvipol SA jest jedynym wspólnikiem, zorganizowanej części przedsiębiorstwa związanej z realizacją projektu inwestycyjnego "Villa Cavaletti". Na dzień sporządzenia sprawozdania przedmiotowe zbycie nie nastąpiło.

W dniu 05 marca 2010 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym został dokonany wpis uchwalonych w dniu 19 lutego 2010 r. przez Walne Zgromadzenie zmian w Statucie Spółki.

W dniu 15 marca 2010 r. Marvipol S.A. objęła 1.100 udziałów z podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 550.000,00 zł w jednostce zależnej AML Polska Sp. z o.o.

W dniu 19 marca 2010 r. Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym. Na mocy aneksu, w związku z realizacją przez Marvipol S.A. inwestycji „Apartamenty Mokotów Park”, BRE Bank S.A. wyraził zgodę na wyodrębnienie 5.807 m2 działki spod zabezpieczenia spłaty kredytu, w tym na urządzenie dla wyodrębnionej nieruchomości Księgi Wieczystej bez obciążenia hipotecznego na rzecz Banku.

W dniu 22 marca 2010 r. Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/289/06/Z/OB o kredyt obrotowy złotowy. Na mocy aneksu, w związku z realizacją przez Marvipol S.A. inwestycji „Apartamenty Mokotów Park”, BRE Bank S.A. wyraził zgodę na wyodrębnienie 5.807 m2 działki spod zabezpieczenia spłaty kredytu, w tym na urządzenie dla wyodrębnionej nieruchomości Księgi Wieczystej bez obciążenia hipotecznego na rzecz Banku.

W dniu 28 marca 2010 r. Zarząd podjął Uchwałę Nr 1, mocą której kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 7.305.640,00 złotych do kwoty 7.384.680,00 złotych, w drodze emisji 395.200 akcji serii E w ramach kapitału docelowego. Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego w KRS miała miejsce w dniu 12 kwietnia 2010 r. W dniu 6 maja 2010 r., na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przedmiotowe akcje zostały wprowadzone do obrotu giełdowego.

W dniu 6 kwietnia 2010 r. Mariusz Wojciech Książek złożył oświadczenie o rezygnacji z dniem 9 kwietnia 2010 r. z funkcji Prezesa Zarządu.

W dniu 6 kwietnia 2010 r., na mocy oświadczenia złożonego w wykonaniu uprawnień osobistych Założycieli Spółki, sprawującemu dotychczas funkcję Wice Prezesa Zarządu Spółki Andrzejowi Nizio powierzono pełnienie od dnia 10 kwietnia 2010 r. funkcji Prezesa Zarządu.

W dniu 7 kwietnia 2010 r. Marvipol S.A. zawarła z Miastem Stołecznym Warszawa Umowę sprzedaży, której przedmiotem było przeniesienie w trybie bezprzetargowym, na rzecz Marvipol S.A. przez Miasto Stołeczne Warszawa własności działki gruntu będącej dotychczas w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A., na części której realizowana jest inwestycja „Villa Avanti”. Pozostała część gruntu, na którym realizowana jest ww. inwestycja, była już własnością Marvipol S.A, zatem zawarcie przedmiotowej Umowy pozwoliło na ujednolicenie statusu własnościowego nieruchomości.

W dniu 9 kwietnia 2010 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o powołaniu w skład Zarządu Spółki Tomasza Wajngerber.

W dniu 30 kwietnia 2010 r. Marvipol S.A. objęła 1.000 udziałów z podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 500.000,00 zł w jednostce zależnej AML Polska Sp. z o.o.

W dniu 30 kwietnia 2010 r. Marvipol S.A. objęła 900 udziałów z podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 45.000,00 zł w jednostce zależnej Marvipol TM Sp. z o.o.

W dniu 21 czerwca 2010 r. uchwalone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 28 maja 2010 r. zmiany Statutu Spółki zostały przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS, wpisane do rejestru przedsiębiorców.

W dniu 25 czerwca 2010 r., na mocy Uchwały Nr 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 maja 2010 r., Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 39.400 szt. trzyletnich obligacji zamiennych serii „B” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 39.400 tys. zł. Na mocy uchwał Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych S.A. oraz Zarządu BondSpot S.A. z dni 24 i 30 sierpnia 2010 r., obligacje serii „B” zostały wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”, a ich pierwsze notowanie miało miejsce w dniu 2 września 2010 r.

W dniu 20 sierpnia 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o powierzeniu Członkowi Zarządu Sławomirowi Horbaczewskiemu pełnienia funkcji Wice Prezesa Zarządu.

W dniu 27 sierpnia 2010 r. zawarta została z Ciech S.A. przedwstępna Umowa Sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni ca. 1,19 ha, usytuowanej w Warszawie przy ul. Powązkowskiej. Przeniesienie własności prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości na Marvipol S.A. zostało sfinalizowane w dniu 9 grudnia 2010 r.

W dniu 30 sierpnia 2010 r., na mocy Uchwały Nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 maja 2010 r., Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji

14.450 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „C” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 14.450 tys. zł. Na mocy uchwał Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych S.A. oraz Zarządu BondSpot S.A. z dni 23 i 29 września 2010 r., obligacje serii „C” zostały wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”, a ich pierwsze notowanie miało miejsce w dniu 4 października 2010 r.

W dniu 8 września 2010 r. zawarta została z Veolia Transport Sp. z o.o. przedwstępna Umowa Sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni ca. 1,14 ha, usytuowanej w Warszawie przy ul. Sokratesa. Przeniesienie własności tej nieruchomości na Marvipol S.A. zostało sfinalizowane w dniu 1 grudnia 2010 r.

W dniu 21 września 2010 r. Marvipol S.A. objęła 115.434 udziały z podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 11.543.400,00 zł w jednostce zależnej Melody Park (obecnie Zielona Italia) Sp. z o.o.

W dniu 24 września 2010 r. Marvipol S.A. objęła 4.790 udziałów z podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 2.395.000,00 zł w jednostce zależnej Prosta 32 Sp. z o.o.

W dniu 8 października 2010 r. zawarta została z Osobą fizyczną przedwstępna Umowa Sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni ca. 0,94 ha, usytuowanej w Warszawie. Przeniesienie własności tej nieruchomości na Marvipol S.A. zostało zaplanowane w terminie do dnia 8 kwietnia 2011 r.

W dniu 26 października 2010 r. Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym. Na mocy aneksu kwota kredytu została zwiększona z 5.000 tys. zł do 10.000 tys. zł, a termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 28 października 2011 r. Zmianie uległ też sposób zabezpieczenia spłaty kredytu w ten sposób, że w miejsce hipoteki kaucyjnej do kwoty 5.500 tys. zł ustanowionej w 2008 r. na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A. nieruchomości gruntowej w Warszawie o powierzchni ca. 3,9 ha, ustanowione zostaną hipoteki kaucyjne do kwoty 11.000 tys. zł, na będących własnością Marvipol S.A. nieruchomościach - dwóch znajdujących się na terenie Warszawy lokalach użytkowych o łącznej powierzchni ca. 675 m² oraz trzech usytuowanych w Mikołajkach działkach gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha.

W dniu 27 października 2010 r. Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. Umowę kredytu nr 02/430/10/Z/OB. Przedmiotem Umowy jest kredyt obrotowy w kwocie 5.000 tys. zł przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności związanej z inwestycjami realizowanymi ze środków własnych Marvipol S.A. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 28 października 2011 r. Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowią hipoteki zwykła i kaucyjna do łącznej kwoty 5.500 tys. zł, na będących własnością Marvipol S.A. nieruchomościach - dwóch znajdujących się na terenie Warszawy lokalach użytkowych o łącznej powierzchni ca. 675 m² oraz trzech usytuowanych w Mikołajkach działkach gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha.

W dniu 27 października 2010 r. Marvipol S.A. objęła 800 udziałów z podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 400.000,00 zł w jednostce zależnej M Automotive Sp. z o.o.

W dniu 27 października 2010 r. Marvipol S.A. objęła 700 udziałów z podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 350.000,00 zł w jednostce zależnej AML Polska Sp. z o.o.

W dniu 27 października 2010 r. Marvipol S.A. objęła 150 udziałów z podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 75.000,00 zł w jednostce zależnej Caterham Polska Sp. z o.o.

W dniu 29 października 2010 r., na mocy Uchwały Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 1 października 2010 r., Spółka dokonała, w drodze oferty

publicznej, emisji 19.250 szt. rocznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „E” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 19.250 tys. zł. Na mocy uchwał Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych S.A. oraz Zarządu BondSpot S.A. z dni 29 listopada i 1 grudnia 2010 r., obligacje serii „E” zostały wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”, a ich pierwsze notowanie miało miejsce w dniu 3 grudnia 2010 r.

W dniu 8 listopada 2010 r. Marvipol S.A. zawarła z Bankiem Millennium S.A. Umowę o kredyt w rachunku bieżącym nr 1788/10/400/04. Przedmiotem Umowy jest kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 4.000 tys. zł przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 7 listopada 2011 r. Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 6.000 tys. zł na będących własnością Marvipol S.A. nieruchomościach – usytuowanych w Warszawie lokalach użytkowych.

W dniu 8 listopada 2010 r. uchwalone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 1 października 2010 r. zmiany Statutu Spółki zostały przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS, wpisane do rejestru przedsiębiorców.

W dniu 9 listopada 2010 r. Marvipol S.A. dokonała przedterminowej, całkowitej spłaty kredytu i rozwiązała Umowę o kredyt w rachunku bieżącym zawartą z Bankiem DnB Nord Polska S.A. w dn. 5 października 2006 r. Wobec spłaty kredytu Bank wydał zgodę na wykreślenie hipoteki umownej łącznej kaucyjnej do kwoty 7.500 tys. zł ustanowionej na wymienionych w treści Umowy nieruchomościach jako zabezpieczenie spłaty kredytu.

W dniu 30 listopada 2010 r. Marvipol S.A., w oparciu o Uchwałę Nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 1 października 2010 r., zawarła z Marvipol TM Sp. z o.o. – jednostką zależną od Marvipol S.A., Umowę Wniesienia Aportu do Spółki. Na mocy Umowy Marvipol S.A. przeniosła na Marvipol TM Sp. z o.o. własność zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci wyodrębnionego w strukturze przedsiębiorstwa Marvipol S.A. Działu Marketingu i Zarządzania Własnością Intelektualną, jako wkład niepieniężny na pokrycie obejmowanych udziałów w podwyższonym o 103.771.000,- złotych kapitale zakładowym Marvipol TM Sp. z o.o. Marvipol S.A. objęła za wkład niepieniężny 2.075.420 udziałów w jednostce zależnej Marvipol TM Sp. z o.o.

W dniu 6 grudnia 2010 r., na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 18 listopada 2010 r., Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 300.000 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „F” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 30.000 tys. zł. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych obligacje serii „F” zostały w dniu 8 lutego 2011 r. wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”.

W dniu 10 grudnia 2010 r. Marvipol S.A. objęła 2.734 udziały z podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 5.468.000,00 zł w jednostce zależnej JLR Łódź Polska Sp. z o.o.

W dniu 13 grudnia 2010 r. został podpisany Aneks do Umowy pożyczki z Zielona Italia (dawniej Melody Park) Sp. z o.o. – jednostką zależną od Marvipol S.A. Na mocy Aneksu kwota stanowiąca limit pożyczki udzielonej Zielona Italia Sp. z o.o. przez Marvipol S.A. została zwiększona z 13.000 tys. zł do 30.000 tys. zł.

W dniu 13 grudnia 2010 r., na mocy Uchwały Zarządu Nr 1 z dnia 3 grudnia 2010 r., Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 100.000 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „G” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 10.000 tys. zł. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych obligacje serii „G” zostały w dniu 8 lutego 2011 r. wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”.

W dniu 17 grudnia 2010 r. Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. Umowę kredytu nr 02/579/10/Z/LF. Przedmiotem Umowy jest kredyt odnawialny do kwoty 18.500 tys. zł przeznaczony na finansowanie kosztów II i III etapu realizowanej przez Marvipol S.A. inwestycji „Apartamenty Mokotów Park” w Warszawie, przy ul. Bernardyńskiej. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 30 października 2014 r. Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka kaucyjna do kwoty 27.750 tys. zł, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A., położonej w Warszawie nieruchomości o powierzchni ca. 3,9 ha.

W dniu 17 grudnia 2010 r. Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/289/06/Z/OB o kredyt obrotowy na kwotę 80.000 tys. zł. Na mocy Aneksu uległ zmianie harmonogram spłaty kredytu w ten sposób, że pozostająca do spłaty kwota 25.000 tys. zł zostanie spłacona w 12 comiesięcznych ratach po 1.000 tys. zł każda, począwszy od dnia 31 grudnia 2010 roku, jednej raty w kwocie 500 tys. zł płatnej w dniu 30 grudnia 2011 roku oraz jednej raty w kwocie 12.500 tys. zł płatnej w dniu 30 października 2014 roku.

III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2010, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 4 stycznia 2011 r., na mocy Uchwały Zarządu Nr 3 z dnia 16 grudnia 2010 r., Spółka dokonała, w drodze oferty publicznej, emisji 200.000 szt. trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii „H” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 20.000 tys. zł. Na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych obligacje serii „H” zostały w dniu 8 lutego 2011 r. wprowadzone do Alternatywnego Systemu Obrotu na „Catalyst”.

W związku z zawartym w dniu 14 stycznia 2011 r. Porozumieniem w sprawie rozwiązania Umowy Kredytu z dnia 13 stycznia 2010 r. pomiędzy Prosta 32 Sp. o.o. oraz Bankiem PEKAO S.A. rozwiązaniu uległy Umowa poręczenia do kwoty 4.000 tys. zł oraz Umowa gwarancji na wypadek przekroczenia kosztów budowy do kwoty 6.400 tys. zł zawarte przez Spółkę z jednostką zależną Prosta 32 Sp. o.o. oraz Bankiem PEKAO S.A.

W dniu 21 stycznia 2011 r. Marvipol S.A. zawarła z BRE Bank S.A. aneks do umowy kredytowej nr 02/289/06/Z/OB o kredyt obrotowy na kwotę 80.000 tys. zł. Na mocy Aneksu zmianie uległo zabezpieczenie spłaty kredytu w ten sposób, że z dniem 21 stycznia 2011 r. wygasły: (1) poręczenie Melody Park (obecnie Zielona Italia) Sp. z o.o. – jednostki zależnej od Emitenta, (2) globalna cesja wierzytelności należnych Melody Park Sp. z o.o. od nabywców lokali mieszkalnych i użytkowych w inwestycji Melody Park.

W dniu 26 stycznia 2011 r. został podpisany Aneks do Umowy pożyczki z Zielona Italia (dawniej Melody Park) Sp. z o.o. – jednostką zależną od Marvipol S.A. Na mocy Aneksu kwota stanowiąca limit pożyczki udzielonej Zielona Italia Sp. z o.o. przez Marvipol S.A. została zwiększona z 30.000 tys. zł do 40.000 tys. zł.

IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI

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

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

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

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

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

V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

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

VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI

W 2010 r. Spółka Marvipol S.A. wypracowała 42.434 tys. zł zysku netto, przy 96.876 tys. zł przychodów.

W 2010 r. przychody Spółki z działalności deweloperskiej od nabywców lokali wyniosły 51.655 tys. zł.

W 2010 r. ukończono proces budowlany i otrzymano pozwolenie na użytkowanie w inwestycji „Villa Cavaletti”.

Obecnie Marvipol S.A. kontynuuje realizację wcześniej rozpoczętych projektów deweloperskich, tj. inwestycji biurowo – mieszkaniowej „Prosta Tower”, w charakterze inwestora zastępczego, oraz inwestycji mieszkaniowej „Apartamenty Mokotów Park”. Ponadto, w listopadzie 2010 r. rozpoczęta została realizacja nowego projektu deweloperskiego – inwestycji mieszkaniowej „Osiedle Zielona Italia” w Warszawie. W przyszłych okresach przewidywane jest realizowanie kolejnych projektów deweloperskich w Warszawie.

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

Źródłem przychodów Spółki są także świadczone usługi w zakresie mycia samochodów i czyszczenia wnętrz w ramach sieci myjni samochodowych Robo Wash Center. W 2010 r. Spółka odnotowała przychody od odbiorców zewnętrznych z tego tytułu w wysokości 9.192 tys. zł.

W 2011 r. istotną pozycją przychodów Spółki będą przychody z tytułu działalności finansowej - dywidendy ze spółek zależnych prowadzących zarówno działalność deweloperską, jak i działalność w zakresie sprzedaży hurtowej i detalicznej pojazdów samochodowych, tudzież ich konserwacji i napraw.

VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Spółka nie nabyła akcji własnych.

VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH

Spółka nie posiada oddziałów.

IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK

1) Ryzyko zmiany cen

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

2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

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

Możliwe jest 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. Obniżenie kursu złotego w stosunku do walut obcych, w szczególności franka szwajcarskiego, dolara amerykańskiego i euro jak również wzrost stóp procentowych dla tych walut przekładający się na wzrost oprocentowania kredytów, może spowodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia takich kredytów. Może to spowodować ograniczenie popytu na nowe mieszkania oraz doprowadzić do zwiększonej liczby przejęć nieruchomości przez banki, co może skutkować wprowadzeniem na rynek zwiększonej liczby lokali. Powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, także w Warszawie, a w efekcie na działalność i sytuację finansową Spółki.

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

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

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

3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

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

4) Ryzyko utraty płynności finansowej

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

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

► ryzyko związane z celami strategicznymi:

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

► ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich:

Projekty deweloperskie realizowane przez Spółkę wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego (m.in. w związku z zakupem gruntu) i są, ze swej istoty, obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (1) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami Spółki, (2) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (3) wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (4) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (5) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (6) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (7) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (8) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, jak również (9) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ▶ ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Spółki od wykonawców robót budowlanych:
Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, między innymi z uwagi na: (1) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (2) wzrost cen materiałów budowlanych; (3) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (4) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Spółki, (5) dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Spółki. Istnieje również ryzyko związane z utratą przez generalnych wykonawców płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą generalnego wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu deweloperskiego. Pomimo, iż Spółka stara się ograniczać takie ryzyko poprzez utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych oraz posiada kadry przygotowane do przejścia, w razie takiej konieczności, kompetencji generalnego wykonawcy, zagrożenie ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregośkolwiek z generalnych wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki.
- ▶ ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności:
Koszty operacyjne i inne koszty Spółki mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: (1) inflację; (2) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych; (3) 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; (4) wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.
- ▶ ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Spółki na warszawskim rynku mieszkaniowym:
Obecnie wszystkie projekty deweloperskie Spółki realizowane są w Warszawie. Spółka na bieżąco analizuje rynek działalności deweloperskiej w innych polskich miastach, jednakże korzyści płynące z ekspansji na inne rynki wydają się obecnie Zarządowi niewspółmierne do ryzyka związanego z tego typu decyzją. W związku z tym, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Spółkę będą uzależnione od sytuacji na warszawskim rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.
- ▶ ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz cenami lokali:
Dalszy rozwój działalności Spółki zależy w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania, a następnie od zdolności Spółki do sprzedaży na rynku wybudowanych mieszkań w odpowiednim terminie i z satysfakcjonującą marżą. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń wynika

z kolei w znacznej mierze z kondycji rynku mieszkaniowego w Warszawie, na którym działa Spółka.

Pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (1) silna konkurencja na rynku nieruchomości, (2) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (3) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz (4) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą.

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

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

► ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi:

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

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

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

► ryzyko związane z infrastrukturą:

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

infrastrukturę, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu deweloperskiego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowanym projektem deweloperskim. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ▶ ryzyko związane z awarią systemu informatycznego:
Spółka nie jest uzależniona od systemów informatycznych, jednakże awaria wykorzystywanego przez nią systemu informatycznego, której skutkiem byłaby utrata danych może spowodować czasową utrudnienie działalności Spółki, w tym w szczególności w kontaktach z jej klientami. Spółka nie może zagwarantować, że wykorzystywane przez nią systemy informatyczne będą wystarczające dla jej przyszłych potrzeb. Wystąpienie awarii systemów informatycznych lub nie zaspokajanie przez nie przyszłych potrzeb Spółki mogłoby mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki.
- ▶ ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych:
Istniejący obecnie w Polsce, w tym w szczególności w Warszawie, system ksiąg wieczystych jest nieefektywny, w szczególności z uwagi na opóźnienia z jakimi istotne zdarzenia prawne mogą być ujawniane w księgach wieczystych. Co do zasady, z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, osoba dokonująca czynności prawnej o skutkach rozporządzających z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabywa własność lub inne prawo rzeczowe, choćby właścicielem był w rzeczywistości inny podmiot, chyba że nabywca wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Z uwagi na możliwe opóźnienia ujawniania w księgach wieczystych zmian podmiotów będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości oraz powyższą zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych obrót nieruchomościami wiąże się z ryzykiem nabycia nieruchomości od osoby nieuprawnionej, lecz ujawnionej w księdze wieczystej. Ryzyko to może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.
- ▶ ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane:
Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane wykonawca robót budowlanych, któremu Spółka zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Spółki gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Zgodnie z powołaną ustawą prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Spółki i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.
- ▶ ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia:
Obiekty budowane w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Spółkę są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia zawieranych przez generalnych wykonawców Spółki. W przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Spółka może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez

odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków Spółki z projektu deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami Spółki. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Spółka może utracić środki zainwestowane w projekt deweloperski dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu deweloperskiego. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

► ryzyko zmian prawa podatkowego:

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

► ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe:

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

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

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo, iż dotychczas nie uchwalono ustawy regulującej proces repriwatyzacji w Polsce, byli właściciele nieruchomości lub ich

następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. Niektóre nieruchomości, na których były, są lub mogą być prowadzone projekty deweloperskie Spółki znajdują się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich). Istnieje ryzyko, iż byli właściciele działek wchodzących w skład tych nieruchomości wystąpią z roszczeniami reprivatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo, iż przed nabyciem nieruchomości Spółka bada kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia reprivatyzacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Spółkę. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na Spółkę. Może to spowodować wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

► ryzyko ekonomiczne i polityczne:

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

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

► ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego:

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

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

Dane wpisane w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości nie zawsze są zgodne z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków, w szczególności w zakresie danych o numerach i powierzchni działek ewidencyjnych, jak również danych o osobach władających gruntem. W praktyce może to spowodować konieczność

dokonania uzgodnienia tych danych, a wobec czasochłonności takiej procedury, opóźnić ustanowienie odrębnej własności lokali.

- ryzyko wynikające z załamania sprzedaży na rynku motoryzacyjnym:
Rynek sprzedaży samochodów luksusowych jest stosunkowo ograniczony jako zorientowany głównie na klientów zamożnych. Kryzys na rynkach finansowych może skutkować zmniejszeniem popytu na dobra luksusowe, w tym negatywnie wpłynąć na sektor motoryzacyjny.

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

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

XI. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA

		31-gru-10	31-gru-09
rentowność sprzedaży (ROS)	zysk netto/przychód ze sprzedaży*100	90,78%	5,73%
rentowności kapitału własnego (ROE)	zysk netto*100/kapitał własny - zysk netto	39,47%	8,39%
stopa zadłużenia	zobowiązania/suma pasywów*100	58,11%	54,77%
bieżącej płynności	aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	2,35	1,61

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

Wskaźnik rentowności sprzedaży w 2010 roku uległ znacznemu zwiększeniu w związku z wysokością zysku osiągniętego w 2010 roku przez Spółkę, na który oprócz przychodów ze sprzedaży oraz operacyjnych istotny wpływ miała dywidenda od spółek zależnych. Natomiast w 2009 roku zysk był wynikiem osiągniętych przychodów ze sprzedaży oraz operacyjnych, marginalną kwotę stanowiły przychody z inwestycji.

Wskaźnik rentowności kapitału własnego uległ znacznemu polepszeniu w związku z istotnie wyższym zyskiem osiągniętym w 2010 roku.

Stopa zadłużenia (wskaźnik struktury zobowiązań) uległa zmianie w porównaniu z analogicznym okresem. Główne czynniki mające wpływ na tę zmianę to: zwiększenie stanu zobowiązań.

Wskaźnik płynności uległ polepszeniu w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, głównie w wyniku zwiększenia wartości aktywów obrotowych.

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

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

XIII. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH

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

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

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

XIV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU

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

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

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

Spółka w ramach działalności deweloperskiej ponosi głównie koszty usług budowlanych oraz koszty zakupu gruntów pod projekty deweloperskie. Zakup gruntów nie wiąże się z uzależnieniem od jednego dostawcy, natomiast w przypadku usług budowlanych Spółka dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze konkursu, a generalny wykonawca jest odpowiedzialny za całość prac budowlanych. Spółka w procesie wyboru wykonawców ocenia ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie. W 2010 roku wartość transakcji z największymi dostawcami była następująca:

Warbud S.A. – 25.747 tys. zł,

EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEX S.A. – 22.745 tys. zł

UNIBEP S.A. – 6.616 tys. zł

W kolejnych latach coraz to bardziej istotnego znaczenia będą nabierać relacje dostawców ze spółkami zależnymi Spółki, poprzez które to podmioty Spółka w coraz szerszym zakresie realizować będzie działalność gospodarczą.

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

XV. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

Informacje dotyczące umów znaczących zostały zamieszczone w punkcie II niniejszego sprawozdania "ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2010".

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Marvipol S.A. jest jednostką dominującą wobec następujących jednostek zależnych:

- ▶ **Zielona Italia Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Melody Park Sp. z o.o.) została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2001 roku pod numerem KRS 0000044715. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 13.000.000,00 zł i dzieli się na 130.000 udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy.
Jednostka Zielona Italia 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.
Jednostka Zielona Italia Sp. z o.o. jest spółką celową, która realizuje obecnie dwa projekty deweloperskie, tj. „Melody Park” (inwestycja oddana do użytkowania) oraz „Osiedle Zielona Italia”. Zielona Italia Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Puławskiej 257 oraz przy ul. Chrościckiego i Obywatelskiej.
- ▶ **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 jednostce bezpośrednio 0,21% udziałów oraz pośrednio (poprzez jednostkę zależną Prosta 32 Sp. z o.o.) 99,79% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 70.150.000,00 zł i dzieli się na 140.300 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy.
Jednostka 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.
Jednostka Marvipol Development Sp. z o.o. jest spółką celową, która realizuje obecnie projekt deweloperski „Prosta Tower”. Marvipol Development Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Prostej 32.
- ▶ **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 jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 270.000,00 zł i dzieli się na 540 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy.
Jednostka Mokotów Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

- ▶ **Prosta 32 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 pod numerem KRS 0000295118. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7.795.000,00 zł i dzieli się na 15.590 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy.
Jednostka Prosta 32 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.
- ▶ **Marvipol TM Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 września 2009 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 października 2009 pod numerem KRS 0000338809. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 103.821.000,00 zł i dzieli się na 2.076.420 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.
Jednostka Marvipol TM Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności profesjonalnej, naukowej i technologicznej. W szczególności jednostka, jako właściciel znaków towarowych Marvipol, Marvipol Development, Robo Wash Center i Prosta Tower, prowadzi działalność usługową w zakresie marketingu oraz zarządzania własnością intelektualną.
- ▶ **JLR Centrum Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 r. i wpisana do rejestru handlowego w dniu 2 lutego 1992 r., a następnie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 r. pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 4.200.000,00 zł i dzieli się na 8.400 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. JLR Centrum Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.
- ▶ **JLR Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 października 2003 r. i w dniu 20 października 2003 r., zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000176909. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2.000.000,00 zł i dzieli się na 4.000 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. JLR Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie importu samochodów marki Jaguar, Land Rover oraz Range Rover jako wyłączny przedstawiciel producentów samochodów tych marek w Polsce.
- ▶ **JLR Gdańsk Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 r. pod numerem KRS 0000282421. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.220.000,00 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32.200,00 zł każdy. JLR Gdańsk Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.
- ▶ **JLR Łódź Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została 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 6.468.000,00 zł i składa się z 3.234 udziałów po 2.000,00 zł każdy. JLR Łódź Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

- ▶ **Caterham Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 maja 2009 r. pod numerem KRS 0000330282. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 475.000,00 zł i dzieli się na 950 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. Caterham Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Caterham.
- ▶ **AML Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 września 2009 roku pod numerem KRS 0000338109. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2.000.000,00 zł i dzieli się na 4.000 udziałów o wartości nominalnej 500,00 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 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 marca 2010 roku pod numerem KRS 0000351883. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 500.000,00 zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. Przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych.

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

W roku obrotowym 2010, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego takie transakcje nie wystąpiły.

XVIII. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK

Informacje dotyczące kredytów bankowych zostały zamieszczone w punkcie II niniejszego sprawozdania "ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2010".

W 2010 roku Marvipol S.A. zaciągnęła od jednostki zależnej Melody Park Sp. z o.o. pożyczkę w kwocie 26.100 tys. zł. Pożyczka oprocentowana była wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej i została przez Marvipol S.A. spłacona w całości przed końcem roku obrotowego 2010.

XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH

W 2010 roku Marvipol S.A. udzieliła następujących pożyczek (wartości podane w kwocie kapitału):

- w kwocie 11.000 tys. zł na rzecz jednostki powiązanej JLR Warszawa Sp. z o.o. Pożyczka była oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej i została przez JLR Warszawa Sp. z o.o. spłacona w całości przed końcem roku obrotowego 2010.
- w kwocie 1.400 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Marvipol Development Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

- w kwocie 19.955 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Zielona Italia Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.08.2013 r.
- w kwocie 875 tys. zł na rzecz jednostki zależnej AML Polska Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 15.11.2013 r.
- w kwocie 200 tys. zł na rzecz jednostki zależnej M Automotive Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 15.11.2013 r.

XX. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

W dniu 13 stycznia 2010 roku Marvipol S.A. udzieliła poręczenia „Prosta 32” Sp. o.o. w ramach trójstronnej umowy poręczenia zawartej z „Prosta 32” Sp. o.o. oraz z Bankiem PEKAO S.A. do kwoty 4.000 tys. zł oraz udzieliła Prosta 32 Sp. z o.o. gwarancji wsparcia realizacji projektu Prosta Tower na wypadek przekroczenia kosztów budowy do kwoty 6.400 tys. zł w ramach trójstronnej umowy zawartej z „Prosta 32” Sp. o.o. oraz z Bankiem PEKAO S.A. W związku z zawartym w dniu 14 stycznia 2011 r. Porozumieniem w sprawie rozwiązania Umowy Kredytu z dnia 13 stycznia 2010 r. pomiędzy Prosta 32 Sp. o.o. oraz Bankiem PEKAO S.A., za zgodą Marvipol Development Sp. z o.o., rozwiązaniu uległy ww. Umowa poręczenia do kwoty 4.000 tys. zł oraz Umowa gwarancji na wypadek przekroczenia kosztów budowy do kwoty 6.400 tys. zł.

W 2010 roku Spółka nie otrzymała poręczeń.

W 2010 roku przedłużona została gwarancja dobrego wykonania od: UNIBEP S.A. dot. inwestycji Villa Cavaletti.

XXI. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W roku obrotowym 2010 Spółka przeznaczyła wpływy z emisji papierów wartościowych na następujące cele:

- 4.742 tys. zł z emisji akcji serii E na bieżącą działalność gospodarczą (zasilenie kapitału obrotowego).
- 39.400 tys. zł z emisji obligacji zamiennych serii B na finansowanie nowych projektów inwestycyjnych.
- 14.450 tys. zł z emisji obligacji serii C na finansowanie nowych projektów inwestycyjnych.
- 19.250 tys. zł z emisji obligacji serii E na finansowanie nowych projektów inwestycyjnych.
- 30.000 tys. zł z emisji obligacji serii F na finansowanie zakupu działek budowlanych w celu realizacji nowych projektów inwestycyjnych.
- 10.000 tys. zł z emisji obligacji serii G na finansowanie zakupu działek budowlanych w celu realizacji nowych projektów inwestycyjnych.
- 20.000 tys. zł z emisji obligacji zamiennych serii H na finansowanie nowych projektów inwestycyjnych oraz zasilenie kapitału obrotowego.

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

Spółka Marvipol S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2010 rok.

XXIII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

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

XXIV. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Marvipol S.A. finansuje swoje plany inwestycyjne głównie ze środków własnych oraz pozyskanych z rynku kapitałowego, w szczególności poprzez emisje obligacji, a także z kredytów oraz z zaliczek wpłacanych przez klientów. W zależności od zamierzeń inwestycyjnych korzysta/aranżuje adekwatne źródła finansowania. Na dzień 31 grudnia 2010 roku Spółka miała zawarte umowy kredytowe z: BRE Bank S.A., Bank Millennium S.A. i DnB NORD POLSKA S.A. przy czym stan zobowiązań z tytułu tych umów uległ istotnemu obniżeniu w stosunku do stanu zobowiązań z tytułu umów kredytowych obowiązujących w roku 2009 roku. Spółka ma pełną możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

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

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

W roku obrotowym 2010 nie wystąpiły w Spółce zdarzenia nietypowe, mające wpływ na wynik z działalności Spółki.

XXVI. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTKI

Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju jednostki znajduje się w pkt. IX pkt. 5) niniejszego sprawozdania: Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona.

XXVII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ

W roku obrotowym 2010 roku, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

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

Nie zawarto takich umów.

XXIX. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI DLA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Imię, nazwisko i funkcja	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych w przedsiębiorstwie Emitenta [tys. PLN]	Wartość wynagrodzeń i nagród z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych [tys. PLN]
ZARZĄD		
Mariusz Wojciech Książek Prezes Zarządu (do dn. 9.04.2010 r.)	0,-	0,-
Andrzej Nizio Prezes Zarządu (od dn. 10.04.2010 r.) Wice Prezes Zarządu (do dn. 9.04.2010 r.)	636,-	0,-
Sławomir Horbaczewski Wice Prezes Zarządu (od dn. 20.08.2010 r.) Członek Zarządu (do dn. 20.08.2010 r.)	12,-	0,-
Tomasz Wajssgerber Członek Zarządu (od dn. 9.04.2010 r.)	333,-	0,-
RADA NADZORCZA		
Mariusz Wojciech Książek Przewodniczący Rady Nadzorczej (od dn. 28.05.2010 r.) Członek Rady Nadzorczej (od dn. 9.04.2010 r. do dn. 28.05.2010 r.)	0,-	0,-
Aleksander Chłopecki Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (od 28.05.2010 r.) Przewodniczący Rady Nadzorczej (do 27.05.2010 r.)	20,-	0,-
Claudia Książek Członek Rady Nadzorczej	0,-	0,-
Ewa Nizio Członek Rady Nadzorczej	0,-	0,-
Ludwik Opiela Członek Rady Nadzorczej (do dn. 9.04.2010 r.)	0,-	0,-
Piotr Nadolski Członek Rady Nadzorczej (do dn. 1.10.2010 r.)	12,-	0,-
Ryszard Rapacki Członek Rady Nadzorczej (od dn. 1.10.2010 r.)	4,-	0,-

Wypłat z zysku dla osób zarządzających nie było.

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

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

	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji
Przewodniczący Rady Nadzorczej	29 625 000	5 925 000
Mariusz Wojciech Książek		
Prezes Zarządu Andrzej Nizio	1 559 200	311 840
Członek Zarządu Tomasz Wajngerber	10 000	2 000
	31 194 200	6 238 840

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają udziałów w jednostkach powiązanych za wyjątkiem:

Mariusza Wojciecha Książek - 80 udziałów o wartości nominalnej 700 tys. zł oraz 950 udziałów o wartości nominalnej 950 EUR w jednostkach powiązanych w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43) Ustawy o rachunkowość (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591 z późn. zm.)

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

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

Spółce nie są znane takie umowy.

XXXII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie przeprowadzano programów akcji pracowniczych.

XXXIII. INFORMACJE O:

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

W dniu 1 czerwca 2010 roku Spółka zawarła umowę z VGD Audyt Sp. z o.o. na dokonanie przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego MSSF UE Marvipol S.A. na dzień 30 czerwca 2010 oraz badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego MSSF UE Marvipol S.A. na dzień 31 grudnia 2010 roku.

2) Wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem i za rok obrotowy 2009

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

	2010	2009
Badanie rocznych jedn. i skons. sprawozdań finansowych	203	250
Pozostałe usługi	-	-

CZĘŚĆ DRUGA

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2010 ROKU

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

W 2010 roku Spółka Marvipol S.A. przestrzegała zasad ładu korporacyjnego zawartych w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”. Zbiór ten stanowi załącznik do Uchwały Nr 17/1249/2010 Rady Giełdy z dnia 19 maja 2010 r. i dostępny jest publicznie na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem: <http://corp-gov.gpw.pl>.

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

Spółka Marvipol S.A. nie stosowała zasady nr I.1. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW, w części dotyczącej realizowania transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, a także rejestrowania przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej. Zarząd Spółki stał i stoi na stanowisku, iż ponoszenie przez Spółkę relatywnie wysokiego kosztu realizacji zarówno transmisji jak i rejestracji obrad walnego zgromadzenia nie leżało w interesie Spółki. Spółka nie stosowała zasady nr I.5. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Zarząd Spółki stał i stoi na stanowisku, iż przy aktualnej strukturze organizacyjnej zarówno Spółki Marvipol S.A., jak też Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., wdrożenie zalecenia Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnionego o zalecenie Komisji Europejskiej z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE), nie znalazło i nie znajduje uzasadnienia.

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

Zarząd Marvipol S.A. jest odpowiedzialny za wdrożenie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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

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

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

uprawnieniami nadawanymi upoważnionym pracownikom wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

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

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

d) akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2010 roku				
Akcjonariusz	Liczba posiadanych Akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA
Mariusz Wojciech Książek	29 625 000	80,23%	29 625 000	80,23%
Cosinda Holdings Limited*	3 716 049	10,06%	3 716 049	10,06%
Inne podmioty	3 582 351	9,71%	3 582 351	9,71%
Razem	36 923 400	100,00%	36 923 400	100,00%

* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

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

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

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

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

g) ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

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

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

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki Marvipol S.A. może składać się z dwóch do pięciu osób. Liczbę członków Zarządu ustala Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, przy czym w przypadku Zarządu dwuosobowego Prezesa Zarządu i Wice Prezesa Zarządu lub członka Zarządu powołują i odwołują Założyciele Spółki. Jeśli Założyciele Spółki nie są w stanie powołać wspólnie Prezesa, Wice Prezesa bądź też członka Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest trzynosobowy lub czterosobowy trzeciego oraz czwartego członka Zarządu wybiera Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest pięciosobowy Założyciele Spółki powołują i odwołują, oprócz Prezesa, Wice Prezesa lub członka Zarządu, także jednego z pozostałych członków 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.

Zarząd Spółki jest upoważniony do podwyższania w okresie do dnia 30 września 2013 r. kapitału zakładowego o kwotę 5.500.000 (pięć milionów pięćset tysięcy złotych – kapitał docelowy) w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy), przy czym akcje emitowane w ramach takiego podwyższenia mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne. Zarząd Spółki nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji o wykupie akcji.

i) zasady zmiany statutu emitenta

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

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

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

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej albo na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek Rady Nadzorczej lub akcjonariuszy, powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Rada Nadzorcza zwołuje Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie, lub w przypadku, jeżeli pomimo złożenia wniosku Rady Nadzorczej lub akcjonariuszy, Zarząd nie zwołał Walnego Zgromadzenia w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom reprezentującym co najmniej 1/2 kapitału zakładowego lub co najmniej 1/2 ogółu głosów w Spółce.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na posiedzeniu i nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu, co do podjęcia uchwały nie objętej porządkiem obrad. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad albo zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad jest podejmowana jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne

powody. Wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad albo zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad wymaga szczegółowego umotywowania. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich wnioskodawców obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad bądź zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga większości trzech czwartych głosów. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału akcyjnego, mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Jeżeli żądanie takie zostanie złożone po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, wówczas zostanie potraktowane jako wniosek o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno odbyć się w terminie wskazanym w żądaniu, a w razie istotnych co do tego przeszkód – w terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie przez Walne Zgromadzenie spraw wnoszonych pod jego obrady. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zostało zwołane na taki wniosek jest możliwe tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sam sposób jak zwołanie, w każdym razie nie później niż na trzy tygodnie przed pierwotnie planowanym terminem. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie co jego odwołanie.

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

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

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, poza sprawami wymienionymi wyraźnie w Statucie lub wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych należy:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki;
- podjęcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat;
- udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- zmiana Statutu Spółki, w tym zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;
- z zastrzeżeniem postanowień Statutu o kapitale docelowym, opisanych w podpunkcie h), podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki;
- połączenie Spółki z inną spółką;
- przekształcenie Spółki;
- rozwiązanie i likwidacja Spółki;
- umorzenie akcji;
- wyrażenie zgody na nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 §1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych;
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody spowodowanej w związku z utworzeniem Spółki lub sprawowaniem zarządu lub nadzoru nad Spółką;
- zawarcie umowy o zarządzanie ze spółką dominującą, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych;
- z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych Założycielom, opisanych w podpunkcie h), powoływanie, odwoływanie i zawieszanie członków Zarządu;
- z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych Założycielom, opisanych w treści Statutu Spółki, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.

Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki nie stanowią inaczej.

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

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

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

Zarząd:

<i>Funkcja w Zarządzie</i>	<i>Skład osobowy na dzień 31 grudnia 2010 r.</i>
Prezes Zarządu	Andrzej Nizio
Wice Prezes Zarządu	Sławomir Horbaczewski
Członek Zarządu	Tomasz Wajngerber

W dniu 6 kwietnia 2010 r. Mariusz Wojciech Książek złożył w Spółce oświadczenie o swojej rezygnacji ze skutkiem na dzień 9 kwietnia 2010 r. z udziału w Zarządzie Marvipol S.A. W dniu 6 kwietnia 2010 r. na mocy oświadczenia wykonujących uprawnienia osobiste Założycieli Spółki Mariusza Wojciecha Książek i Andrzeja Nizio, pełnienie od dnia 10 kwietnia 2010 r. funkcji Prezesa Zarządu zostało powierzone pełniącemu dotychczas funkcję Wice Prezesa Zarządu Andrzejowi Nizio. Na mocy Uchwały Nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 9 kwietnia 2010 r. do składu Członków Zarządu został powołany Tomasz Wajngerber. Na mocy Uchwały Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 maja 2010 r. sposób reprezentacji Spółki uległ zmianie w ten sposób, że do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wice Prezes Zarządu łącznie z członkiem Zarządu lub prokurentem, albo dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem. Na mocy Uchwały Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 20 sierpnia 2010 r. pełnienie funkcji Wice Prezesa Zarządu zostało powierzone dotychczasowemu Członkowi Zarządu Sławomirowi Horbaczewskiemu.

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

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

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

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

Rada Nadzorcza:

<i>Funkcja w Radzie Nadzorczej</i>	<i>Skład osobowy na dzień 31 grudnia 2010 r.</i>
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Mariusz Wojciech Książek
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Aleksander Chłopecki (członek niezależny)
Członek Rady Nadzorczej	Ryszard Rapacki (członek niezależny)
Członek Rady Nadzorczej	Claudia Książek
Członek Rady Nadzorczej	Ewa Nizio

W dniu 6 kwietnia 2010 r. Ludwik Opiela złożył w Spółce oświadczenie o swojej rezygnacji ze skutkiem na dzień 9 kwietnia 2010 r. z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A. Na mocy Uchwały Nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 9 kwietnia 2010 r. do składu Członków Rady Nadzorczej powołany został Mariusz Wojciech Książek. W dniu 26 kwietnia 2010 r. na mocy oświadczenia wykonujących uprawnienia osobiste Założycieli Spółki Mariusza Wojciecha Książek i Andrzeja Nizio, z dniem 27 maja 2010 r. z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej odwołany został Aleksander Chłopecki, a pełnienie tej funkcji od dnia 28 maja 2010 r. powierzono Mariuszowi Wojciechowi Książek. Na mocy Uchwały Nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 28 maja 2010 r. pełnienie funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej zostało powierzone Aleksandrowi Chłopeckiemu. Na mocy Uchwały Nr 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 1 października 2010 r. ze składu Członków Rady Nadzorczej został odwołany Piotr Nadolski. Na mocy Uchwały Nr 8 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 1 października 2010 r. do składu Członków Rady Nadzorczej powołany został Ryszard Rapacki.

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

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku. Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać w terminie dwóch tygodni, posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu 1 miesiąca od chwili złożenia wniosku. W razie nieobecności Przewodniczącego zastępuje go Wiceprzewodniczący. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być

zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, chyba, że obecni są i wyrażają zgodę na taką zmianę lub uzupełnienie wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, lub jest to konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą lub dotyczy oceny konfliktu interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółką.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą a także faksem na adres lub numer faksu wskazany przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych, z zastrzeżeniem uchwał w sprawach opisanych szczegółowo w treści § 20.2. Statutu Spółki, które wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej, przy czym zgody Rady Nadzorczej nie wymagają umowy zawierane w ramach procesu inwestycyjnego ze spółkami celowymi, w których Spółka posiada 100% udziałów (akcji). Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który szczegółowo określa tryb jej działania. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Z zastrzeżeniem przepisów prawa, dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały w prawidłowy sposób.

Biegłego rewidenta wybiera Rada Nadzorcza po przedstawieniu rekomendacji Zarządu.

W ramach Rady Nadzorczej Marvipol S.A. działają powołane w 2008 roku Komitety Audytu i Wynagrodzeń. Zarówno Komitet Audytu jak i Komitet Wynagrodzeń zbierają się stosownie do potrzeb, nie rzadziej jednak niż jeden raz w roku kalendarzowym.

Warszawa, dn. 17 marca 2011 roku

.....
Andrzej Nizio
Prezes Zarządu

.....
Sławomir Horbaczewski
Wice Prezes Zarządu

.....
Tomasz Wajngerber
Członek Zarządu