

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU MARVIPOL S.A. Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2011 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 2011	6
III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2011, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	10
IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI	10
V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	11
VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI.....	11
VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH.....	11
VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH	11
IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK	12
1) Ryzyko zmiany cen	12
2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych.....	12
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	13
X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM.....	18
XI. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA.....	19

XII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ	19
XIII. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH	19
XIV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU	20
XV. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI	20
XVI. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTKI Z INNYMI PODMIOTAMI	20
XVII. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	23
XVIII. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK.....	24
XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH	24
XX. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH ...	24
XXI. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	25
XXII. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM	25
XXIII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI.....	25
XXIV. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH.....	25
XXV. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES OBJĘTY SPRAWOZDANIEM	26
XXVI. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTKI.....	26
XXVII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ	26
XXVIII. UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA	26
XXIX. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI DLA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	26

XXX. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIAZANYCH BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH.....	27
---	-----------

XXXI. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	27
---	-----------

XXXII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	27
--	-----------

XXXIII. INFORMACJE O:	27
------------------------------------	-----------

1) Dacie zawarcia przez jednostkę umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	28
---	----

2) Wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem i za rok obrotowy 2011	28
---	----

CZĘŚĆ DRUGA	29
--------------------------	-----------

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2011 ROKU.....	29
--	-----------

CZĘŚĆ PIERWSZA

I. INFORMACJE O JEDNOSTCE

1) Charakterystyka Jednostki

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

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

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

Przedmiotem działalności Spółki są w szczególności:

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

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

2) Kapitał Zakładowy

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

W roku obrotowym 2011 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego uległy następującym zmianom:

- na mocy Uchwały nr 22 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 25 marca 2011 r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji serii H, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii H, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji i warrantów subskrypcyjnych, kapitał zakładowy został warunkowo podwyższony o kwotę nie większą niż 59.200,00 (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście 0/100) złotych w drodze emisji nie więcej niż 296.000 (dwustu dziewięćdziesięciu sześciu tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 0,20 (zero 20/100) złotych każda.
- na mocy Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26 sierpnia 2011 r. w sprawie uchylecia Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. nr 22 z dnia 25 marca 2011 r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji serii H, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii H, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji i warrantów subskrypcyjnych, warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę nie większą niż 59.200,00 (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście 0/100) złotych w drodze emisji nie więcej niż 296.000 (dwustu dziewięćdziesięciu sześciu tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 0,20 (zero 20/100) złotych każda, zostało anulowane w całości.

Po zakończeniu roku obrotowego 2011, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

3) Organy Spółki

a) Zarząd

Skład Zarządu Spółki jest następujący:

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

W roku obrotowym 2011 struktura, jak też skład Zarządu Spółki nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2011, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, struktura, jak też skład Zarządu Spółki nie uległy zmianom.

b) Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki jest następujący:

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

W ramach Rady Nadzorczej działają Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń.

W roku obrotowym 2011 struktura, jak też skład Rady Nadzorczej Spółki nie uległy zmianom.

Po zakończeniu roku obrotowego 2011, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, struktura, jak też skład Rady Nadzorczej Spółki nie uległy zmianom.

c) Walne Zgromadzenie

W roku obrotowym 2011 miały miejsce cztery posiedzenia Walnego Zgromadzenia:

- Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 25 marca 2011 r., które w toku obrad:
 - rozpatrzyło sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki z oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za 2010 r., z oceny sprawozdania finansowego Spółki za 2010 r., z oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2010 r., z oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2010 r. oraz z działalności Rady Nadzorczej za 2010 r.,
 - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za 2010 r.,
 - zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za 2010 r.,
 - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2010 r.,
 - zatwierdziło skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za 2010 r.,
 - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto za 2010 r.,
 - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r.,
 - udzieliło poszczególnym członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r.,
 - podjęło uchwałę w sprawie powołania członka Zarządu Spółki na kolejną kadencję,
 - podjęło uchwały w sprawie ustanowienia w Spółce Programu Motywacyjnego, w tym emisji warrantów subskrypcyjnych z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych Akcjonariuszy i warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego.
- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 6 maja 2011 r., które w toku obrad:
 - podjęło uchwały w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych.
- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 26 sierpnia 2011 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie zmiany Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. nr 4 z dnia 6 maja 2011 r. w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych,
 - podjęło uchwałę w sprawie uchylenia Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. nr 21 z dnia 25 marca 2011 r. w sprawie ustanowienia w Spółce Programu Motywacyjnego,
 - podjęło uchwałę w sprawie uchylenia Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. nr 22 z dnia 25 marca 2011 r. w sprawie emisji warrantów subskrypcyjnych serii A z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji serii H, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii H, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji i warrantów subskrypcyjnych,
 - podjęło uchwałę w sprawie zmiany Statutu Spółki.
- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 7 października 2011 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie zmiany Statutu Spółki,
 - podjęło uchwałę w sprawie ustanowienia jednolitego tekstu Statutu Spółki.
- Po zakończeniu roku obrotowego 2011, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, miało miejsce jedno posiedzenie Walnego Zgromadzenia:
- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 4 stycznia 2012 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwały w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych.

II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2011

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

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

W dniu 21 stycznia 2011 r. został przez Spółkę podpisany Aneks do Umowy kredytowej o kredyt obrotowy złotowy na kwotę 80.000 tys. zł zawartej z BRE BANK S.A. w dniu 17 lipca 2006 r., na mocy którego zmianie uległo zabezpieczenie spłaty kredytu w ten sposób, że z chwilą zawarcia Aneksu wygasły: poręczenie Zielona Italia Sp. z o.o. (jednostki zależnej od Marvipol S.A.) oraz globalna cesja wierzytelności należnych Zielona Italia Sp. z o.o. od nabywców lokali w inwestycji Melody Park.

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

W dniu 28 stycznia 2011 Marvipol S.A. objęła 4.400 szt. udziałów z podwyższenia o kwotę 2.200 tys. zł kapitału zakładowego w jednostce zależnej JLR Centrum Sp. z o.o.

W dniu 25 marca 2011 r., Marvipol S.A. dokonała transakcji nabycia zlokalizowanej w Warszawie nieruchomości gruntowej w celu realizacji na tej nieruchomości projektu deweloperskiego.

W dniu 28 marca 2011 roku Spółka zawarła Umowę Pożyczki z Marvipol Development Sp. z o.o. – jednostką zależną od Marvipol S.A. Na mocy Umowy Marvipol S.A. udostępniła Marvipol Development Sp. z o.o., na potrzeby związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, odnawialny limit pożyczki do kwoty 15.000 tys. zł. Całkowita spłata pożyczki zostanie zrealizowana w terminie do dnia 31 grudnia 2018 roku.

W dniu 8 kwietnia 2011 r., na mocy uchwały Zarządu Marvipol S.A., dokonany został przydział obligacji zwykłych serii „I” obejmujący 390.623 szt. obligacji o łącznej wartości emisyjnej, równej wartości nominalnej, w kwocie 39.062,3 tys. zł.

W dniu 8 kwietnia 2011 r. nie doszło do skutku zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży prawa własności usytuowanej w Warszawie nieruchomości gruntowej objętej przedwstępną umową sprzedaży z dnia 8 października 2011 r.

W dniu 28 kwietnia 2011 roku została zawiązana spółka Lotus Warszawa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Planowanym przedmiotem działalności tej spółki będzie działalność handlowa i usługowa na rynku motoryzacyjnym. Rejestracja Lotus Warszawa Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dn. 20 maja 2011 r.

W dniu 2 czerwca 2011 roku została zawiązana spółka Marvipol Capital Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Planowanym przedmiotem działalności tej spółki będzie działalność deweloperska. Rejestracja Marvipol Capital Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dn. 7 czerwca 2011 r.

W dniu 2 czerwca 2011 roku została zawiązana spółka Marvipol Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której 100% udziałów posiada Marvipol S.A. Planowanym przedmiotem działalności tej spółki będzie działalność deweloperska. Rejestracja Marvipol Property Sp. z o.o. w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dn. 10 czerwca 2011 r.

W dniu 17 czerwca 2011 r. Spółka zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 58.305 tys. złotych, przeznaczonego na sfinansowanie 65% kosztów nabycia wszystkich udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Zaopatrzenia Budownictwa P.Z.-Bud Sp. z o.o. [dalej: P.Z.-Bud Sp. z o.o.], w celu pozyskania nieruchomości gruntowej o powierzchni 11,11ha w Warszawie. Termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 maja 2014 r. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 87.457,5 tys. złotych na nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest Marvipol S.A. oraz na nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest spółka P.Z.-Bud Sp. z o.o. Na mocy Aneksu z dnia 14 września 2011 r. do Umowy kredytu inwestycyjnego hipoteka ustanowiona na nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest Marvipol S.A., została zwolniona.

W dniu 20 czerwca 2011 r. Marvipol S.A. sfinalizowała transakcje, których skutkiem było nabycie od osób fizycznych wszystkich, tj. 6.500 udziałów w kapitale zakładowym spółki P.Z.-Bud Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

W dniu 20 czerwca 2011 r. Spółka zawarła z Przedsiębiorstwem Robót Inżynieryjnych „POL-AQUA” S.A. Umowę o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa, której

przedmiotem jest kompleksowa realizacja przez Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych „POL-AQUA” S.A. usługi budowlanej oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Zespołu Zabudowy Mieszkalno-Usługowej „New Hill Park” zlokalizowanego na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości gruntowej w Warszawie. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę 39.800 tys. złotych.

W dniu 21 lipca 2011 r. Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A. Umowę o kredyt pod hipotekę dla firm w kwocie 2.500 tys. złotych, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 20 lipca 2014 r. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką do kwoty 4.250 tys. złotych na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Warszawie.

W dniu 21 lipca 2011 r. Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A. Aneks do Umowy kredytu o kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 4.000 tys. złotych, na mocy którego okres, na który udostępniono kredyt, został przedłużony do dnia 18 lipca 2013 r.

W dniu 22 lipca 2011 r., Marvipol S.A. dokonała transakcji nabycia od spółki MWK Warszawa Sp. z o.o. 80 udziałów w spółce JLR Warszawa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiących 100% jej kapitału zakładowego. JLR Warszawa Sp. z o.o. prowadzi od 1997 roku działalność w zakresie sprzedaży, w szczególności flotowej, samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

W dniu 14 września 2011 r. Marvipol S.A. zawarła z jednostką zależną P.Z.-Bud Sp. z o.o. Umowę sprzedaży udziałów, której przedmiotem było zbycie na rzecz P.Z.-Bud Sp. z o.o. stanowiących 100% kapitału zakładowego 50 szt. udziałów w spółce Marvipol Property Sp. z o.o.

W dniu 16 września 2011 r., na mocy uchwały Zarządu Marvipol S.A. podjętej na podstawie Uchwały Nr 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 20 sierpnia 2010 r., dokonany został przydział 30.791 szt. trzyletnich obligacji na okaziciela serii „D” zamiennych na akcje na okaziciela serii „G” o łącznej wartości nominalnej, równej wartości emisyjnej, 30.791 tys. zł.

W dniu 26 września 2011 r. Spółka zawarła Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa z Warbud S.A., której przedmiotem jest wykonanie przez Warbud S.A. usługi budowlanej polegającej na realizacji w systemie generalnego wykonawstwa dwóch budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi usytuowanych na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, w rejonie ul. Bernardyńskiej, stanowiących etapy II i III inwestycji „Apartamenty Mokotów Park”.

W dniu 27 września 2011 r. Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A. Umowę kredytową. Przedmiotem Umowy jest odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa mieszkaniowego w kwocie 40.000 tys. zł, z czego kwota 10.000 tys. zł. przeznaczona jest na częściowe refinansowanie zakupu gruntu zlokalizowanego w Warszawie, przy ul. Sokratesa, a kwota 30.000 tys. zł przeznaczona jest na finansowanie do 80% całkowitych kosztów brutto inwestycji „Bielany Residence” realizowanej na ww. działce gruntu. Termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 26 stycznia 2014 r. Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka do kwoty 68.000 tys. zł. ustanowiona na nieruchomości będącej przedmiotem częściowego refinansowania.

W dniu 27 września 2011 r. zostały przez Marvipol S.A. podpisane:

- Aneks do Umowy kredytowej o kredyt w rachunku bieżącym na kwotę 10.000 tys. zł zawartej z BRE BANK S.A. w dniu 17 lipca 2006 r., na mocy którego uległ przedłużeniu okres

kredytowania i ostateczny termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 października 2012 r. oraz

- Aneks do Umowy kredytowej o kredyt obrotowy w PLN na kwotę 5.000 tys. zł zawartej z BRE BANK S.A. w dniu 26 października 2010 r., na mocy którego uległ przedłużeniu okres kredytowania i ostateczny termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 28 października 2012 r.

Na mocy Aneksów zmianie uległ także sposób zabezpieczenia spłaty obydwu kredytów w taki sposób, iż stanowiące dotychczasowe zabezpieczenie hipoteki do łącznych kwot odpowiednio 11.000 tys. zł oraz 5.500 tys. zł zostają wykreślone, a w ich miejsce, jako zabezpieczenie spłaty obydwu kredytów, na będących własnością Marvipol S.A. nieruchomościach - dwóch znajdujących się na terenie Warszawy lokalach użytkowych o łącznej powierzchni ca. 675 m² oraz trzech usytuowanych w Mikołajkach działkach gruntu o łącznej powierzchni ca. 33,7 ha ustanowiona zostaje jedna hipoteka umowna do kwoty 22.500 tys. zł.

W dniu 20 października 2011 r. Spółka zawarła Umowę o wykonanie robót budowlanych w systemie Generalnego Wykonawstwa ze Strabag Sp. z o.o., której przedmiotem jest wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą, usytuowanego na będącej własnością Marvipol S.A. działce gruntu w Warszawie, przy ul. Sokratesa, na której realizowana jest inwestycja „Bielany Residence”.

W dniu 21 października 2011 roku Marvipol S.A. zawarła z Pol-Aqua S.A. porozumienie do Umowy o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa z dnia 20 czerwca 2011 roku mocą którego w związku ze zwiększeniem szczegółowego zakresu robót objętych Umową wynikającym z przyjęcia innych niż pierwotnie rozwiązań technologicznych, wartość przedmiotu Umowy uległa zwiększeniu o kwotę 166 tys. zł a termin zakończenia realizacji Umowy został ustalony na dzień 31 maja 2013 r.

W dniu 28 października 2011 r., tj. w dniu zapadalności, Marvipol S.A. zrealizowała transakcję wykupu obligacji rocznych o łącznej wartości nominalnej w kwocie 19 250 tys. złotych, wyemitowanych przez Marvipol S.A. w dniu 29 października 2010 r.

Wykup obligacji został zrealizowany łącznie z wypłatą ostatniego kuponu, zgodnie z terminem określonym w warunkach emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii E.

W dniu 21 listopada 2011 r. został przez Spółkę podpisany Aneks nr do Umowy kredytowej o kredyt odnawialny na kwotę 18.500 tys. zł zawartej z BRE BANK S.A. w dniu 17 grudnia 2010 r., na mocy którego kwota kredytu została zwiększona do 27.500 tys. zł, a sposób zabezpieczenia spłaty kredytu uległ zmianie w taki sposób, iż kwota ustanowionej hipoteki ulega zwiększeniu do 41.250 tys. zł.

W dniu 7 grudnia 2011 r. został przez Spółkę podpisany Aneks nr do Umowy kredytowej o kredyt obrotowy złotowy na kwotę 80.000 tys. zł zawartej z BRE BANK S.A. w dniu 17 lipca 2006 r., zmianie uległo zabezpieczenie spłaty kredytu w ten sposób, że w dniu 8 grudnia 2011 r. zwolnione przez BRE Bank S.A. zostają stanowiące częściowe zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteka zwykła w kwocie 30.755,2 tys. zł oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 3.300 tys. zł, ustanowione na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej w Warszawie, w rejonie ulicy Pasymskiej.

W dniu 21 grudnia 2011 Marvipol S.A. objęła 450 szt. udziałów z podwyższenia o kwotę 45 tys. zł kapitału zakładowego w jednostce zależnej Marvipol Capital Sp. z o.o.

III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2011, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 24 stycznia 2012 r. Marvipol S.A. objęła 450 szt. udziałów z podwyższenia o kwotę 45 tys. zł kapitału zakładowego w jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o.

W dniu 08 marca 2012 r. na mocy Aneksu do Umowy kredytu inwestycyjnego podpisanej pomiędzy Marvipol S.A. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 17 czerwca 2011 r. wydłużono termin ostatecznej spłaty kredytu na dzień 30 czerwca 2015 roku.

IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI

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

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

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

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

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

V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

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

VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI

W 2011 r. Spółka Marvipol S.A. wypracowała 14.690 tys. zł zysku netto. Przychody wyniosły 110.540 tys. zł.

W 2011 r. przychody Spółki z działalności deweloperskiej wyniosły 89.050 tys. zł. W 2011 r. ukończono proces budowlany i otrzymano pozwolenie na użytkowanie I etapu inwestycji „Apartamenty Mokotów Park” oraz inwestycji biurowo – mieszkaniowej „Prosta Tower”. Obecnie Marvipol S.A. kontynuuje realizację wcześniej rozpoczętych projektów deweloperskich, tj. inwestycji mieszkaniowej „Apartamenty Mokotów Park” II i III etap oraz inwestycji mieszkaniowej „Osiedle Zielona Italia” w Warszawie w ramach spółki celowej. Ponadto, w lipcu 2011 r. rozpoczęta została realizacja I etapu nowego projektu deweloperskiego – inwestycji mieszkaniowej „Hill Park Apartments” w Warszawie, a w listopadzie 2011 r. inwestycji mieszkaniowej „Bielany Residence” w Warszawie. W przyszłych okresach przewidywane jest realizowanie kolejnych projektów deweloperskich w Warszawie.

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

Źródłem przychodów Spółki są także świadczone usługi w zakresie mycia samochodów i czyszczenia wnętrza w ramach sieci myjni samochodowych Robo Wash Center. W 2011 r. Spółka odnotowała przychody z tego tytułu w wysokości 9.994 tys. zł.

W 2011 r. jednym ze źródeł 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

Na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A. z dnia 6 maja 2011 r. Spółka rozpoczęła w dniu 17 maja 2011 r. skup akcji własnych, z przeznaczeniem zaoferowania skupionych akcji po zakończeniu skupu do nabycia pracownikom lub osobom, które były zatrudnione w Spółce lub spółce z nią powiązanej przez okres co najmniej 3 lat, i/lub przeznaczeniem skupionych akcji do dalszej odsprzedaży innym podmiotom.

W roku obrotowym 2011 Spółka skupiła 1.011.950 szt. akcji własnych, co stanowiło 2,74% udziału w kapitale zakładowym Spółki.

Po zakończeniu roku obrotowego 2011, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, Spółka skupiła 82.095 szt. akcji własnych, co na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego daje łączną liczbę posiadanych przez Spółkę akcji własnych wynoszącą 1.094.045 szt., dającą udział w kapitale zakładowym Spółki wynoszący 2,96%.

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

2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

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

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

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

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

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

3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

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

4) Ryzyko utraty płynności finansowej

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

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

► ryzyko związane z celami strategicznymi:

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

► ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich:

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

► ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Spółki od wykonawców robót budowlanych:

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, między innymi z uwagi na: (1) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (2) wzrost cen materiałów budowlanych; (3) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (4) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Spółki, (5) dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Spółki. Istnieje również ryzyko związane z utratą przez generalnych wykonawców płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą generalnego wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu deweloperskiego. Pomimo, iż Spółka stara się ograniczać takie ryzyko poprzez utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych oraz posiada kadry przygotowane do przejęcia, w razie takiej konieczności, kompetencji generalnego wykonawcy, zagrożenie ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregośkolwiek

z generalnych wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ▶ ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności:
Koszty operacyjne i inne koszty Spółki mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: (1) inflację; (2) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych; (3) zmiany w przepisach prawa (w tym zmiany dotyczące przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów o ochronie środowiska), lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką; (4) wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.
- ▶ ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Spółki na warszawskim rynku mieszkaniowym:
Obecnie wszystkie projekty deweloperskie Spółki realizowane są w Warszawie. Spółka na bieżąco analizuje rynek działalności deweloperskiej w innych polskich miastach, jednakże korzyści płynące z ekspansji na inne rynki wydają się obecnie Zarządowi niewspółmierne do ryzyka związanego z tego typu decyzją. W związku z tym, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Spółkę będą uzależnione od sytuacji na warszawskim rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.
- ▶ ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz cenami lokali:
Dalszy rozwój działalności Spółki zależy w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania, a następnie od zdolności Spółki do sprzedaży na rynku wybudowanych mieszkań w odpowiednim terminie i z satysfakcjonującą marżą. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń wynika z kolei w znacznej mierze z kondycji rynku mieszkaniowego w Warszawie, na którym działa Spółka.
Pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (1) silna konkurencja na rynku nieruchomości, (2) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (3) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz (4) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą.
Rentowność działalności deweloperskiej Spółki zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w Warszawie. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Spółka. W przypadku spadku cen mieszkań, Spółka nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających założoną przez Spółkę rentowność.
Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.
- ▶ ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi:
Nabywając grunty pod nowe projekty deweloperskie Spółka przeprowadza analizę geotechniczną pozyskiwanego gruntu. Ze względu na ograniczenia tej analizy, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu deweloperskiego Spółka napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, takie jak. np. znaleziska archeologiczne. Czynniki

takie mogą mieć wpływ na koszty lub harmonogram realizacji danego projektu deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

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

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

- ▶ ryzyko związane z infrastrukturą:

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

- ▶ ryzyko związane z awarią systemu informatycznego:

Spółka nie jest uzależniona od systemów informatycznych, jednakże awaria wykorzystywanego przez nią systemu informatycznego, której skutkiem byłaby utrata danych może spowodować czasową utrudnienie działalności Spółki, w tym w szczególności w kontaktach z jej klientami. Spółka nie może zagwarantować, że wykorzystywane przez nią systemy informatyczne będą wystarczające dla jej przyszłych potrzeb. Wystąpienie awarii systemów informatycznych lub nie zaspokajanie przez nie przyszłych potrzeb Spółki mogłoby mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki.

- ▶ ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych:

Istniejący obecnie w Polsce, w tym w szczególności w Warszawie, system ksiąg wieczystych jest nieefektywny, w szczególności z uwagi na opóźnienia z jakimi istotne zdarzenia prawne mogą być ujawniane w księgach wieczystych. Co do zasady, z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, osoba dokonująca czynności prawnej o skutkach rozporządzających z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabywa własność lub inne prawo rzeczowe, choćby właścicielem był w rzeczywistości inny podmiot, chyba że nabywca wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć

o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Z uwagi na możliwe opóźnienia ujawniania w księgach wieczystych zmian podmiotów będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości oraz powyższą zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych obrót nieruchomościami wiąże się z ryzykiem nabycia nieruchomości od osoby nieuprawnionej, lecz ujawnionej w księdze wieczystej. Ryzyko to może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ▶ ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane:
Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane wykonawca robót budowlanych, któremu Spółka zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Spółki gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Zgodnie z powołaną ustawą prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Spółki i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.
- ▶ ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia:
Obiekty budowane w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Spółkę są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia zawieranych przez generalnych wykonawców Spółki. W przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Spółka może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków Spółki z projektu deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami Spółki. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Spółka może utracić środki zainwestowane w projekt deweloperski dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu deweloperskiego. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.
- ▶ ryzyko zmian prawa podatkowego:
Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe

mogą okazać się niekorzystne dla Spółki, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ▶ ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe:
W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności, co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości, co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.
- ▶ ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. gruntów warszawskich:
W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo, iż dotychczas nie uchwalono ustawy regulującej proces 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 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-11	31-gru-10
rentowność sprzedaży (ROS)	zysk netto/przychód ze sprzedaży*100	15,04%	90,78%
rentowności kapitału własnego (ROE)	zysk netto*100/kapitał własny - zysk netto	10,20%	39,47%
stopa zadłużenia	zobowiązania/suma pasywów*100	66,32%	58,11%
bieżącej płynności	aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	4,93	2,35

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

Wpływ na wysokość wskaźnika rentowności sprzedaży w 2011 roku miała zmiana wyniku finansowego, w którym w 2010 roku istotny udział miała dywidenda od spółek zależnych. Natomiast w 2011 roku zysk był wynikiem osiągniętych przychodów ze sprzedaży, marginalną kwotę stanowiły przychody operacyjnych.

Wskaźnik rentowności kapitału własnego uległ zmianie z uwagi na wysokość zysku osiągniętego w 2011 roku.

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

Wskaźnik płynności uległ polepszeniu w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, w wyniku istotnego zmniejszenia zobowiązań bieżących przy równoczesnym wzroście wartości aktywów obrotowych.

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

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

XIII. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH

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

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

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

XIV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU

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

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

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

Spółka w ramach działalności deweloperskiej ponosi głównie koszty usług budowlanych oraz koszty zakupu gruntów pod projekty deweloperskie. Zakup gruntów nie wiąże się z uzależnieniem od jednego dostawcy, natomiast w przypadku usług budowlanych Spółka dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze konkursu, a generalny wykonawca jest odpowiedzialny za całość prac budowlanych. Spółka w procesie wyboru wykonawców ocenia ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie. W 2011 roku największym dostawcą była spółka: EIFFAGE BUDOWNICTWO MITEX S.A. – 22.494 tys. zł.

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

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

XV. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

Informacje dotyczące umów znaczących zostały zamieszczone w punkcie II niniejszego sprawozdania "ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2011".

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

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

- ▶ **Zielona Italia Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Melody Park Sp. z o.o.) została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2001 roku pod numerem KRS 0000044715. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 13.000.000,00 zł i dzieli się na 130.000 udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy.

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

Jednostka Zielona Italia Sp. z o.o. jest spółką celową, która realizuje obecnie projekt inwestycyjny „Osiedle Zielona Italia”. Zielona Italia Sp. z o.o. jest użytkownikiem

wieczystym nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chrościckiego i Obywatelskiej.

- ▶ **Marvipol Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 roku pod numerem KRS 0000270681. Marvipol S.A. posiada w jednostce bezpośrednio 0,21% udziałów oraz pośrednio (poprzez jednostkę zależną Prosta 32 Sp. z o.o.) 99,79% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 70.150.000,00 zł i dzieli się na 140.300 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy.
Jednostka Marvipol Development Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.
Jednostka Marvipol Development Sp. z o.o. jest spółką celową, która realizuje obecnie projekt deweloperski „Prosta Tower”. Marvipol Development Sp. z o.o. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Prostej 32.
- ▶ **Mokotów Park Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 roku pod numerem KRS 0000269620. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 270.000,00 zł i dzieli się na 540 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy.
Jednostka Mokotów Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.
- ▶ **Prosta 32 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 pod numerem KRS 0000295118. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7.795.000,00 zł i dzieli się na 15.590 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy.
Jednostka Prosta 32 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.
- ▶ **Marvipol TM Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 września 2009 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 października 2009 pod numerem KRS 0000338809. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 103.821.000,00 zł i dzieli się na 2.076.420 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy.
Jednostka Marvipol TM Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności profesjonalnej, naukowej i technologicznej. W szczególności jednostka, jako właściciel znaków towarowych Marvipol, Marvipol Development, Robo Wash Center i Prosta Tower, prowadzi działalność usługową w zakresie marketingu oraz zarządzania własnością intelektualną.
- ▶ **Marvipol Capital 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 50 tys. zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Marvipol Capital 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 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. Marvipol S.A. posiada w jednostce pośrednio (poprzez jednostkę zależną P.Z.-BUD Sp. z o.o.) 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

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.

- ▶ **P.Z.-BUD (dawniej: Przedsiębiorstwo Zaopatrzenia Budownictwa „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. jest na dzień sporządzenia sprawozdania wynajem i zarządzanie nieruchomościami, a także przygotowywanie gruntu przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie do realizacji projektu deweloperskiego.

- ▶ **JLR Centrum Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 r. i wpisana do rejestru handlowego w dniu 2 lutego 1992 r., a następnie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 r. pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 4.200.000,00 zł i dzieli się na 8.400 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. JLR Centrum Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

- ▶ **JLR Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 października 2003 r. i w dniu 20 października 2003 r., zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000176909. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2.000.000,00 zł i dzieli się na 4.000 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. JLR Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie importu samochodów marki Jaguar, Land Rover oraz Range Rover jako wyłączny przedstawiciel producentów samochodów tych marek w Polsce.

- ▶ **JLR Gdańsk Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 r. pod numerem KRS 0000282421. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.220.000,00 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32.200,00 zł każdy. JLR Gdańsk Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

- ▶ **JLR Łódź Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 15 października 2008 r. pod numerem KRS 0000315517. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 6.468.000,00 zł i składa się z 3.234 udziałów po 2.000,00 zł każdy. JLR Łódź Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.
- ▶ **JLR Warszawa Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 4 marca 2002 r. pod numerem KRS 0000096527. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 700.000,00 zł i składa się z 80 udziałów po 8.750,00 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 zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 maja 2009 r. pod numerem KRS 0000330282. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 475.000,00 zł i dzieli się na 950 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. Caterham Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Caterham.
- ▶ **AML Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 września 2009 roku pod numerem KRS 0000338109. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2.000.000,00 zł i dzieli się na 4.000 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. AML Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Aston Martin.
- ▶ **M Automotive Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 lutego 2010 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 marca 2010 roku pod numerem KRS 0000351883. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 500.000,00 zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. Przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych.
- ▶ **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 2011, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego takie transakcje nie wystąpiły.

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

Informacje dotyczące kredytów bankowych zostały zamieszczone w punkcie II niniejszego sprawozdania "ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2011".

W 2011 roku Marvipol S.A. zaciągnęła (wartości podane w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 r.):

- od jednostki zależnej Prosta 32 Sp. z o.o. pożyczkę w kwocie 1.400 tys. zł,
- od jednostki zależnej Marvipol TM Sp. z o.o. pożyczkę w kwocie 1.400 tys. zł,
- od jednostki zależnej P.Z.-BUD Sp. z o.o. pożyczkę w kwocie 1.500 tys. zł.

XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH POŻYCZKACH

W 2011 roku Marvipol S.A. udzieliła następujących pożyczek (wartości podane w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 r.):

- w kwocie 19.100 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 27.426 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Zielona Italia Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 1.720 tys. zł na rzecz jednostki zależnej AML Polska Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 225 tys. zł na rzecz kadry kierowniczej jednostki zależnej. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 30.06.2012 r.
- w kwocie 770 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 5.000 tys. zł na rzecz 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 300 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.
- w kwocie 10 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 10 tys. zł na rzecz jednostki zależnej Marvipol Capital 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 OTRZYMANYCH PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

W związku z zawartym w dniu 14 stycznia 2011 r. Porozumieniem w sprawie rozwiązania Umowy Kredytu z dnia 13 stycznia 2010 r. pomiędzy Prosta 32 Sp. o.o. oraz Bankiem PEKAO S.A., za zgodą Marvipol Development Sp. z o.o., rozwiązaniu uległy ww. Umowa poręczenia

do kwoty 4.000 tys. zł oraz Umowa gwarancji na wypadek przekroczenia kosztów budowy do kwoty 6.400 tys. zł.

W 2011 roku Spółka nie otrzymała poręczeń.

W 2011 roku Spółka otrzymała:

- gwarancję dobrego wykonania od STRABAG Sp. z o.o. dot. inwestycji Bielany Residence;
- gwarancję usunięcia wad i usterek od UNIBEP S.A. dot. inwestycji Villa Cavaletti;
- gwarancję dobrego wykonania od Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjnych „POL-AQUA” S.A. dot. inwestycji Hill Park Apartments;
- gwarancję zabezpieczenia roszczeń z tytułu wad od WARBUD S.A. dot. II i III etapu inwestycji Apartamenty Mokotów Park.

XXI. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W roku obrotowym 2011 Spółka przeznaczyła wpływy z emisji papierów wartościowych na następujące cele:

- 20.000 tys. zł z emisji obligacji serii H na finansowanie nowych projektów inwestycyjnych,
- 39.062,3 tys. zł z emisji obligacji serii I na finansowanie nowych projektów inwestycyjnych,
- 30.791 tys. zł z emisji obligacji zamiennych serii D na finansowanie nowych projektów inwestycyjnych.

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 2011 rok.

XXIII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

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

XXIV. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Marvipol S.A. finansuje swoje plany inwestycyjne głównie ze środków własnych oraz pozyskanych z rynku kapitałowego, w szczególności poprzez emisje obligacji, a także z kredytów oraz z zaliczek wpłacanych przez klientów. W zależności od zamierzeń inwestycyjnych korzysta/aranżuje adekwatne źródła finansowania. Na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka miała zawarte umowy kredytowe z: BRE Bank S.A., Bank Millennium S.A. i DnB NORD POLSKA 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 2011 nie wystąpiły w Spółce zdarzenia nietypowe, mające wpływ na wynik z działalności Spółki.

XXVI. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTKI

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

XXVII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ

W roku obrotowym 2011 roku, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

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

Nie zawarto takich umów.

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

Imię, nazwisko i funkcja	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych w przedsiębiorstwie Emitenta [tys. PLN]	Wartość wynagrodzeń i nagród z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych [tys. PLN]
ZARZĄD		
Andrzej Nizio Prezes Zarządu	1672,-	27,-
Sławomir Horbaczewski Wice Prezes Zarządu	12,-	0,-
Tomasz Wajngerber Członek Zarządu	486,-	0,-
RADA NADZORCZA		
Mariusz Wojciech Książek Przewodniczący Rady Nadzorczej	0,-	0,-
Aleksander Chłopecki Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	20,-	0,-
Claudia Książek	0,-	0,-

Członek Rady Nadzorczej		
Ewa Nizio Członek Rady Nadzorczej	0,-	0,-
Ryszard Rapacki Członek Rady Nadzorczej	16,-	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
Przewodniczący Rady Nadzorczej	29 625 000	5 925 000
Mariusz Wojciech Książek		
Prezes Zarządu Andrzej Nizio	1 624 768	324 954
Członek Zarządu Tomasz Wajngerber	10 000	2 000
	31 259 768	6 251 954

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

Mariusza Wojciecha Książek – 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50 tys. zł, 84.099 udziałów o wartości nominalnej 4.205 tys. zł oraz 950 udziałów o wartości nominalnej 950 EUR w jednostkach powiązanych w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43) Ustawy o rachunkowość (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591 z późn. zm.)

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

XXXI. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTECIE 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 Sp. z o.o. w dniu 1 kwietnia 2011 r.

2) Wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem i za rok obrotowy 2011

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

	2011	2010
Badanie rocznych jedn. i skons. sprawozdań finansowych	271	203
Pozostałe usługi	-	-

CZĘŚĆ DRUGA

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2011 ROKU

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

W 2011 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 20/1287/2011 Rady Giełdy z dnia 19 października 2011 r. i dostępny jest publicznie na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem: <http://corp-gov.gpw.pl>.

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

Spółka Marvipol S.A. nie stosowała zasady nr I.1. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW, w części dotyczącej realizowania transmisji obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, a także rejestrowania przebiegu obrad i upubliczniania go na stronie internetowej. Zarząd Spółki stał i stoi na stanowisku, iż ponoszenie przez Spółkę relatywnie wysokiego kosztu realizacji zarówno transmisji jak i rejestracji obrad walnego zgromadzenia nie leżało w interesie Spółki. Spółka nie stosowała zasady nr I.5. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Zarząd Spółki stał i stoi na stanowisku, iż przy aktualnej strukturze organizacyjnej zarówno Spółki Marvipol S.A., jak też Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., wdrożenie zalecenia Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnionego o zalecenie Komisji Europejskiej z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE), nie znalazło i nie znajduje uzasadnienia. Spółka nie stosowała zasady nr I.12. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW. Statut Spółki nie dopuszcza możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

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

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

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

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

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

księgowej, a w konsekwencji do sprawozdawczości finansowej, ograniczony jest stosownymi uprawnieniami nadawanymi upoważnionym pracownikom wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

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

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

d) akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2011 roku				
Akcjonariusz	Liczba posiadanych Akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA
Mariusz Wojciech Książek	29 625 000	80,23%	29 625 000	80,23%
Cosinda Holdings Limited*	3 656 849	9,90%	3 656 849	9,90%
Inne podmioty	3 641 551	9,87%	3 641 551	9,87%
Razem	36 923 400	100,00%	36 923 400	100,00%

* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

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

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

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

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

g) ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

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

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

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki Marvipol S.A. może składać się z dwóch do pięciu osób. Liczbę członków Zarządu ustala Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, przy czym w przypadku Zarządu dwuosobowego Prezesa Zarządu i Wice Prezesa Zarządu lub członka Zarządu powołują i odwołują Założyciele Spółki. Jeśli Założyciele Spółki nie są w stanie powołać wspólnie Prezesa, Wice Prezesa bądź też członka Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wybór jest dokonywany przez Walne Zgromadzenie. Jeśli Zarząd jest 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 26 sierpnia 2014 r. kapitału zakładowego o kwotę 5.500.000 (pięć milionów pięćset tysięcy złotych – kapitał docelowy) w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy), przy czym akcje emitowane w ramach takiego podwyższenia mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne. Zarząd Spółki nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji o wykupie akcji.

i) zasady zmiany statutu emitenta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych Założycielom, opisanych w podpunkcie h), powoływanie, odwoływanie i zawieszanie członków Zarządu;
- z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych Założycielom, opisanych w treści Statutu Spółki, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.

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

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

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

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

Zarząd:

<i>Funkcja w Zarządzie</i>	<i>Skład osobowy na dzień 31 grudnia 2011 r.</i>
Prezes Zarządu	Andrzej Nizio
Wice Prezes Zarządu	Sławomir Horbaczewski
Członek Zarządu	Tomasz Wajssgerber

W roku obrotowym 2011 w Zarządzie Spółki nie zaszły żadne zmiany.

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 2011 r.</i>
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Mariusz Wojciech Książek
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Aleksander Chłopecki (członek niezależny)
Członek Rady Nadzorczej	Ryszard Rapacki (członek niezależny)
Członek Rady Nadzorczej	Claudia Książek
Członek Rady Nadzorczej	Ewa Nizio

W roku obrotowym 2011 w Radzie Nadzorczej Spółki nie zaszły żadne zmiany.

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. 9 marca 2012 roku

.....
Andrzej Nizio
Prezes Zarządu

.....
Sławomir Horbaczewski
Wice Prezes Zarządu

.....
Tomasz Wajngerber
Członek Zarządu