

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU MARVIPOL S.A.  
Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES  
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2009 ROKU**

---

**SPIS TREŚCI:**

<b>CZĘŚĆ PIERWSZA .....</b>	<b>4</b>
<b>I. INFORMACJE O JEDNOSTCE .....</b>	<b>4</b>
1) Charakterystyka Jednostki .....	4
2) Kapitał Zakładowy .....	4
3) Organy Spółki .....	4
<b>II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2009 .....</b>	<b>5</b>
<b>III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2009, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>	<b>8</b>
<b>IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI .....</b>	<b>9</b>
<b>V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU .....</b>	<b>10</b>
<b>VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI.....</b>	<b>10</b>
<b>VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH.....</b>	<b>11</b>
<b>VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH .....</b>	<b>11</b>
<b>IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK .....</b>	<b>11</b>
1) Ryzyko zmiany cen .....	11
2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych.....	11
3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych .....	12
4) Ryzyko utraty płynności finansowej.....	12
5) Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona .....	12
<b>X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM.....</b>	<b>18</b>
<b>XI. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA.....</b>	<b>18</b>

<b>XII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ .....</b>	<b>18</b>
<b>XIII. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH .....</b>	<b>19</b>
<b>XIV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU .....</b>	<b>19</b>
<b>XV. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI .....</b>	<b>19</b>
<b>XVI. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTKI Z INNYMI PODMIOTAMI .....</b>	<b>20</b>
<b>XVII. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE .....</b>	<b>22</b>
<b>XVIII. INFORMACJE O ZACIĄgniĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK.....</b>	<b>22</b>
<b>XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH .....</b>	<b>22</b>
<b>XX. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH ...</b>	<b>22</b>
<b>XXI. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....</b>	<b>22</b>
<b>XXII. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM .....</b>	<b>23</b>
<b>XXIII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI.....</b>	<b>23</b>
<b>XXIV. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH.....</b>	<b>23</b>
<b>XXV. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM .....</b>	<b>23</b>
<b>XXVI. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTKI.....</b>	<b>23</b>
<b>XXVII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ .....</b>	<b>23</b>
<b>XXVIII. UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA .....</b>	<b>24</b>
<b>XXIX. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI DLA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH .....</b>	<b>24</b>

<b>XXX. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIAZANYCH BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.....</b>	<b>24</b>
---	-----------

<b>XXXI. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY .....</b>	<b>25</b>
---	-----------

<b>XXXII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH .....</b>	<b>25</b>
--	-----------

<b>XXXIII. INFORMACJE O: .....</b>	<b>25</b>
------------------------------------	-----------

1) Dacie zawarcia przez jednostkę umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych .....	25
---	----

2) Wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem i za rok obrotowy 2008 .....	25
---	----

<b>CZĘŚĆ DRUGA .....</b>	<b>26</b>
--------------------------	-----------

<b>OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2009 ROKU.....</b>	<b>26</b>
--	-----------

## **CZĘŚĆ PIERWSZA**

### **I. INFORMACJE O JEDNOSTCE**

#### **1) Charakterystyka Jednostki**

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

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

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

Przedmiotem działalności Spółki są w szczególności:

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

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

#### **2) Kapitał Zakładowy**

Kapitał zakładowy wynosi 7.305.640,00 (siedem milionów trzysta pięć tysięcy sześćset czterdzieści) złotych i dzieli się na 36.528.200 (trzydzieści sześć milionów pięćset dwadzieścia osiem tysięcy dwieście) akcji zwykłych na okaziciela serii A, B, C i D, o wartości nominalnej 0,20 (dwadzieścia) groszy każda akcja.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego uległy następującym zmianom:

- na mocy Uchwały Nr 1 Zarządu z dnia 8 października 2009 r. kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 7.182.840,00 złotych do kwoty 7.305.640,00 złotych, w drodze emisji 614.000 akcji serii D w ramach kapitału docelowego. Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego w KRS miała miejsce w dniu 4 grudnia 2009 r.

#### **3) Organy Spółki**

##### **a) Zarząd**

Skład Zarządu Spółki jest następujący:

- Mariusz Wojciech Książek – pełniący funkcję Prezesa Zarządu,
- Andrzej Nizio – pełniący funkcję Wice Prezesa Zarządu,
- Sławomir Horbaczewski – Członek Zarządu.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem struktura, jak też skład Zarządu Spółki uległy następującym zmianom:

- na mocy Uchwały Nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30 czerwca 2009 r. Zarząd Spółki został rozszerzony z dwuosobowego na trzyosobowy, a do składu Członków Zarządu został powołany Sławomir Horbaczewski.

**b) Rada Nadzorcza**

Skład Rady Nadzorczej Spółki jest następujący:

- Aleksander Chłopecki – pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Claudia Książek – Członek Rady Nadzorczej,
- Ewa Nizio – Członek Rady Nadzorczej,
- Ludwik Opiela – Członek Rady Nadzorczej,
- Piotr Nadolski – Członek Rady Nadzorczej.

W ramach Rady Nadzorczej działają Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem struktura, jak też skład Rady Nadzorczej Spółki, a także składy Komitetów Audytu i Wynagrodzeń, nie uległy zmianom.

**c) Zgromadzenie Akcjonariuszy**

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem miało miejsce jedno posiedzenie Walnego Zgromadzenia:

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 30 czerwca 2009 roku, które w toku obrad:

- rozpatrzyło sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki z oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za 2008 r., z oceny sprawozdania finansowego Spółki za 2008 r., z oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2008 r. oraz z działalności Rady Nadzorczej za 2008 r.,
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za 2008 r.,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za 2008 r.,
- zatwierdziło skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2008 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto za 2008r.,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2008 roku do 31.12.2008 roku,
- udzieliło poszczególnym członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2008 roku do 31.12.2008 roku,
- podjęło uchwałę w przedmiocie zmiany Statutu Spółki,
- podjęło uchwałę w przedmiocie zmiany Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz dokonywania wyboru członków Rady Nadzorczej i Zarządu,
- podjęło uchwałę w przedmiocie rozszerzenia składu Zarządu Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2009, w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem, miało miejsce jedno posiedzenie Walnego Zgromadzenia:

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 19 lutego 2010 roku, które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w przedmiocie zmiany Statutu Spółki,
- podjęło uchwałę w przedmiocie zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

**II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2009**

W dniu 21 stycznia 2009 roku Spółka zawarła umowę z jednostką zależną Prosta 32 Sp. z o.o. na mocy której objęła 9420 utworzonych w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego udziałów, o wartości nominalnej 500 zł każdy, o łącznej wartości 4 710 tys. zł, w Prosta 32 Sp. z o.o. oraz przeniosła na rzecz Prosta 32 Sp. z o.o. jako wkład niepieniężny na pokrycie objętych 9 420 nowoutworzonych udziałów w Prosta 32 Sp. z o.o., aktywo o znacznej wartości w postaci prawa użytkowania wieczystego działek gruntu na terenie Warszawy o wartości ewidencyjnej 4 710 tys. zł. W okresie obrachunkowym Marvipol S.A. w ramach

zawartej z Prosta 32 Sp. z o.o. Umowy o współpracy z inwestorem zastępczym prowadziła prace w zakresie realizacji projektu inwestycyjnego „Prosta Tower” na przedmiotowym gruncie.

W dniu 29 stycznia 2009 roku Marvipol S.A. zawarła aneks do Umowy nr 1015063966 z dnia 5 października 2006 roku o krótkoterminowy kredyt odnawialny w rachunku bieżącym z Bankiem DnB Nord Polska S.A. przedłużający termin spłaty kredytu do 31 stycznia 2010 roku.

Dnia 16 lutego 2009 roku aktem notarialnym została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 52/54, stanowiącej lokal niemieszkalny.

W dniu 23 marca 2009 roku Marvipol S.A. zawarła z jednostką powiązaną w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43) Ustawy o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591 z późn. zm.) umowę pożyczki z odnawialnym limitem zadłużenia do kwoty 3 000 tys. zł przeznaczoną na bieżącą działalność Spółki.

W dniu 24 marca 2009 roku Marvipol S.A. zawarła aneks do Umowy o roboty budowlane z dnia 23 grudnia 2008 r. z Eiffage Budownictwo Mitex S.A. zmieniający termin dotyczący zawartych w treści Umowy warunków rozwiązujących na dzień 30 kwietnia 2009 roku.

W dniu 31 marca 2009 roku Marvipol S.A. objęła udziały z podwyższenia kapitałów zakładowych w spółkach zależnych: Prosta 32 Sp. z o.o., Mokotów Park Sp. z o.o., JLR Łódź Sp. z o.o.

W dniu 30 kwietnia 2009 roku Marvipol S.A. zawarła aneks do Umowy o roboty budowlane z dnia 23 grudnia 2008 r. z Eiffage Budownictwo Mitex S.A. zmieniający dotychczasowe warunki rozwiązujące na jeden warunek, zgodnie z którym w przypadku nie przekazania przez Marvipol S.A. placu budowy w terminie do dnia 15 czerwca - Umowa ulegnie rozwiązaniu.

W dniu 4 maja 2009 roku powołana została Caterham Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Przedmiotem działalności Caterham Polska Sp. z o.o. jest dystrybucja produktów Caterham Cars Limited, jakimi są samochody brytyjskiej marki Caterham.

W dniu 20 maja 2009 roku Marvipol S.A. dokonała przedterminowej spłaty odnawialnego kredytu obrotowego zaciągniętego we wrześniu 2007 roku w Kredyt Bank S.A. i w konsekwencji w dniu 27 maja 2009 roku złożyła do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy wniosek o wykreślenie hipoteki kaucyjnej ustanowionej na rzecz Kredyt Bank S.A. jako zabezpieczenie spłaty ww. kredytu.

W dniu 15 czerwca 2009 roku, wobec ziszczenia się warunku rozwiązującego, Umowa o roboty budowlane z 23 grudnia 2008 r. z Eiffage Budownictwo Mitex S.A., uległa rozwiązaniu.

W dniu 22 czerwca 2009 roku Marvipol S.A. uzyskała prawomocną Decyzję o warunkach zabudowy części nieruchomości w Warszawie przy ul. Bernardyńskiej, umożliwiającą rozpoczęcie realizacji pierwszego etapu nowego projektu mieszkaniowego.

W dniu 22 czerwca 2009 roku Marvipol S.A. objęła udziały z podwyższenia kapitału zakładowego w spółce zależnej: JLR Łódź Sp. z o.o.

W dniu 23 czerwca 2009 roku Marvipol S.A. zawarła Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa z Unibep S.A., której przedmiotem jest wybudowanie budynku wielomieszkaniowego z garażem podziemnym w Warszawie, przy Al. Wyścigowej, w ramach realizacji przez Marvipol S.A. inwestycji „Villa Cavaletti”.



W dniu 23 czerwca 2009 roku i 18 grudnia 2009 roku Marvipol S.A. objęła udziały z podwyższenia kapitału zakładowego w spółce zależnej: Mokotów Park Sp. z o.o.

W dniu 24 czerwca 2009 roku i 18 grudnia 2009 roku Marvipol S.A. objęła udziały z podwyższenia kapitału zakładowego w spółce zależnej: Marvipol Development Sp. z o.o.

W dniu 30 czerwca 2009 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o powołaniu w skład Zarządu Spółki Sławomira Horbaczewskiego.

W dniu 30 lipca 2009 roku Marvipol S.A., w związku z podjęciem przez Bank PEKAO S.A. ostatecznej decyzji kredytowej, podpisała z Bankiem PEKAO S.A. tzw. „Confirmation Letter” dotyczący współfinansowania przez Bank nie więcej niż 60% całkowitych kosztów projektu „Prosta Tower” poprzez kredyt budowlany w transzach, zgodnie z harmonogramem prac, oraz kredyt VAT na czas realizacji budowy, a następnie po upływie 24 miesięcy pięcioletni kredyt inwestycyjny refinansujący przedmiotowy kredyt budowlany. Kwota i waluta kredytu budowlanego, refinansowanego następnie kredytem inwestycyjnym: równowartość w PLN kwoty max EUR 12M. W dniu 22 grudnia 2009 roku uzgodniono z Bankiem następujące istotne zmiany w treści „Confirmation Letter”: maksymalną wysokość kredytu budowlanego ustalono w PLN na kwotę 51.000 tys., nie większą jednak niż 60 całkowitych kosztów projektu „Prosta Tower”, postanowiono o podpisaniu umowy kredytowej w terminie do dnia 16 stycznia 2010 roku. W dniu 13 stycznia 2010 roku „Prosta 32” Sp. z o.o. zawarła z Bankiem PEKAO S.A. umowę kredytu na mocy której Bank podjął się współfinansowania realizowanego projektu inwestycyjnego „Prosta Tower”. Marvipol S.A. pełni na dzień sporządzenia mniejszego sprawozdania funkcję inwestora zastępczego przy realizacji przedmiotowej inwestycji.

W dniu 3 sierpnia 2009 roku Marvipol S.A. zawarła Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa z Warbud S.A., której przedmiotem jest wybudowanie nadziemnej konstrukcji budynku biurowo – mieszkalnego „Prosta Tower”.

W dniu 24 sierpnia 2009 roku Marvipol S.A. otrzymała aneks nr 2 z dnia 21 sierpnia 2009r. do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa z dnia 09 stycznia 2007r. z Wojdyła – Budownictwo Sp. z o.o. dot. inwestycji Wiatraczna Residence. Na mocy aneksu obniżeniu uległa wysokość wynagrodzenia należnego z tytułu realizacji umowy z kwoty 40.101 tys. zł do kwoty 37.637 tys. zł. Termin realizacji umowy został ustalony na dzień 15 sierpnia 2009 r. Pozostałe warunki umowy nie uległy istotnym zmianom.

W dniu 25 sierpnia 2009 roku została zawiązana spółka AML Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Przedmiotem działalności AML Polska Sp. z o.o. jest sprzedaż, obsługa i naprawa samochodów marki Aston Martin.

W dniu 09 września 2009 roku Marvipol S.A. zawarła z Warbud S.A. Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa nadziemnej części, z wyłączeniem konstrukcji, budynku Prosta Tower.

W dniu 24 września 2009 roku została zawiązana spółka Marvipol TM Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest działalność profesjonalna, naukowa i technologiczna. Na dzień sporządzenia sprawozdania jednostka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

W dniu 8 października 2009 roku na mocy Uchwały Nr 1 Zarządu kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 7.182.840,00 złotych do kwoty 7.305.640,00 złotych, w drodze emisji 614.000 akcji serii D w ramach kapitału docelowego. Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego w KRS miała miejsce w dniu 4 grudnia 2009 roku. W dniu 5 stycznia 2010 roku,

na mocy uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., przedmiotowe akcje zostały wprowadzone do obrotu giełdowego.

W dniu 15 października 2009 roku aneksem do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa, zawartej w dniu 25 września 2007 roku z Warbud S.A. dot. inwestycji „Melody Park”, zmieniono wartość przedmiotu umowy z kwoty 114.600 tys. PLN do kwoty 114.985 tys. PLN, tj. o kwotę 385 tys. PLN z tytułu dodatkowych prac i ustalono termin zakończenia robót na dzień 30 października 2009 roku.

W dniu 21 października 2009 roku Marvipol S.A. otrzymała prawomocną Decyzję w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego usytuowanego w Warszawie, w rejonie ul. Bernardyńskiej, na będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki działce gruntu.

W dniu 28 października 2009 roku Marvipol S.A. zawarła z Eiffage Budownictwo Mitex S.A. Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, usytuowanego na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Bernardyńskiej, w ramach realizacji inwestycji „Apartamenty Mokotów Park”.

W dniu 17 listopada 2009 roku decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy udzielone zostało pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji „Villa Avanti”.

W dniu 9 grudnia 2009 roku i 19 stycznia 2010 roku Marvipol S.A. objęła udziały z podwyższenia kapitału zakładowego w spółce zależnej: Prosta 32 Sp. z o.o.

W dniu 9 grudnia 2009 roku S.A. objęła udziały z podwyższenia kapitału zakładowego w spółce zależnej: Caterham Polska Sp. z o.o.

W dniu 16 grudnia 2009 roku Marvipol S.A. zawarła z jednostką zależną umowę pożyczki z odnawialnym limitem zadłużenia do kwoty 8.000 tys. zł, aneksowaną w dniu 15 lutego 2010 roku do kwoty 21.915 tys. zł, przeznaczoną na bieżącą działalność Spółki.

### **III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2009, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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

W dniu 19 stycznia 2010 r. Marvipol S.A. objęła udziały z podwyższenia kapitału zakładowego w spółce zależnej: AML Polska Sp. z o.o.

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

W dniu 29 stycznia 2010 roku został podpisany aneks do umowy kredytowej z DnB NORD Polska S.A. nr 1015063966 z dnia 05 października 2006 roku. Na mocy aneksu uległ



przedłużeniu okres kredytowania i ostateczny termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 stycznia 2011 roku.

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

W dniu 10 lutego 2010 roku została zawiązana spółka M Automotive Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest działalność usługowo-handlowa. W dniu 17 lutego 2010 r. został złożony wniosek w Krajowym Rejestrze Sądowym o rejestrację M Automotive Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

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

- konsekwentne prowadzenie polityki sprzedażowej ukierunkowanej na potrzeby klientów Spółki, w tym udzielanie pomocy w zakresie współpracy klientów z kredytującymi ich bankami.

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

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

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

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

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

W 2009 roku Spółka Marvipol S.A. wypracowała 7.724 tys. z ł zysku netto, przy 195.667 tys. zł przychodów.

W 2009 roku przychody Spółki z działalności deweloperskiej od nabywców lokali wyniosły 122.331 tys. zł.

W 2009 roku ukończono proces budowlany i otrzymano pozwolenie na użytkowanie w inwestycjach „Villa Avanti” oraz „Melody Park”, w której Marvipol S.A. pełniła funkcję inwestora zastępczego.

Obecnie Marvipol S.A. kontynuuje realizację wcześniej rozpoczętych projektów deweloperskich, tj. inwestycji biurowo – mieszkaniowej „Prosta Tower”, w charakterze inwestora zastępczego, oraz inwestycji mieszkaniowej „Villa Cavaletti”. Ponadto, w listopadzie 2009 r. rozpoczęta została realizacja nowego projektu deweloperskiego – inwestycji mieszkaniowej „Apartamenty Mokotów Park” w Warszawie. W przyszłych okresach przewidywane jest realizowanie kolejnych projektów deweloperskich.

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 2009 roku Spółka odnotowała przychody od odbiorców zewnętrznych z tego tytułu w wysokości 10.626 tys. zł.

W 2010 roku istotną pozycją przychodów Spółki będą przychody z tytułu działalności finansowej - dywidendy ze spółek zależnych prowadzących zarówno działalność deweloperską, jak i działalność w zakresie sprzedaży hurtowej i detalicznej pojazdów samochodowych, tudzież ich konserwacji i napraw.

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Spółka nie nabyła akcji własnych.

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

Spółka nie posiada oddziałów.

**IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK****1) Ryzyko zmiany cen**

Spółka ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców/zleceńbiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Spółkę budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców/zleceńbiorców i jedynie za zgodą Spółki kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej jednak Spółka narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Spółki od wykonawców robót budowlanych opisane w punkcie 5) niniejszego sprawozdania: 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 5 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

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

► ryzyko związane z celami strategicznymi:

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

► ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich:

Projekty deweloperskie realizowane przez Spółkę wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego (m.in. w związku z zakupem gruntu) i są, ze swej istoty, obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami Spółki, (ii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (iii) wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (iv) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (v) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (vi) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (vii) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (viii) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, jak również (ix) 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: (i) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (ii) wzrost cen materiałów budowlanych; (iii) niedobór

wykwalfikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Spółki, (v) 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: (i) inflację; (ii) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych; (iii) zmiany w przepisach prawa (w tym zmiany dotyczące przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów o ochronie środowiska), lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką; (iv) wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny 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: (i) silna konkurencja na rynku nieruchomości, (ii) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (iii) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz (iv) 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 wypłatę z tytułu ubezpieczenia:

Obiekty budowane w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Spółkę są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia zawieranych przez generalnych wykonawców Spółki. W przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Spółka może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków Spółki z projektu deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami Spółki. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Spółka może utracić środki zainwestowane w projekt deweloperski dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu

deweloperskiego. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

► ryzyko zmian prawa podatkowego:

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

► ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe:

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

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

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo, iż dotychczas nie uchwalono ustawy regulującej proces repriwatyzacji w Polsce, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. Niektóre nieruchomości, na których były, są lub mogą być prowadzone projekty deweloperskie Spółki znajdują się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich). Istnieje ryzyko, iż byli właściciele działek wchodzących w skład tych nieruchomości wystąpią z roszczeniami repriwatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach

warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo, iż przed nabyciem nieruchomości Spółka bada kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia reprivatyzacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Spółkę. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na Spółkę. Może to spowodować wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

► ryzyko ekonomiczne i polityczne:

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

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

► ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego:

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

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

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

► ryzyko wynikające z załamania sprzedaży na rynku motoryzacyjnym:

Rynek sprzedaży samochodów luksusowych jest stosunkowo ograniczony jako zorientowany głównie na klientów zamożnych. Kryzys na rynkach finansowych może skutkować zmniejszeniem popytu na dobra luksusowe, w tym negatywnie wpłynąć na sektor motoryzacyjny.

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

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

## XI. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA

		31-gru-09	31-gru-08
rentowność sprzedaży (ROS)	zysk netto/przychód ze sprzedaży*100	5,73%	8,43%
rentowności kapitału własnego (ROE)	zysk netto*100/kapitał własny - zysk netto	8,39%	15,24%
stopa zadłużenia	zobowiązania/suma pasywów*100	54,05%	72,16%
bieżącej płynności	aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,57	1,55

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

Istotne znaczenie dla osiągniętej wysokości wskaźnika rentowności sprzedaży netto w 2009 roku miała wysokość wypracowanego zysku przez Spółkę, który w 2009 roku był wynikiem osiągniętych przychodów ze sprzedaży oraz operacyjnych, marginalną kwotę stanowiły przychody z inwestycji. Natomiast w 2008 roku istotną wartość stanowiły przychody z inwestycji uzyskane w wyniku uaktualnienia wartości nieruchomości inwestycyjnych do wartości rynkowej oraz z tytułu dywidendy.

Wskaźnik rentowności kapitału własnego uległ zmianie w wyniku podwyższenia kapitałów własnych poprzez emisję akcji w ostatnim kwartale 2009 roku, a także zatrzymywaniu zysków w Spółce. Kapitały własne w 2009 roku uległy zwiększeniu o ponad 16% w stosunku do 2008 roku.

Stopa zadłużenia (wskaźnik struktury zobowiązań) uległa istotnemu polepszeniu w porównaniu z analogicznym okresem. Główne czynniki mające wpływ na tę zmianę to: zmniejszenie stanu zobowiązań oraz wzrost kapitału własnego Spółki.

Wskaźnik płynności uległ polepszeniu w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, głównie w wyniku zmniejszenia wartości zobowiązań krótkoterminowych.

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

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

### **XIII. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH**

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

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

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

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

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

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

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

Spółka w ramach działalności deweloperskiej ponosi głównie koszty usług budowlanych oraz koszty zakupu gruntów pod projekty deweloperskie. Zakup gruntów nie wiąże się z uzależnieniem od jednego dostawcy, natomiast w przypadku usług budowlanych Spółka dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze konkursu, a generalny wykonawca jest odpowiedzialny za całość prac budowlanych. Spółka w procesie wyboru wykonawców ocenia ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie. W 2009 roku wartość transakcji z największymi dostawcami była następująca:

Warbud S.A. – 45.941 tys. zł,

Strabag Sp. z o.o. – 9.580 tys. zł,

Wojdyła Budownictwo Sp. z o.o. – 6.429 tys. zł

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

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

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

W 2009 roku Spółka zawarła umowy z Generalnymi wykonawcami na realizację inwestycji Villa Cavaletti, Prosta Tower oraz Apartamenty Mokotów Park. Szczegółowe informacje znajdują się w punkcie II niniejszego sprawozdania.



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

Marvipol S.A. jest jednostką dominującą wobec następujących jednostek zależnych:

- ▶ **Melody Park Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe „Mokotów” Sp. z o.o.) została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2001 roku pod numerem KRS 0000044715. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 1.456 tys. zł i dzieli się na 14.566 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.  
Jednostka Melody Park Sp. z o.o. jest spółką celową i poza realizacją projektu „Melody Park” nie prowadzi obecnie żadnej innej działalności. Melody Park Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Puławskiej 257.
- ▶ **Marvipol Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 roku pod numerem KRS 0000270681. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 150 tys. zł i dzieli się na 300 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.  
Jednostka Marvipol Development Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.
- ▶ **Mokotów Park Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 roku pod numerem KRS 0000269620. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 270 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.
- ▶ **Prosta 32 Sp. z o.o.** (uprzednio: Trinity Development Sp. z o.o. ) z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 pod numerem KRS 0000295118. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.400 tys. zł i dzieli się na 10.800 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.
- ▶ **Marvipol TM Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 września 2009 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 października 2009 pod numerem KRS 0000338809. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.



Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest działalność profesjonalna, naukowa i technologiczna. Na dzień sporządzenia sprawozdania jednostka nie rozpoczęła działalności operacyjnej.

- ▶ **JLR Centrum Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Jaguar Poland Sp. z o.o. a następnie pod firmą Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.), została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 r. i wpisana do rejestru handlowego w dniu 2 lutego 1992 r., a następnie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 r. pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2 000 tys. zł i dzieli się na 4 tys. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. JLR Centrum Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover.
- ▶ **JLR Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 października 2003 r. i w dniu 20 października 2003 r., zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000176909. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2 000 tys. zł i dzieli się na 4 tys. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. JLR Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie importu samochodów marki Jaguar oraz Land Rover jako wyłączny przedstawiciel producentów samochodów tych marek w Polsce.
- ▶ **JLR Gdańsk Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 r. pod numerem KRS 0000282421. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3 220 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32,2 tys. zł każdy. JLR Gdańsk Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover.
- ▶ **JLR Łódź Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 15 października 2008 r. pod numerem KRS 0000315517. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 1.000 tys. zł i składa się z 500 udziałów po 2 tys. zł każdy. JLR Łódź Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover.
- ▶ **Caterham Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 maja 2009 r. pod numerem KRS 0000330282. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 400 tys. zł i dzieli się na 800 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 zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 września 2009 roku pod numerem KRS 0000338109. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 600 tys. zł i dzieli się na 1.200 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.

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

W 2009 roku oraz po dniu 31 grudnia 2009 roku do dnia sporządzenia Sprawozdania z działalności nie wystąpiły takie transakcje.

**XVIII. INFORMACJE O ZACIĄgniĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK**

W 2009 roku oraz po dniu 31 grudnia 2009 roku do dnia sporządzenia Sprawozdania z działalności aneksami do umów przedłużone zostały kredyty w rachunkach bieżących w BRE Bank SA. umowa nr 02/316/06/Z/VV i w DnB NORD Polska S.A. umowa nr 1015063966)

**XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH**

W 2009 roku Spółka nie udzieliła pożyczek.

**XX. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH**

W dniu 1 grudnia 2009 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia AML Polska Sp. z o.o. do kwoty 1.000 tys. EUR.

W dniu 13 stycznia 2010 roku Marvipol S.A. udzieliła poręczenia „Prosta 32” Sp. o.o. w ramach trójstronnej umowy poręczenia zawartej z „Prosta 32” Sp. o.o. oraz z Bankiem PEKAO S.A. do kwoty 4.000 tys. zł.

W dniu 13 stycznia 2010 roku Marvipol S.A. udzieliła Prosta 32 Sp. z o.o. gwarancji wsparcia realizacji projektu Prosta Tower na wypadek przekroczenia kosztów budowy do kwoty 6.400 tys. zł w ramach trójstronnej umowy zawartej z „Prosta 32” Sp. o.o. oraz z Bankiem PEKAO S.A.

W 2009 roku Spółka nie otrzymała poręczeń.

W 2009 roku Spółka otrzymała bankowe gwarancje dobrego wykonania od: UNIBEP S.A. w związku z realizacją inwestycji Villa Cavaletti, Warbud S.A. w związku z realizacją inwestycji Prosta Tower i Eiffage Budownictwo Mitex S.A. w związku z realizacją inwestycji Apartamenty Mokotów Park oraz przedłużone zostały gwarancje dobrego wykonania od: Warbud S.A. dot. inwestycji Melody Park Sp. z o.o. i Strabag SE dot. inwestycji Villa Avanti.

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

W 2009 roku Spółka przeznaczyła wpływy z emisji papierów wartościowych na bieżącą działalność gospodarczą (zasilenie kapitału obrotowego).

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

Spółka Marvipol S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2009 rok.

**XXIII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI**

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

**XXIV. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH**

Marvipol S.A. finansuje swoje plany inwestycyjne głównie ze środków własnych, kredytów oraz z zaliczek wpłacanych przez klientów. W zależności od zamierzeń inwestycyjnych korzysta/aranżuje adekwatne źródła finansowania. Na dzień 31 grudnia 2009 roku Spółka miała zawarte umowy kredytowe z: BRE Bank S.A., ING Bank Śląski S.A. i DnB NORD POLSKA S.A. przy czym stan zobowiązań z tytułu tych umów uległ istotnemu obniżeniu w stosunku do stanu zobowiązań z tytułu umów kredytowych obowiązujących w roku 2008 roku. Spółka ma pełną możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

W przyszłości istotnego znaczenia nabierze 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 2009 roku w Spółce nie wystąpiły zdarzenia nietypowe mające wpływ na wynik z działalności Spółki.

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

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

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

W 2009 roku i po dniu 31 grudnia 2009 roku do dnia sporządzenia Sprawozdania z działalności nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką. Związane zostały spółki zależne: Caterham Polska Sp. z o.o., AML Polska Sp. z o.o. oraz M Automotive Sp. z o.o.

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

Nie było takich umów,

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

Na dzień 31 grudnia 2009 r. wartość wynagrodzeń wypłaconych na rzecz Wiceprezesa Zarządu Spółki Andrzeja Nizio wyniosła:

- z tytułu umowy o pracę – 49 tys. zł,
- z tytułu świadczenia usług – 1.566 tys. zł.

W 2009 roku wartość wynagrodzeń wypłaconych na rzecz członków Rady Nadzorczej wyniosła 36 tys. zł.

Wypłat z zysku dla osób zarządzających nie było.

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

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

	<b>Liczba posiadanych akcji</b>	<b>Wartość nominalna akcji</b>
Prezes Zarządu Mariusz Wojciech Książek	29 625 000	5 925 000
Wiceprezes Zarządu Andrzej Nizio	1 559 200	311 840
	<b>31 184 200</b>	<b>6 236 840</b>

Osoby zarządzające nie posiadają udziałów w jednostkach powiązanych za wyjątkiem:

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

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

Według wiedzy Spółki osoby nadzorujące nie posiadają akcji Spółki.

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

Spółce nie są znane takie umowy.

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

W Spółce nie przeprowadzano programów akcji pracowniczych.

**XXXIII. INFORMACJE O:**

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

W dniu 1 września 2008 roku Spółka zawarła umowę z Deloitte Audyt Sp. z o.o. na dokonanie przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego MSSF UE Marvipol S.A. na dzień 30 czerwca 2008 roku i na dzień 30 czerwca 2009 oraz badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego MSSF UE Marvipol S.A. na dzień 31 grudnia 2008 roku oraz na dzień 31 grudnia 2009 roku.

**2) Wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem i za rok obrotowy 2008**

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

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Badanie rocznych jedn. i skons. sprawozdań finansowych	250	200
Pozostałe usługi	-	-

## **CZĘŚĆ DRUGA**

### **OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2009 ROKU**

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

W 2009 roku Spółka Marvipol S.A. przestrzegała zasad ładu korporacyjnego zawartych w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”. Zbór ten stanowi załącznik do Uchwały Nr 12/1170/2007 Rady Giełdy z dnia 4 lipca 2007 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. odstąpiła od zasady nr I.1. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW, w części dotyczącej realizowania transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, a także rejestrowania przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej. Zarząd Spółki stał na stanowisku, iż ponoszenie przez Spółkę relatywnie wysokiego kosztu realizacji zarówno transmisji jak i rejestracji obrad walnego zgromadzenia nie leżało w interesie Spółki.

**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 podstawowych 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 Akcjonariuszy Spółki poprzedzone jest uzyskaniem opinii niezależnego biegłego rewidenta.

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

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

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2009 roku				
Akcjonariusz	Liczba posiadanych Akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA
Mariusz Wojciech Książek	29 625 000	81,10%	29 625 000	81,10%
Cosinda Holdings Limited*	4 329 413	11,85%	4 329 413	11,85%
Inne podmioty	2 573 787	7,05%	2 573 787	7,05%
Razem	36 528 200	100,00%	36 528 200	100,00%

\* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki Marvipol S.A. może składać się z dwóch do pięciu osób. Liczbę członków Zarządu ustala Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, przy czym w przypadku Zarządu dwuosobowego Prezesa Zarządu i Wice Prezesa Zarządu lub członka

Zarządu powołują i odwołują Założyciele Spółki. Jeśli Założyciele Spółki nie są w stanie powołać wspólnie Prezesa, Wice Prezesa lub członka Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest trzyosobowy lub czteroosobowy trzeciego oraz czwartego członka Zarządu wybiera Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest pięcioosobowy Założyciele Spółki powołują i odwołują, oprócz Prezesa, Wice Prezesa lub członka Zarządu, także jednego z pozostałych członków Zarządu, przy czym jeśli nie są w stanie powołać wspólnie takiego członka Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.

Zarząd Spółki jest upoważniony do podwyższania w okresie do dnia 31 stycznia 2013 r. kapitału zakładowego o kwotę 5.400.000 (pięć milionów czterysta 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 nie obowiązków;
  - zmiana Statutu Spółki, w tym zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;
  - z zastrzeżeniem postanowień Statutu o kapitale docelowym, opisanym 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, w tym obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
  - zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
  - wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody spowodowanej w związku z utworzeniem Spółki lub sprawowaniem zarządu lub nadzoru nad Spółką;
  - zawarcie umowy o zarządzanie ze spółką dominującą, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych;
  - z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych Założycielom, opisanym w podpunkcie h), powoływanie, odwoływanie i zawieszanie członków Zarządu;
  - z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych Założycielom, opisanym w treści Statutu Spółki, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
  - inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.
- Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki nie stanowią inaczej.

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

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

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

Zarząd:

<i>Funkcja w Zarządzie</i>	<i>Skład osobowy na dzień 31 grudnia 2009 r.</i>
Prezes Zarządu	Mariusz Książek
Wice Prezes Zarządu	Andrzej Nizio
Członek Zarządu	Sławomir Horbaczewski

W dniu 30 czerwca 2009 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. dokonało zmiany, polegającej na rozszerzeniu Zarządu i powołaniu do składu Członków Zarządu Sławomira Horbaczewskiego.

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 są uprawnieni Prezes Zarządu lub Wice Prezes Zarządu – każdy z nich samodzielnie, lub 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 2009 r.</i>
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Aleksander Chłopecki
Członek Rady Nadzorczej	Piotr Nadolski
Członek Rady Nadzorczej	Claudia Książek
Członek Rady Nadzorczej	Ewa Nizio
Członek Rady Nadzorczej	Ludwik Opiela

W okresie sprawozdawczym skład Rady Nadzorczej Marvipol S.A. nie uległ zmianie.

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. 16 marca 2010 roku

.....  
Mariusz Wojciech Książek  
Prezes Zarządu

.....  
Andrzej Nizio  
Wice Prezes Zarządu

.....  
Sławomir Horbaczewski  
Członek Zarządu