

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU MARVIPOL S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2013 ROKU**

SPIS TREŚCI:

CZĘŚĆ PIERWSZA	4
I. INFORMACJE O JEDNOSTCE	4
1) Charakterystyka Jednostki	4
2) Kapitał Zakładowy	4
3) Organy Spółki	5
II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2013	7
III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2013, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI	12
V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	13
VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI	13
VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH	15
VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH	15
IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK	16
1) Ryzyko zmiany cen	16
2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych.....	16
3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych	17
4) Ryzyko utraty płynności finansowej.....	17
5) Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona	17
X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	24

XI.	WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA.....	25
XII.	WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁĄCZIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	25
XIII.	INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH	26
XIV.	INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU	26
XV.	INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI 27	
XVI.	INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTKI Z INNYMI PODMIOTAMI	27
XVII.	INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCYJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	33
XVIII.	INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK.....	33
XIX.	INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH	34
XX.	INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH ...	34
XXI.	OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	35
XXII.	OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM	35
XXIII.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI.....	35
XXIV.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH.....	36
XXV.	OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM	36
XXVI.	CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTKI	36
XXVII.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ	36
XXVIII.	UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA	36
XXIX.	WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI DLA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ZA ROK 2013	37

XXX. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIAZANYCH BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.....	38
XXXI. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	38
XXXII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	38
XXXIII. INFORMACJE O:	39
1) Dacie zawarcia przez jednostkę umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	39
2) Wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem	39
CZĘŚĆ DRUGA	40
OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2013 ROKU.....	40

CZĘŚĆ PIERWSZA

I. INFORMACJE O JEDNOSTCE

1) Charakterystyka Jednostki

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

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

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

Przedmiotem działalności Spółki są w szczególności:

- działalność deweloperska,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo – księgową
- 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 8.310.370,40 (osiem milionów trzysta dziesięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt 40/100) złotych i dzieli się na 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwie) akcje zwykłe na okaziciela serii A, B, C, D, E i J, o wartości nominalnej 0,20 (dwadzieścia) groszy każda akcja.

W roku obrotowym 2013 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego uległy następującym zmianom:

- na mocy Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 7 sierpnia 2013 r. w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji w ramach kapitału docelowego oraz Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 2 października 2013 r. w przedmiocie określenia dokładnej kwoty kapitału zakładowego Spółki rzeczywiście objętego w ramach przeprowadzonej w dniach od 27 września 2013 roku do 2 października 2013 roku subskrypcji prywatnej akcji serii J oraz w przedmiocie dostosowania brzmienia Statutu Spółki, kapitał zakładowy został podwyższony o kwotę 925.690,40 (dziewięćset

dwadzieścia pięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt 40/100) złotych w drodze emisji 4.628.452 (czterech milionów sześciuset dwudziestu ośmiu tysięcy czterystu pięćdziesięciu dwóch) akcji zwykłych na okaziciela serii J o wartości nominalnej 0,20 (dwadzieścia) groszy każda.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

3) Organy Spółki

a) Zarząd

Skład Zarządu Spółki jest następujący:

- Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu,
- Paweł Szymański – Wiceprezes Zarządu,
- Marcin Dąbrowski – Członek Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2013 struktura Zarządu uległa następującej zmianie:

- w dniu 26 sierpnia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę, na mocy której liczba członków Zarządu Spółki uległa zwiększeniu z 3 (trzech) do 4 (czterech) osób,

zaś w składzie Zarządu Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 30 lipca 2013 r. Członek Zarządu Tomasz Wajngerber złożył rezygnację z dniem 30 lipca 2013 r. z udziału w Zarządzie Spółki,
- w dniu 26 sierpnia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Marcina Dąbrowskiego i Mariusza Poławskiego w skład Zarządu Spółki,
- w dniu 30 grudnia 2013 r. Wiceprezes Zarządu Sławomir Horbaczewski złożył rezygnację z dniem 31 grudnia 2013 r. z udziału w Zarządzie Spółki,
- w dniu 30 grudnia 2013 r. działający jako Założyciel Spółki Mariusz Wojciech Książek, wykonując uprawnienia osobiste opisane w § 12 ust. 2 Statutu Spółki, powołał Pawła Szymańskiego do składu Zarządu Spółki i powierzył Pawłowi Szymańskiemu pełnienie od dnia 1 stycznia 2014 r. funkcji Wiceprezesa Zarządu.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, struktura, jak też skład Zarządu Spółki nie uległy zmianom.

b) Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki jest następujący:

- Aleksander Chłopecki (niezależny Członek Rady Nadzorczej) – pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Wiesław Mariusz Różacki (niezależny Członek Rady Nadzorczej) – pełniący funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Konstanty Grzegorz Malejczyk (niezależny Członek Rady Nadzorczej) – Członek Rady Nadzorczej,
- Cezary Dariusz Kozanecki – Członek Rady Nadzorczej,

- Jacek Wojciech Jonak – Członek Rady Nadzorczej.

W ramach Rady Nadzorczej działają Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń.

W roku obrotowym 2013 struktura Rady Nadzorczej nie uległa zmianom, natomiast w składzie Rady Nadzorczej Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 3 stycznia 2013 r. pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Andrzej Nizio złożył w Spółce Oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.,
- w dniu 3 stycznia 2013 r. Członek Rady Nadzorczej Ewa Nizio złożyła w Spółce Oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.,
- w dniu 3 stycznia 2013 r. Członek Rady Nadzorczej Claudia Książek złożyła w Spółce Oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Wiesława Mariusza Różackiego do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A., jako Członka niezależnego, powierzając Wiesławowi Mariuszowi Różackiemu pełnienie funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Konstantego Grzegorza Malejczyka do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A., jako Członka niezależnego,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. działający jako Założyciel Spółki Mariusz Wojciech Książek, wykonując uprawnienia osobiste opisane w § 17 ust. 4 Statutu Spółki, powołał Jacka Wojciecha Jonak do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A.,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. działający jako Założyciel Spółki Mariusz Wojciech Książek, wykonując uprawnienia osobiste opisane w § 17 ust. 4 Statutu Spółki, powierzył pełniącemu dotychczas funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Aleksandrowi Chłopeckiemu pełnienie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. Członek Rady Nadzorczej Cezary Dariusz Kozanecki złożył w Spółce Oświadczenie, iż od dnia 4 stycznia 2013 r. nie będzie spełniał opisanych w Statucie Marvipol S.A. kryteriów niezależnego Członka Rady Nadzorczej.
- w dniu 5 marca 2013 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwały, na mocy których do składu Komitetu Audytu powołani zostali Wiesław Mariusz Różacki, któremu powierzono pełnienie funkcji Przewodniczącego Komitetu Audytu, oraz Jacek Wojciech Jonak.
- w dniu 5 marca 2013 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwały, na mocy których do składu Komitetu Wynagrodzeń powołani zostali Cezary Dariusz Kozanecki oraz Konstanty Grzegorz Malejczyk.

Po zakończeniu roku obrotowego 2013, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego struktura i skład Rady Nadzorczej spółki nie uległy zmianom.

c) Walne Zgromadzenie

W roku obrotowym 2013 miały miejsce trzy posiedzenia Walnego Zgromadzenia:

- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 4 stycznia 2013 r., które w toku obrad:
 - podjęło uchwały w sprawie składu Rady Nadzorczej Spółki.
- Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 10 maja 2013 r., które w toku obrad:

- rozpatrzyło sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki z oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za 2012 r., z oceny sprawozdania finansowego Spółki za 2012 r., z oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2012 r., z oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2012 r. oraz z działalności Rady Nadzorczej za 2012 r.,
 - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za 2012 r.,
 - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za 2012 r.,
 - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2012 r.,
 - podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2012 r.,
 - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto za 2012 r.,
 - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.,
 - udzieliło poszczególnym członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.,
 - podjęło uchwałę w sprawie powołania członka Zarządu na kolejną kadencję,
 - podjęło uchwałę w sprawie ustalenia zasad wynagrodzenia niezależnych członków Rady Nadzorczej Marvipol S.A.
- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 26 sierpnia 2013 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie ustalenia liczby członków Zarządu na cztery osoby,
 - podjęło uchwałę w sprawie powołania Mariusza Poławskiego do składu Zarządu Marvipol S.A.,
 - podjęło uchwałę w sprawie powołania Marcina Dąbrowskiego do składu Zarządu Marvipol S.A.

II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2013

W dniu 18 stycznia 2013 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 z 17 lipca 2006 roku, na mocy którego kwota dopuszczalnego salda debetowego została ustalona na poziomie 7.500.000 PLN, a termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 30 października 2013 r.

Zmianie uległ sposób zabezpieczenia spłaty Kredytu w taki sposób, iż stanowiąca dotychczasowe zabezpieczenie hipoteka umowna do kwoty 15.000.000 PLN na będących własnością Marvipol S.A. nieruchomościach - jednym znajdującym się na terenie Warszawy lokalu użytkowym o powierzchni ca. 152,5 m² oraz trzech usytuowanych w rejonie Mikołajek działkach gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha, została zmniejszona do kwoty 11.250.000

PLN i ograniczona do będących własnością Marvipol S.A. trzech usytuowanych w rejonie Mikołajek działek gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha.

W dniu 23 stycznia 2013 r. został podpisany Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa zawartej w dniu 5 kwietnia 2012r. pomiędzy Marvipol S.A. a Eiffage Budownictwo Mitex S.A., której przedmiotem jest wykonawstwo przez Generalnego Wykonawcę inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi oraz infrastruktury technicznej na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Powązkowskiej. Na mocy Aneksu, w związku z akceptacją uzgodnień w projekcie wykonawczym, termin zakończenia prac został ustalony na dzień 30 kwietnia 2014r.

W dniu 8 marca 2013 r. do Marvipol S.A. wpłynął pozew Borders A-R przeciwko Marvipol S.A. o zawarcie umowy przyrzeczonej nieruchomości w rejonie ul. Marywilskiej (zastępcze oświadczenie woli). Wartość przedmiotu sporu wynosi 45.510.000 PLN. Pozew ten Zarząd Marvipol S.A. uważa za niezasadny wobec skutecznego jego zdaniem uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem istotnego błędu.

W dniu 20 marca 2013 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął decyzję o odwołaniu prognozy wyników finansowych na lata 2012 i 2013, opublikowanej w dniu 13 września 2012 r., oraz o rezygnacji z podania nowej prognozy wyników finansowych Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

W dniu 25 kwietnia 2013 r. został podpisany Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa zawartej w dniu 20 października 2011 r. z Strabag Sp. z o.o., której przedmiotem jest wykonawstwo przez Generalnego Wykonawcę inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą, usytuowanego na będącej własnością Emitenta działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Sokratesa. Na mocy Aneksu, w związku ze zwiększeniem dotychczas obowiązującego zakresu robót, wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 85.537.768,99 PLN do kwoty 85.985.894,98 PLN.

W dniu 16 maja 2013 r. Spółka złożyła oświadczenia o ustanowieniu na stanowiącej własność Marvipol S.A. nieruchomości gruntowej o pow. 35.587 m² usytuowanej w Warszawie, w rejonie ul. Pasymskiej, dwóch hipotek do maksymalnej kwoty 40.000 tys. PLN każda, tj. łącznie do maksymalnej kwoty 80.000 tys. PLN. Oświadczenia zostały złożone w związku z umową, jaką Spółka zawarła w dn. 14 maja 2013 r. z grupą kwalifikowanych funduszy inwestycyjnych, której treść określała warunki dokonania przez Fundusze inwestycji w obligacje o łącznej wartości nominalnej 45.000 tys. PLN, jakie Spółka zamierzała wyemitować w dwóch seriach, a pozyskane z Emisji środki przeznaczyć m.in. na wykup obligacji zapadających w czerwcu i lipcu 2013 r., jak również na współfinansowanie projektu Hill Park Apartments realizowanego na Nieruchomości. Ustanowione na Nieruchomości hipoteki

stanowiąc miały zabezpieczenie przygotowywanych do wyemitowania obligacji. Hipoteki, których dotyczą Oświadczenia, zostały przez Spółkę ustanowione na rzecz uzgodnionego z Funduszami Administratora Hipotek. Wobec dokonania przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy-Mokotowa w Warszawie wpisu hipotek ustanowionych na podstawie ww. oświadczeń, w dn. 13 czerwca 2013 r. Spółka zawarła z Funduszami wchodzącymi w skład Grupy Pioneer Pekao pakiet umów, w następstwie których w dn. 20 czerwca 2013 r. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej dwie serie zabezpieczonych, trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 45.000 tys. PLN, oznaczonych symbolami K i L. Obligacje serii K zostały wyemitowane w ilości 16.020 szt. o wartości nominalnej 1.000,00 PLN. Obligacje serii L zostały wyemitowane w ilości 28.980 szt. o wartości nominalnej 1.000,00 PLN. Obligacje serii K i L jako papiery wartościowe nie posiadające formy dokumentu, zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW. Obligacje serii K i L nie zostały objęte wnioskiem o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku regulowanym.

W dniu 20 czerwca 2013 r. Spółka dokonała odkupu w celu umorzenia wszystkich, tj. 1.602 sztuk wyemitowanych w dniu 31 października 2012 r. obligacji zwykłych na okaziciela serii MVP310713OD01 o łącznej wartości nominalnej 16.020 tys. PLN. Odkupione przez Spółkę Obligacje serii MVP310713OD01 zostały umorzone i wykreślone z ewidencji prowadzonej przez Alior Bank S.A.

W dniu 20 czerwca 2013 r. Spółka dokonała częściowego odkupu w celu umorzenia 26.700 sztuk spośród wyemitowanych w dniu 29 czerwca 2010 r. 39.400 sztuk obligacji na okaziciela serii B zamiennych na akcje na okaziciela serii F Marvipol S.A. o łącznej wartości nominalnej 26.700 tys. PLN. Częściowo odkupione w celu umorzenia przez Spółkę Obligacje serii B zostały umorzone i wyrejestrowane z systemu Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

W dniu 27 czerwca 2013 r. Spółka zawarła z Funduszami zarządzanymi przez podmioty wchodzące w skład Grupy PZU pakiet umów, w następstwie których w dn. 1 lipca 2013 r. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej trzyletnie obligacje zwykłe na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 4.000 tys. PLN, które w dniu emisji były niezabezpieczone. W celu zabezpieczenia wiarygodności Obligatariuszy Spółka złożyła w dn. 27 czerwca 2013 r. oświadczenie o ustanowieniu hipoteki łącznej umownej do kwoty 8.000 tys. PLN na czterech nieruchomościach o łącznej powierzchni ca 1,2ha, w tym trzech usytuowanych w Warszawie stanowiących własność Emitenta oraz jednej usytuowanej w Łodzi, będącej w wiecznym użytkowaniu przez spółkę zależną od Emitenta. Obligacje zostały wyemitowane w ilości 4.000 szt. o wartości nominalnej 1.000,00 PLN i oznaczone symbolem M. Obligacje serii M nie posiadają formy dokumentu i nie zostały objęte wnioskiem o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku regulowanym.

W dniu 28 czerwca 2013 r. Spółka podpisała Aneks do Umowy Kredytu nr 1788/10/400/04 zawartej z Bankiem Millennium S.A. w dniu 8 listopada 2010 r., na mocy którego okres udostępnienia kredytu został przedłużony do dnia 27 czerwca 2014 r.

W dniu 2 września 2013 r. Spółka zawarła Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa zawartej w dniu 26 września 2011 r. z Warbud S.A., której przedmiotem jest wykonanie usługi budowlanej polegającej na realizacji w systemie generalnego wykonawstwa dwóch budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, usytuowanych na będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Bernardyńskiej. Na mocy Aneksu, w związku ze zwiększeniem dotychczas obowiązującego zakresu robót, wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 87.700.000,- PLN do kwoty 91.216.055,- PLN.

W dniu 2 października 2013 r. Spółka zakończyła subskrypcję prywatną akcji zwykłych na okaziciela serii J, rozpoczętą w dniu 27 września 2013 r. W ramach objętych subskrypcją 4.628.452 akcji serii J, 32 podmioty złożyły zapisy na 4.628.452 akcje w cenie emisyjnej 4,50 PLN za każdą akcję i dokonali wpłat na ich objęcie. Wartość przeprowadzonej subskrypcji wynosi 20.828.034 PLN. W rezultacie przeprowadzenia emisji kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o 925.690,40 PLN, z kwoty 7.384.680 do kwoty 8.310.370,40 PLN. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało przez Sąd zarejestrowane w dniu 11 października 2013 r. W dniu 8 listopada 2013 r. akcje serii J zostały wprowadzone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

W dniu 7 października 2013 r. został podpisany Aneks nr 13 do zawartej z BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie Umowy Kredytu nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym, z dnia 17 lipca 2006 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2013 r.

W dniu 23 października 2013 r. Spółka zawarła Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa, zawartej w dniu 20 października 2011 r. z Strabag Sp. z o.o., której przedmiotem jest wykonawstwo przez Strabag Sp. z o.o. inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą, usytuowanego na będącej własnością Emitenta działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Sokratesa. Na mocy Aneksu, w związku ze zwiększeniem dotychczas obowiązującego zakresu robót, wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 85.985.894,98 PLN do kwoty 86.021.236,98 PLN.

W dniu 30 października 2013 r. Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipoteki łącznej umownej do kwoty 92.000 tys. PLN, na stanowiących własność Spółki 143 wyodrębnionych lokalach mieszkalnych i niemieskalnych o zróżnicowanej powierzchni, będących częścią realizowanego przez Spółkę projektu deweloperskiego „Apartamenty Mokotów Park” w Warszawie, w rejonie ul. Bernardyńskiej. Oświadczenie zostało złożone w związku

z przygotowywaną przez Spółkę emisją obligacji o łącznej wartości nominalnej i emisyjnej do kwoty 60.000 tys. PLN. W dn. 5 grudnia 2013 r. Spółka wyemitowała w trybie oferty niepublicznej 60.000 szt. zabezpieczonych, trzyletnich obligacji zwykłych na okaziciela serii N o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 60.000 tys. PLN. Zabezpieczenie Obligacji serii N stanowi ww. hipoteka łączna umowna do kwoty 92.000 tys. PLN. Obligacje zostały wyemitowane w celu spłaty całości zobowiązań Spółki wynikających z umowy kredytowej nr 02/289/06/Z/OB z dnia 17 lipca 2006 r. zawartej przez Spółkę z mBank (dawniej: BRE Bank) S.A., przy czym spłata tych zobowiązań nastąpiła w dniu 6 grudnia 2013 r., a także w celu finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółki. Obligacje zostały objęte przez grupę kwalifikowanych funduszy inwestycyjnych. Obligacje serii N nie posiadają formy dokumentu i nie zostały objęte wnioskiem o dopuszczenie do obrotu na żadnym rynku regulowanym.

W dniu 27 listopada 2013 r. Zarząd Spółki podjął decyzję o wcześniejszej spłacie kredytu w kwocie 27.500.000,00 PLN, udzielonego na mocy Umowy Kredytowej nr 02/579/10/Z/LF o kredyt odnawialny w PLN, zawartej w dniu 17 grudnia 2010 r. z BRE Bank S.A., w treści której termin ostatecznej spłaty kredytu był ustalony na dzień 30 października 2014 r. Wobec dokonania w dniu 27 listopada 2013 r. całkowitej spłaty kredytu wraz z odsetkami, Spółka zawarła w dniu 27 listopada 2013 r. z mBank S.A. stosowny aneks do Umowy.

W dniu 20 grudnia 2013 r. został przez Spółkę podpisany Aneks nr 14 do zawartej z mBank Umowy Kredytu nr 02/316/06/Z/VV o kredyt w rachunku bieżącym, z dnia 17 lipca 2006 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2014 r.

W dniu 23 grudnia 2013 r. został przez Spółkę podpisany Aneks do zawartej z Bankiem Millennium S.A. Umowy o odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa mieszkaniowego nr 3104/11/409/04 z dnia 27 września 2011 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 28 sierpnia 2014 r.

III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2013, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 7 marca 2014 r. do właściwego Sądu został złożony wniosek o wykreślenie hipoteki do kwoty 68.000.000,- PLN ustanowionej na będącej własnością Spółki nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Sokratesa, stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu w kwocie 40.000.000,- PLN udzielonego Spółce w dniu 27 września 2011 r. przez Bank Millennium S.A. z przeznaczeniem na finansowanie budownictwa mieszkaniowego (Umowa nr 3104/11/409/04), w związku ze spłatą Kredytu w dniu 28 stycznia 2014 r.

W dniu 7 marca 2014 r. została zawarta z Getin Noble Bank S.A. Umowa kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych nr KRI\1443967, na mocy której bank udzielił Spółce kredytu w kwocie 43.000.000,- PLN z przeznaczeniem na częściowe refinansowanie wartości gotowych lokali i miejsc postojowych wybudowanych przez Spółkę na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Sokratesa w ramach inwestycji pod nazwą „Bielany Residence”. Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony na dzień 20 stycznia 2016 r. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 3M powiększoną o marżę banku, przy czym odsetki płatne są w miesięcznych okresach obrachunkowych.

Znaczące zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 64.500.000,- PLN ustanowiona na będącej własnością Spółki nieruchomości położonej przy ul. Sokratesa w Warszawie.

W dniu 19 marca 2014 r. został podpisany Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa, zawartej w dniu 5 kwietnia 2012 r. z Eiffage Polska Budownictwo S.A. (dawniej: Eiffage Budownictwo Mitex S.A.) z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest realizacja w systemie generalnego wykonawstwa przez Wykonawcę inwestycji „ArtEco” polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi oraz infrastruktury technicznej na będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki działce gruntu w Warszawie, przy ul. Powązkowskiej. Na mocy Aneksu został zmieniony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy została ustalona na kwotę 83.464.052,95 PLN, a termin realizacji Umowy został ustalony na dzień 31 maja 2014 r.

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

W zakresie rozwoju spółek motoryzacyjnych Spółka poprzez spółki zależne będzie dążyła do stabilizacji sprzedaży i umacniania pozycji Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. na rynku samochodów klasy premium oraz do utrzymywania możliwie najwyższego poziomu 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 2013 r. Spółka Marvipol S.A. wypracowała 19.133 tys. zł zysku netto. Przychody (łącznie z zyskami z inwestycji) wyniosły 201.183 tys. zł.

W 2013 r. przychody Spółki z działalności deweloperskiej wyniosły 171.155 tys. zł. Ukończono proces budowlany i otrzymano pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji „Hill Park Apartments”, „Bielany Residence” i „Apartamenty Mokotów Park” II i III etap. Obecnie Marvipol S.A. kontynuuje realizację wcześniej rozpoczętych projektów deweloperskich w Warszawie, tj. inwestycji mieszkaniowych w Warszawie Art Eco Rezydencja przy ul. Jasnodorskiej oraz kolejnych etapów „Osiedle Zielona Italia” w ramach spółki celowej. W ramach spółki celowej rozpoczęta została realizacja nowej inwestycji Central Park Ursynów – zadanie inwestycyjne 1A. 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 wnętrza w ramach sieci myjni samochodowych Robo Wash Center. W 2013 r. Spółka odnotowała przychody z tego tytułu w wysokości 9.700 tys. zł.

W 2013 r. jednym ze źródeł przychodów Spółki były przychody z tytułu działalności finansowej - dywidendy ze spółek zależnych prowadzących zarówno działalność deweloperską, jak i działalność w zakresie sprzedaży hurtowej i detalicznej pojazdów samochodowych, tudzież ich konserwacji i napraw.

Zarząd Marvipol S.A. dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.

Podstawowym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych, wynikających przede wszystkim z tytułu wyemitowanych obligacji i zaciągniętych kredytów oraz zobowiązań handlowych (w tym zobowiązań wynikających z realizowanych projektów deweloperskich).

Na dzień 31 grudnia 2013 roku łączna kwota zobowiązań Marvipol S.A. przypadających do spłaty w 2014 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 177 785 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 90 537 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i nie zakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 177 785 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 87 248 tys. zł tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po przekazaniu ich klientom. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu należy zdecydowanie wykluczyć.

W wyniku dokonanej analizy Zarząd określił następujące główne źródła spłaty zobowiązań krótkoterminowych:

a) Wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie (Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Rezydencja ArtEco, Bielany Residence) lub wprowadzonych do oferty Marvipol S.A. w 2013 roku (Hill Park Apartments). Zarząd Marvipol S.A. szacuje, że do końca 2014 roku Spółka podpisze umowy deweloperskie na ok. 200-280 mieszkań.

b) Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich (Apartamenty Mokotów Park etap II i III, Bielany Residence i Rezydencja ArtEco), zawartych

przed 31.12.2013 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach.

c) Nadwyżka gotówki generowanej przez segment myjni.

d) Gotówka pozyskana w ramach transakcji ze spółkami zależnymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Ze względu na fakt, iż zadłużenie Marvipol S.A., w tym przede wszystkim wynikające z wyemitowanych obligacji jest wykorzystywane w znacznej części do finansowania spółek zależnych (np. spółki celowe realizujące projekty deweloperskie) naturalnym jest fakt, iż będą one w znacznym stopniu partycypować w jego obsłudze. Spółka Marvipol będzie pozyskiwała środki finansowe ze spółek należących do jej grupy kapitałowej (m.in. spółek działających w ramach segmentu motoryzacyjnego) m.in. w ramach pożyczek. Ponadto Zarząd Marvipol S.A. analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Spółki wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych.

Pomimo nadal trwającego spowolnienia na rynku mieszkaniowym, Spółka sprzedaje lokale w budowanych inwestycjach w skali, która umożliwi niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę zobowiązań finansowych. Ponadto Spółka prowadzi rentowną działalność w ramach segmentu myjni.

Zdaniem Zarządu, pomimo złożonej sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz niepewności w zakresie rozwoju sytuacji gospodarczej w Polsce w 2014 roku, nie ma istotnego zagrożenia działalności Spółki w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH

W ramach realizowanego na podstawie Uchwał Nr 4 i 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 4 stycznia 2012 r. programu skupu akcji własnych, którego realizację Spółka rozpoczęła w dniu 21 czerwca 2012 r., w okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2013 r. Spółka nabyła 5.662 akcje. Po dniu 31 grudnia 2013 r. do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie nabyła akcji własnych. Na dzień sporządzenia Sprawozdania z działalności łączna liczba posiadanych przez Marvipol S.A. akcji własnych wynosi 80.928 sztuk, co stanowi udział w kapitale zakładowym Spółki wynoszący 0,22%.

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

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

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

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

3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

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

4) Ryzyko utraty płynności finansowej

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Spółki przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 3 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Szczegółowa analiza płynności w punkcie VI niniejszego Sprawozdania.

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 przejęcia, w razie takiej konieczności, kompetencji generalnego wykonawcy, zagrożenie ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregokolwiek z generalnych wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ▶ ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności: Koszty operacyjne i inne koszty Spółki mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: (1) inflację; (2) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych; (3) zmiany w przepisach prawa (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 wyplaty 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 szkoda, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu deweloperskiego. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

▶ ryzyko zmian prawa podatkowego:

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

▶ ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe:

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

skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

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

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

- ▶ ryzyko ekonomiczne i polityczne:

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

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

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

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

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

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-13	31-gru-12
rentowność sprzedaży (ROS)	zysk netto/przychód ze sprzedaży*100	11,27%	9,67%
rentowności kapitału własnego (ROE)	zysk netto*100/kapitał własny - zysk netto	10,10%	2,69%
stopa zadłużenia	zobowiązania/suma pasywów*100	68,38%	71,97%
bieżącej płynności	aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	2,35	1,76

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

Spółka rozpoznaje przychody i koszty z inwestycji deweloperskich zgodnie z MSR 18. W 2013 roku rozpoznana została część przychodów z zakończonych inwestycji. Wskaźnik rentowności sprzedaży w 2013 roku uległ poprawie. Istotnie wzrósł też wskaźnik rentowności kapitału własnego w związku z wypracowaniem wyższego zysku netto Spółki.

Wskaźnik stopy zadłużenia uległ poprawie w porównaniu z analogicznym okresem. Główne czynniki mające wpływ na tę zmianę to: zwiększenie kapitału własnego w związku z wyższym zyskiem netto Spółki.

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

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

Pozew Marvipol S.A. przeciwko Borders A-R o ustalenie, że umowa przedwstępna nabycia nieruchomości w rejonie ul. Marywilskiej nie wiąże stron wobec skutecznego uchylecia się od oświadczenia woli Marvipol S.A. złożonego pod wpływem błędu wywołanego przez Borders A-R Sp. z o.o. Wartość przedmiotu sporu wynosi 45.510.000 zł. Pozew został złożony w dn. 12 października 2012 r. Marvipol S.A. jest powodem i uważa swoje roszczenie za zasadne.

Pozew Borders A-R przeciwko Marvipol S.A. o zawarcie umowy przyrzeczonej nieruchomości w rejonie ul. Marywilskiej (zastępcze oświadczenie woli). Wartość przedmiotu sporu wynosi 45.510.000 zł. Pozew został doręczony Marvipol S.A. w dniu 8 marca 2013 r. Marvipol S.A. uważa pozew za niezasadny wobec skutecznego uchylenia się od oświadczenia woli.

W dniu 23 października 2013 r. wpłynął do Spółki pozew Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych Pol-Aqua S.A. na kwotę 8.382.446 zł, obejmujący roszczenie o zapłatę w związku z realizacją zadania inwestycyjnego, o którym Spółka informowała w Raporcie bieżącym nr 069/2011 z dnia 20 czerwca 2011 r., a także z wyłączeniem na rzecz Spółki gwarancją bankową. W dniu 04 grudnia 2013 r. Spółka otrzymała rozszerzenie pozwu o łączną kwotę 8.970.988 zł z tytułu rozliczenia ww. inwestycji oraz z tytułu naliczenia kary umownej w związku z rzekomym odstąpieniem Pol-Aqua S.A. od ww. umowy z winy inwestora.

Spółka stoi na stanowisku, iż roszczenia Pol-Aqua S.A. są niezasadne – opierają się na założeniu że Pol-Aqua S.A. skutecznie odstąpiła od umowy, co w ocenie Spółki było nieskuteczne, a zatem wszystkie za tym idące roszczenia Pol-Aqua S.A. także są niezasadne. Gwarancja bankowa została zasadnie i skutecznie zatrzymana na zabezpieczenie usunięcia wad i usterek.

Inne postępowania, w których stroną jest Spółka, charakteryzujące się mniejszym poziomem istotności z punktu widzenia działalności Spółki, opisane są w notach 28 i 33 rocznego sprawozdania finansowego.

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.

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

Marvipol S.A. posiada na terenie Warszawy sześć obiektów myjni samochodowych pod nazwą Robo Wash Center.

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

XV. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

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

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

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 została zawiązana w dniu 9 kwietnia 1992 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2001 r. pod numerem KRS 0000044715. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 13.000 tys. zł i dzieli się na 130.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

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

- ▶ **Marvipol Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 r. pod numerem KRS 0000270681. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 70.150 tys. zł i dzieli się na 140.300 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, z których 300 posiada Marvipol S.A., a 140.000 posiada Prosta 32 Sp. z o.o. – spółka zależna od Marvipol S.A.
Przedmiotem działalności Marvipol Development Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania wynajem i zarządzanie nieruchomością „Prosta Tower”.

- ▶ **Mokotów Park Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 r. pod numerem KRS 0000269620. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 270 tys. zł i dzieli się na 540 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
Jednostka Mokotów Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.
Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Mokotów Park Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Prosta 32 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 r. pod numerem KRS 0000295118. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7.795 tys. zł i dzieli się na 15.590 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
Jednostka Prosta 32 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka jest właścicielem 99,79% udziałów w Marvipol Development Sp. z o.o.

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

- ▶ **Robo Wash Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 czerwca 2011 r. pod numerem KRS 0000388512. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 200 tys. zł i dzieli się na 2.000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Przedmiotem działalności Robo Wash Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania zarządzanie siecią myjni samochodowych działających na dzierżawionych od Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. Sp. k. nieruchomościach.
- ▶ **Marvipol Property Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 10 czerwca 2011 r. pod numerem KRS 0000388809. 100% udziałów w jednostce posiada P.Z.-Bud Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy, z których 450 posiada Marvipol S.A., a 50 posiada Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – spółka zależna od niżej opisanej jednostki P.Z.-BUD Sp. z o.o. Jednostka Marvipol Property Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Marvipol Property Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.
- ▶ **P.Z.-BUD Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 19 września 1991 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 sierpnia 2001 r. pod numerem KRS 0000034780. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 650 tys. zł i dzieli się na 6.500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Przedmiotem działalności P.Z.-Bud Sp. z o.o. był wynajem i zarządzanie nieruchomościami, obecnie jednostka jest właścicielem 100% akcji w Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz 100% udziałów w Verbis GAMMA Sp. z o.o.
- ▶ **Marvipol Estate Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 5 października 2013 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 października 2013 r. pod numerem KRS 0000436254. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Marvipol Estate Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Gdański City Center Sp. z o.o.** poprzednio działająca pod firmą City Expansion Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439945. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Gdański City Center Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Gdański City Center Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.** poprzednio działająca pod firmą Le City Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439855. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Marvipol Management Sp. z o.o.** poprzednio działająca pod firmą Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439896. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Marvipol Management Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót

budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Marvipol Management Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Verbis GAMMA Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 września 2012 r. pod numerem KRS 0000433753. 100% udziałów w jednostce posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Verbis GAMMA Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 września 2012 r. pod numerem KRS 0000434291. 100% akcji w kapitale zakładowym jednostki posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Komplementariuszem w jednostce jest Verbis GAMMA Sp. z o.o. – jednostka zależna od P.Z.-BUD Sp. z o.o. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 1.050 tys. zł i dzieli się na 105.000 akcji o wartości nominalnej 10 zł każda.

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **JLR Centrum Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 r. pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7.000 tys. zł i dzieli się na 14.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

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

- ▶ **JLR Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 października 2003 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 października 2003 r. pod numerem KRS 0000176909. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów.

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.200 tys. zł i dzieli się na 6.400 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

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

- ▶ **JLR Gdańsk Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 19 kwietnia 2007 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 r. pod numerem KRS 0000282421. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.220 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32.200 zł każdy.
JLR Gdańsk Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.
- ▶ **JLR Łódź Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 sierpnia 2008 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 15 października 2008 r. pod numerem KRS 0000315517. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 6.468 tys. zł i składa się z 3.234 udziałów po 2 tys. zł każdy.
JLR Łódź Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.
- ▶ **JLR Warszawa Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 17 kwietnia 1997 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 4 marca 2002 r. pod numerem KRS 0000096527. Na dzień sporządzenia sprawozdania Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów, kapitał zakładowy jednostki wynosi 700 tys. zł i dzieli się na 80 udziałów o wartości nominalnej 8.750 zł każdy.
JLR Warszawa Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.
- ▶ **Caterham Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 4 maja 2009 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 maja 2009 r. pod numerem KRS 0000330282. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 475 tys. zł i dzieli się na 950 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.
Caterham Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Caterham.
- ▶ **AML Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 sierpnia 2008 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 września 2009 r. pod numerem KRS 0000338109. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na

dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2.500 tys. zł i dzieli się na 5.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

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

- ▶ **M Automotive Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 lutego 2010 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 marca 2010 r. pod numerem KRS 0000351883. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 800 tys. zł i dzieli się na 1.600 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych.
- ▶ **Lotus Warszawa Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 28 kwietnia 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 maja 2011 r. pod numerem KRS 0000385594. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 500 tys. zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Lotus Warszawa Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Lotus.

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

W roku obrotowym 2013, 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 punktach II i III niniejszego sprawozdania.

W roku obrotowym 2013 Marvipol S.A. miała zobowiązania z tytułu następujących pożyczki (wartości podane w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 r.):

- w kwocie 1.500 tys. od jednostki zależnej Prosta 32 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 4.495 tys. od jednostki zależnej JLR Warszawa Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

- w kwocie 6.000 tys. od jednostki zależnej Marvipol TM Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 14.275 tys. od jednostki zależnej JLR Polska Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 8.602 tys. od jednostki zależnej Zielona Italia Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH

W 2013 roku Marvipol S.A. miała należności z tytułu następujących pożyczek (wartości podane w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 r.):

- w kwocie 20.420 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 550 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 – 31.12.2018 r.
- w kwocie 10.771 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 1.004 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Robo Wash Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 1.090 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Lotus Warszawa Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

XX. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYM PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

W dniu 30 września 2013 r. w związku zawarciem przez JLR Polska Sp. z o.o.– jednostkę zależną od Marvipol S.A., aneksu do Umowy Faktoringowej z dnia 19 grudnia 2012 r. z Bankiem Millennium S.A. kwota poręczenia Marvipol S.A. zabezpieczającego ewentualne roszczenia Banku Millennium S.A. z Umowy Faktoringowej została powiększona do 45.750 tys. zł.

W 2013 roku Spółka nie otrzymała poręczeń.

W 2013 roku Spółka otrzymała:

- aneks do gwarancji dobrego wykonania od Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych „POL-AQUA” S.A. dot. inwestycji Hill Park Apartments;
- gwarancję zabezpieczającą zobowiązania od Air Engineering Sp. z o.o. dot. inwestycji Hill Park Apartament.

XXI. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Zgodnie z zapisami warunków emisji niżej wymienionych serii obligacji wpływy z emisji papierów wartościowych w roku obrotowym 2013 Spółka przeznaczyła na następujące cele:

- 16.020 tys. zł z emisji obligacji serii K na spłatę obligacji serii MVP310713OD01 o łącznej wartości 16.020 tys. zł wyemitowanych przez Spółkę w dn. 31 października 2012 r.,
- 28.980 tys. zł z emisji obligacji serii L na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej, w tym projektu deweloperskiego – zespołu mieszkaniowego wraz z częścią usługową „Hill Park Apartments”, realizowanego w Warszawie, w rejonie ul. Pasymskiej,
- 4.000 tys. zł z emisji obligacji serii M – cele emisji nie zostały określone, przeznaczone zostały na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej,
- 60.000 tys. zł z emisji obligacji serii N – na spłatę całości zobowiązań Spółki wynikających z umowy kredytowej nr 02/289/06/Z/OB z dnia 17 lipca 2006 r. zawartej przez Spółkę z mBank S.A. oraz na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej.

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

Spółka nie publikowała prognoz jednostkowych wyników finansowych na 2013 rok. Opublikowane przez Spółkę w roku 2012 prognozy skonsolidowanych wyników finansowych zostały w dniu 20 marca 2013 r. odwołane.

XXIII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

W ocenie Zarządu Spółka racjonalnie zarządza zasobami finansowymi i na bieżąco pokrywa swoje zobowiązania wobec kontrahentów, w tym wobec banków i Skarbu Państwa. Spółka systematycznie dokonuje projekcji zadłużenia w horyzoncie 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 2013 roku Spółka miała zawarte umowy kredytowe z: mBank S.A., Bank Millennium S.A. i BOŚ S.A. Spółka ma pełną możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

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

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

W roku obrotowym 2013 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.

XXVII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ

W roku obrotowym 2013 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 ZA ROK 2013

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	0	0
Sławomir Horbaczewski Wiceprezes Zarządu do 31.12.2013	12,-	0,-
Tomasz Wajsgerber Członek Zarządu do 30.07.2013 r.	0,-	0,-
Marcin Dąbrowski Członek Zarządu od 26.08.2013 r.	0,-	0,-
Mariusz Poławski Członek Zarządu od 26.08.2013 r.	136,-	0,-
RADA NADZORCZA		
Aleksander Chłopecki Przewodniczący Rady Nadzorczej	35,-	0,-
Wiesław Mariusz Różacki Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej od 04.01.2013 r.	89,-	0,-
Konstanty Grzegorz Malejczyk Członek Rady Nadzorczej od 04.01.2013 r.	24,-	0,-
Cezary Kozanecki Członek Rady Nadzorczej	0,-	0,-
Jacek Jonak Członek Rady Nadzorczej	0,-	0,-
Andrzej Nizio Przewodniczący Rady Nadzorczej do 03.01.2013 r.	0,-	0,-
Claudia Książek Członek Rady Nadzorczej do 03.01.2013 r.	0,-	0,-

Ewa Nizio Członek Rady Nadzorczej do 03.01.2013 r.	0,-	0,-
--	-----	-----

Wypłat z zysku dla osób zarządzających nie było.

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

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

	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji
Prezes Zarządu	29.663.323	5.932.664,60
Mariusz Wojciech Książek*		
Członek Zarządu Marcin Dąbrowski	89.315	17.863,00
Członek Zarządu Mariusz Poławski	188.800	37.760,00
	29.941.438	5.988.287,60

*Spośród osób zarządzających udziały w jednostce powiązanej w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43) Ustawy o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591 z późn. zm.) posiada Mariusz Wojciech Książek – 1.000 udziałów o wartości nominalnej 1.000 EUR w Cosinda Holdings Limited, posiadającej 1.778.400 akcji Marvipol S.A.

Osoby nadzorujące nie posiadają udziałów w jednostkach powiązanych.

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

Spółce nie są znane takie umowy.

XXXII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie przeprowadzano programów akcji pracowniczych.

XXXIII. INFORMACJE O:**1) Dacie zawarcia przez jednostkę umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych**

Spółka zawarła umowę z CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w dniu 18 kwietnia 2013 r.

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

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

	2013	2012
Badanie rocznych oraz przegląd śródrocznych jedn. i skons. sprawozdań finansowych Marvipol S.A. i Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.	81	81
Pozostałe usługi	17	129

CZĘŚĆ DRUGA

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2013 ROKU

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

W 2013 roku Spółka Marvipol S.A. przestrzegała zasad ładu korporacyjnego zawartych w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”. Zbiór ten stanowi załącznik do Uchwały Nr 19/1307/2012 Rady Giełdy z dnia 21 listopada 2012 r. i dostępny jest publicznie na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem: <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 rekomendacji nr I.5. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Zarząd Spółki stał i stoi na stanowisku, iż przy aktualnej strukturze organizacyjnej zarówno Spółki Marvipol S.A., jak też Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., wdrożenie zalecenia Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnionego o zalecenie Komisji Europejskiej z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE), nie znalazło i nie znajduje uzasadnienia. Statut Marvipol S.A. nie dopuszcza możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, jak również wykonywania prawa głosu drogą korespondencyjną, wobec czego Spółka nie stosowała rekomendacji nr I.12. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Spółka nie stosowała zasad nr II.9a i IV.10. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW z uwagi na okoliczność, iż (1) Statut Spółki nie dopuszcza możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, a także (2) ze względu na technicznie skomplikowany i w konsekwencji relatywnie wysoki, nie znajdujący uzasadnienia koszt zorganizowania, przeprowadzenia i rejestracji obrad Walnego Zgromadzenia w sposób zapewniający bezpieczną i nie zakłócającą przebiegu obrad transmisję i dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym.

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

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

wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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

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

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

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

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

d) akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2013 roku				
Akcjonariusz	Liczba posiadanych Akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Mariusz Wojciech Książek*	29 663 323	71,39%	29 663 323	71,39%

Pioneer Pekao Investment Management S.A.	2 863 742	6,89%	2 863 742	6,89%
Inne podmioty	9 024 787	21,72%	9 024 787	21,72%
Razem	41 551 852	100,00%	41 551 852	100,00%

* W wykazie nie uwzględniono 1.778.400 akcji uprawniających do 1.778.400 głosów na Walnym Zgromadzeniu, których właścicielem jest Cosinda Holdings Limited - 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.

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, przy czym w przypadku Zarządu dwuosobowego zarówno Prezesa Zarządu, jak i Wice Prezesa Zarządu lub członka Zarządu powołuje i odwołuje Mariusz Wojciech Książek. Jeśli Mariusz Wojciech Książek nie jest w stanie powołać 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 trzyosobowy lub czterosobowy trzeciego oraz czwartego członka Zarządu wybiera Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest pięciosobowy Mariusz Wojciech Książek powołuje i odwołuje, oprócz Prezesa, Wice Prezesa lub członka Zarządu, także jednego z pozostałych członków Zarządu, przy czym jeśli nie jest w stanie powołać 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 31 sierpnia 2015 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 Mariuszowi Wojciechowi Książek, opisanych w podpunkcie h), powoływanie, odwoływanie i zawieszanie członków Zarządu;
 - z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych Mariuszowi Wojciechowi Książek, opisanych w treści Statutu Spółki, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
 - inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.
 Nabywanie lub zbywanie prawa własności lub użytkownika 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 2013 r.</i>
Prezes Zarządu	Mariusz Wojciech Książek
Wiceprezes Zarządu	Sławomir Horbaczewski
Członek Zarządu	Marcin Dąbrowski
Członek Zarządu	Mariusz Poławski

W roku obrotowym 2013 w Zarządzie Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 30 lipca 2013 r. Członek Zarządu Tomasz Wajngerber złożył rezygnację z dniem 30 lipca 2013 r. z udziału w Zarządzie Spółki,
- w dniu 26 sierpnia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Marcina Dąbrowskiego i Mariusza Poławskiego w skład Zarządu Spółki,
- w dniu 30 grudnia 2013 r. Wiceprezes Zarządu Sławomir Horbaczewski złożył rezygnację z dniem 31 grudnia 2013 r. z udziału w Zarządzie Spółki,
- w dniu 30 grudnia 2013 r. działający jako Założyciel Spółki Mariusz Wojciech Książek, wykonując uprawnienia osobiste opisane w § 12 ust. 2 Statutu Spółki, powołał Pawła Szymańskiego do składu Zarządu Spółki i powierzył Pawłowi Szymańskiemu pełnienie od dnia 1 stycznia 2014 r. funkcji Wiceprezesa Zarządu.

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 2013 r.</i>
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Aleksander Chłopecki (członek niezależny)
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Wiesław Mariusz Różacki (członek niezależny)
Członek Rady Nadzorczej	Konstanty Grzegorz Malejczyk (członek niezależny)

Członek Rady Nadzorczej	Cezary Dariusz Kozanecki
Członek Rady Nadzorczej	Jacek Wojciech Jonak

W roku obrotowym 2013 w Radzie Nadzorczej Spółki zaszły następujące zmiany:

- w dniu 3 stycznia 2013 r. pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Andrzej Nizio złożył w Spółce Oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.,
- w dniu 3 stycznia 2013 r. Członek Rady Nadzorczej Ewa Nizio złożyła w Spółce Oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.,
- w dniu 3 stycznia 2013 r. Członek Rady Nadzorczej Claudia Książek złożyła w Spółce Oświadczenie o rezygnacji z udziału w Radzie Nadzorczej Marvipol S.A.,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Wiesława Mariusza Różackiego do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A., jako Członka niezależnego, powierzając Wiesławowi Mariuszowi Różackiemu pełnienie funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało Konstantego Grzegorza Malejczyka do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A., jako Członka niezależnego,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. działający jako Założyciel Spółki Mariusz Wojciech Książek, wykonując uprawnienia osobiste opisane w § 17 ust. 4 Statutu Spółki, powołał Jacka Wojciecha Jonak do składu Rady Nadzorczej Marvipol S.A.,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. działający jako Założyciel Spółki Mariusz Wojciech Książek, wykonując uprawnienia osobiste opisane w § 17 ust. 4 Statutu Spółki, powierzył pełniącemu dotychczas funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Marvipol S.A. Aleksandrowi Chłopeckiemu pełnienie funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- w dniu 4 stycznia 2013 r. Członek Rady Nadzorczej Cezary Dariusz Kozanecki złożył w Spółce Oświadczenie, iż od dnia 4 stycznia 2013 r. nie będzie spełniał opisanych w Statucie Marvipol S.A. kryteriów niezależnego Członka Rady Nadzorczej.

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. 20 marca 2013 roku

.....
Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu

.....
Paweł Szymański – Wiceprezes Zarządu

.....
Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu

.....
Mariusz Poławski - Członek Zarządu