

**Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. Oddział w Warszawie**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres od 1 października do 31 grudnia 2015  
oraz za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016**

## **Spis treści**

### Strona

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	6
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	8
Informacje objaśniające	9

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 października do 31 grudnia 2015 r. oraz za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	01-sty-16 31-gru-16	01-paź-15 31-gru-15
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	6	225 634	166 456
Pozostałe przychody operacyjne	7	27 594	3 360
		<b>253 228</b>	<b>169 816</b>
Amortyzacja		(1 632)	(362)
Zużycie materiałów i energii		(1 336)	(429)
Usługi obce	8	(193 445)	(139 656)
Koszty świadczeń pracowników	10	(3 796)	(957)
Pozostałe koszty operacyjne	9	(17 838)	(13 946)
Zyski z inwestycji	11	3 721	958
Udziały w zyskach spółek powiązanych	12	8 438	3 407
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	13	-	1 023
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>47 340</b>	<b>19 854</b>
Koszty finansowe	14	(10 182)	(2 782)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>37 158</b>	<b>17 072</b>
Podatek dochodowy	17	2 938	(4 252)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>40 096</b>	<b>12 820</b>
<b>w tym przypadający na:</b>			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		40 096	12 820
Akcjonariuszy mniejszościowych		-	-
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>		<b>40 096</b>	<b>12 820</b>
<b>Działalność zaniechana</b>	35	5 540	4 363
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		5 540	685
Wynik na zbyciu jednostek zależnych		-	3 678
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>45 636</b>	<b>17 183</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>45 636</b>	<b>17 183</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Ewa Zajac  
/Kierownik Oddziału/

Łukasz Sekuła  
/Prokurent Oddziałowy/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 kwietnia 2017 r.

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

w tysiącach złotych	Nota	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
<b>Aktywa</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	16	6 479	26 219	31 701
Wartości niematerialne	17	445	114	114
Nieruchomości inwestycyjne	18	2 805	78 678	78 687
Pozostałe należności długoterminowe	19	44	765	765
Pozostałe inwestycje długoterminowe	20	95 595	33 090	29 480
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	9 118	18 824	8 830
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>114 486</b>	<b>157 690</b>	<b>149 577</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	22	344 882	388 330	469 071
Należności z tytułu podatku dochodowego		37	18	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	23	40 895	20 042	28 376
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24	192 642	144 736	128 363
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>578 456</b>	<b>553 126</b>	<b>625 810</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>692 942</b>	<b>710 816</b>	<b>775 387</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Ewa Zajac  
/Kierownik Oddziału/

Lukasz Sekula  
/Prokurent Oddziałowy/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 kwietnia 2017 r.

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

w tysiącach złotych	Nota	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>				
<b>Kapitał własny</b>	25			
Kapitał wydzielony		248 126	232 126	219 522
Inne kapitały		38 188	38 188	38 188
Zyski zatrzymane		60 886	15 250	(1 933)
<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>347 200</b>	<b>285 564</b>	<b>255 777</b>
<b>Udziały niekontrolujące</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>347 200</b>	<b>285 564</b>	<b>255 777</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	27	31 877	53 502	91 499
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	29	383	407	238
Pozostałe zobowiązania	32	278	2 144	1 073
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	21	29 223	51 191	34 043
Rezerwy	31	-	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	28	113 018	137 906	124 653
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>174 779</b>	<b>245 150</b>	<b>251 506</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	27	-	26 963	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	29	197	229	156
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2 652	4	5
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	32	71 288	36 703	66 150
Przychody przyszłych okresów	30	68 461	95 505	178 649
Rezerwy	31	-	55	34
Zobowiązania z tytułu obligacji	28	28 365	20 643	23 110
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>170 963</b>	<b>180 102</b>	<b>268 104</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>345 742</b>	<b>425 252</b>	<b>519 610</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>692 942</b>	<b>710 816</b>	<b>775 387</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Ewa Zając  
/Kierownik Oddziału/

Łukasz Sekuła  
/Prokurent Oddziałowy/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 kwietnia 2017 r.

## Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 października do 31 grudnia 2015 r. oraz za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-16 31-gru-16</b>	<b>01-paź-15 31-gru-15</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk netto za okres</b>	<b>45 636</b>	<b>17 183</b>
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	1 757	546
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(1 260)	(492)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(39)	9
Zysk ze sprzedaży NI	(10 221)	-
Koszty finansowe	10 215	2 810
Różnice kursowe niezrealizowane	1 802	(966)
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(6 383)	-
Likwidacja środków trwałych	-	70
Podatek dochodowy	(668)	4 363
Zmiana stanu zapasów	44 006	81 099
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(20 132)	8 334
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(55)	21
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych	32 719	(28 376)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(27 044)	(83 144)
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych (JV)	(8 438)	(3 407)
Odpisy aktualizujące wartość pożyczek	-	2 294
Podatek zwrócony	49	-
Podatek zapłacony	(9 013)	(18)
Wynik na sprzedaży jednostek zależnych	-	(4 700)
Zmiana stanu pozostałych aktywów i zobowiązań sprzedanych jednostek zależnych	-	(11 019)
Koszty emisji obligacji	717	253
Pozostałe	(812)	-
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>52 836</b>	<b>(15 140)</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski  
/Członek Zarządu/

Ewa Zajac  
/Kierownik Oddziału/

Łukasz Sekula  
/Prokurent Oddziałowy/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 kwietnia 2017 r.

## Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych - cd.

Za okres od 1 października do 31 grudnia 2015 r. oraz za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-16 31-gru-16</b>	<b>01-paź-15 31-gru-15</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Odsetki otrzymane	484	238
Wpływy z tytułu sprzedaży WNIP	-	369
Wpływy z tytułu sprzedaży ST (PT)	27 822	-
Wpływy z tytułu sprzedaży NI (PT)	86 133	-
Wpływy ze sprzedaży udziałów w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	5	22 000
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	(51)	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(2 776)	(1 232)
Pożyczki udzielone	(51 581)	-
Splata udzielonych pożyczek	-	1 264
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>60 036</b>	<b>22 639</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Zasilenie z Centrali	16 000	12 604
Wpływy netto z emisji obligacji	-	13 000
Wykup obligacji w terminie	(18 397)	(3 396)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	11 646	-
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(63 713)	(11 034)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(242)	(61)
Odsetki zapłacone	(10 260)	(2 239)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(64 966)</b>	<b>8 874</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>47 906</b>	<b>16 373</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	<b>144 736</b>	<b>128 363</b>
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>192 642</b>	<b>144 736</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>21 782</b>	<b>13 457</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Ewa Zajac  
/Kierownik Oddziału/

Lukasz Sekula  
/Prokurent Oddziałowy/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 kwietnia 2017 r.

## Skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 października do 31 grudnia 2015 r. oraz za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Kapitał wydzielony	Inne kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 października 2015 r.</b>	<b>219 522</b>	<b>38 188</b>	<b>(1 933)</b>	<b>255 777</b>	<b>255 777</b>
Całkowite dochody ogółem	-	-	17 183	17 183	17 183
Przesunięcie środków z Centrali Marvipol	12 604	-	-	12 604	12 604
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2015 r.</b>	<b>232 126</b>	<b>38 188</b>	<b>15 250</b>	<b>285 564</b>	<b>285 564</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	Kapitał wydzielony	Inne kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 r.</b>	<b>232 126</b>	<b>38 188</b>	<b>15 250</b>	<b>285 564</b>	<b>285 564</b>
Całkowite dochody ogółem	-	-	45 636	45 636	45 636
Przesunięcie środków z Centrali Marvipol	16 000	-	-	16 000	16 000
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016 r.</b>	<b>248 126</b>	<b>38 188</b>	<b>60 886</b>	<b>347 200</b>	<b>347 200</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Ewa Zajac  
/Kierownik Oddziału/

Łukasz Sekuła  
/Prokurent Oddziałowy/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, 27 kwietnia 2017 r.



## Informacje objaśniające

### 1. Dane Jednostki Dominującej

Marvipol S.A. Oddział w Warszawie („Jednostka Dominująca”, „Oddział”) jest zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa wydzieloną ze struktur spółki Marvipol S.A. w zakresie obejmującym prowadzenie działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej oraz magazynowej. Marvipol S.A. jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Marvipol S.A. Oddział w Warszawie jest zarejestrowany w Polsce. Marvipol S.A. Oddział w Warszawie jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie („Grupa Kapitałowa Oddziału Marvipol”) i mieści się w Warszawie 02-409, ul. Obywatelska 5/50. Do dnia 9 kwietnia 2017 r. (włącznie z tm dniem) siedziba Oddziału mieściła się pod adresem ul. Obywatelska 1 lok. U16, 02-409 Warszawa.

Spółka Marvipol S.A. została zarejestrowana w dniu 15 lutego 2006 roku (KRS 0000250733) po przekształceniu ze Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w 1996 roku i była wpisana do rejestru handlowego pod numerem RHB 47106.

Marvipol S.A. Oddział w Warszawie został utworzony na mocy uchwał Zarządu Marvipol S.A. w dniu 1 października 2015 roku i zarejestrowany w KRS w dniu 21 października 2015 roku.

Jako jednostki zależne od Oddziału traktowane są jednostki zależne od Marvipol S.A., które w ramach wydzielenia Oddziału zostały do niego przypisane oraz które po tej dacie zostały utworzone lub nabyte przez Marvipol S.A. w ramach działalności Oddziału.

Przedmiotem działalności Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych zgodnie ze statutem/umowami spółek są:

- działalność deweloperska,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem powierzchni.

Do dnia 28 grudnia 2015 roku przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej Oddziału Marvipol było również prowadzenie myjni samochodowych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 roku oraz za okres kończący się 31 grudnia 2016 r. obejmuje sprawozdania finansowe Jednostki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” lub „Grupą Kapitałową Oddziału Marvipol”). W związku z faktem, że Grupa Kapitałowa Oddziału Marvipol powstała w dacie wydzielenia ze struktur Marvipol S.A. Oddziału, tj. w dniu 1 października 2015 roku, pierwszym sprawozdaniem finansowym Grupy jest okres od 1 października do 31 grudnia 2015 roku.

### 2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej „MSSF UE”.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w pełnej formie, zgodnie z MSR 1.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Grupy w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w związku z procesem upublicznienia spółki Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.) i wymaganiami odnośnie zawartości prospektu emisyjnego (dalej "Prospekt") w obszarze informacji finansowej. W ramach transakcji nastąpi podział Marvipol S.A. i przeniesienia majątku Oddziału Marvipol na spółkę Marvipol Development S.A. Podział Marvipol S.A. został też potwierdzony złożeniem do sądu i opublikowaniem przez Marvipol S.A. oraz Marvipol Development S.A. w dniu 31 sierpnia 2016 roku Planu Podziału i złożeniem ww. Planu Podziału do sądu w dniu 5 września 2016 roku. Opisane powyżej plany i działania powodują, iż Marvipol Development S.A. jako emitent poczynił znaczące zobowiązania w rozumieniu art. 4a Rozporządzenia 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującego dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam („Rozporządzenie 809/2004”). W związku z tym Marvipol Development S.A., jest podmiotem o złożonej historii finansowej w rozumieniu art. 4a Rozporządzenia 809/2004. W konsekwencji, celem spełnienia wymogu określonego w art. 5 ust. 1 Dyrektywy 2003/71/WE, konieczne jest włączenie do Prospektu skonsolidowanych sprawozdań finansowych Oddziału Marvipol za okres od powstania Oddziału Marvipol tj. od 1 października 2015 roku.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, Oddział Marvipol nie był w świetle prawa podmiotem odrębnym od Marvipol S.A. i nie posiadał kapitałów w rozumieniu przepisów Kodeksu Spółek Handlowych. Dlatego też, aktywa netto Oddziału Marvipol (rozumiane jako różnica pomiędzy aktywami, a zobowiązaniami), przekazane decyzją Zarządu Marvipol S.A. do Oddziału Marvipol z dniem 1 października 2015 roku, zostały ujęte jest odpowiednik zasilenia Oddziału Marvipol kapitałem. Formalnie bowiem, wydzielone do Oddziału Marvipol środki (zarówno te wydzielone z dniem 1 października 2015 roku, jak i przekazane później) zostaną przekształcone na kapitał w momencie zarejestrowania połączenia Oddziału Marvipol z Marvipol Development S.A. W związku z powyższym, kierując się zapisaną w MSSF przewagą treści nad formą, odpowiednie wartości zostały w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Oddziału Marvipol przypisane do pozycji kapitały.

## **Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie**

### **Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2016 roku**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku przez Marvipol S.A. Zasady rachunkowości, które Marvipol S.A. zastosowała przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2016 były zgodne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2015, za wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzonych przez UE obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku. Polityka rachunkowości stosowana w Marvipol S.A. stosowana jest również analogicznie w Oddziale Marvipol.

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne” – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo” – Rolnictwo: uprawy roślinne (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze - zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych Grupach” oraz MSR 28 „Inwestycje w Grupach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Grupy inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub po tej dacie).

Zastosowanie powyższych zmian do standardów nie miało istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Grupy oraz na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2016.

### **Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie**

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

### **Standardy i Interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE**

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w Grupach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony),
- Zmiany do MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" łącznie z MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później)
- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie).
- Wyjaśnienia do MSSF 15 "Przychody z tytułu umów z klientami" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany do MSSF 2 "Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (zmiany do MSSF 12 obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później, natomiast Zmiany do MSSF 1 oraz MSR 28 obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Interpretacja KIMSF 22 "Transakcje w walucie obcej i zaliczki" (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później),
- Zmiany do MSR 40 - Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później).

Wpływ nowego standardu MSSF 16 skutkować będzie ujęciem w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako leasingobiorcy umów najmu, dzierżawy, użytkowania i leasingu, których do momentu pierwszego zastosowania standardu nie kwalifikowano jako leasing finansowy. Grupa planuje zakończenie prac nad analizą wpływu standardu MSSF 16 najpóźniej do 2018 roku.

Według szacunków Grupy, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na dzień bilansowy.

Jednocześnie nadal poza regulacjami przyjętymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków Grupy, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałoby istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

## **2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)**

### **a) Podstawa wyceny**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem wartości firmy, nieruchomości inwestycyjnych, należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz pożyczek, zobowiązań finansowych niebędących instrumentami pochodnymi, które są wyceniane według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notcie 4.

### **b) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna**

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej.

### **c) Dokonane osądy i oszacowania**

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

W szczególności istotne obszary niepewności odnośnie dokonanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w następujących notach:

- Nota 16 - rzeczowe aktywa trwałe,
- Nota 18 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 21 - podatek odroczone,
- Nota 22 - zapasy,
- Nota 23 - inwestycje krótkoterminowe oraz należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe,
- Nota 31 - rezerwy,
- Nota 37 - zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.

## **3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości**

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Grupy.

### **a) Zasady konsolidacji**

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę konsolidacji pełnej.

#### **(i) Jednostki zależne**

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Jednostkę Dominującą. Kontrola ma miejsce wtedy, gdy Jednostka Dominująca posiada zdolność kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną danej jednostki, w celu uzyskiwania korzyści płynących z jej działalności. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień bilansowy mogą zostać zrealizowane lub mogą podlegać konwersji.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

## **(ii) Korekty konsolidacyjne**

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski lub straty, a także przychody oraz koszty Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **b) Waluty obce**

#### **(i) Transakcje w walucie obcej**

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

### **c) Instrumenty finansowe**

#### **(i) Aktywa finansowe**

Inwestycje ujmuje się w dniu zakupu i usuwa ze sprawozdania finansowego w dniu sprzedaży, jeśli umowa wymaga dostarczania ich w terminie wyznaczonym przez odpowiedni rynek, a ich wartość początkową wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji, z wyjątkiem tych aktywów, które klasyfikuje się jako aktywa finansowe wyceniane początkowo w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe klasyfikuje się jako: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. Klasyfikacja zależy od charakteru i przeznaczenia aktywów finansowych, a określa się ją w momencie początkowego ujęcia.

#### *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

Do tej grupy zalicza się aktywa finansowe przeznaczone do zbycia lub wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony do zbycia, jeżeli został zakupiony przede wszystkim w celu odsprzedaży w niedalekiej przyszłości lub stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Grupa zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków lub też jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Składnik aktywów finansowych inny niż przeznaczony do zbycia może zostać sklasyfikowany jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy przy ujęciu początkowym, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach;
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a zyski lub straty ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Zysk lub strata netto ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów uwzględniają dywidendy lub odsetki wygenerowane przez dany składnik aktywów finansowych.

#### *Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności*

Inwestycje oraz inne aktywa finansowe, z wyłączeniem instrumentów pochodnych, o stałych lub negocjowalnych warunkach płatności oraz stałych terminach wymagalności, które Grupa chce i może utrzymywać do momentu osiągnięcia terminu wymagalności klasyfikuje się jako inwestycje utrzymywane do wymagalności. Wykazuje się je po zamortyzowanym koszcie stosując metodę efektywnego oprocentowania po pomniejszeniu o utratę wartości, zaś przychody ujmuje się metodą efektywnego dochodu.

#### *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*

Akcje i umarzalne obligacje nienotowane na giełdzie, będące w posiadaniu Grupy i znajdujące się w obrocie na aktywnym rynku, klasyfikuje się jako aktywa dostępne do sprzedaży i wykazuje w wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej ujmują się bezpośrednio w kapitale własnym, w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji, z wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości, odsetek obliczonych przy użyciu efektywnej stopy procentowej oraz ujemnych i dodatnich różnic kursowych dotyczących aktywów pieniężnych, które ujmują się bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W przypadku zbycia inwestycji lub stwierdzenia utraty jej wartości, skumulowany zysk lub stratę ujętą uprzednio w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji ujmują się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów danego okresu.

Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmują się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w chwili uzyskania przez Grupę prawa do ich otrzymania.

Wartość godziwą aktywów pieniężnych dostępnych do sprzedaży denominowanych w walutach obcych określa się przeliczając te waluty po kursie spot na dzień bilansowy. Zmiana wartości godziwej przypadająca na różnice kursowe wynikające ze zmiany zamortyzowanego kosztu historycznego danego składnika aktywów wykazywana jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, zaś pozostałe zmiany ujmują się w kapitale własnym.

#### *Pożyczki i należności*

Należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki i pozostałe należności o stałych lub negocjowanych warunkach płatności niebędące przedmiotem obrotu na aktywnym rynku klasyfikuje się jako pożyczki i należności. Wycenia się je po koszcie zamortyzowanym, metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości. Dochód odsetkowy ujmują się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z wyjątkiem należności krótkoterminowych, gdzie ujęcie odsetek byłoby nieistotne.

#### *Utrata wartości aktywów finansowych*

Aktywa finansowe, oprócz tych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ocenia się pod względem utraty wartości na każdy dzień bilansowy.

Aktywa finansowe tracą wartość, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że zdarzenia, które wystąpiły po początkowym ujęciu danego składnika aktywów wpłynęły niekorzystnie na związane z nim szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne. W przypadku akcji nienotowanych na giełdzie, sklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu uznaje się za obiektywny dowód utraty wartości. W przypadku niektórych kategorii aktywów finansowych, np. należności z tytułu dostaw i usług, poszczególne aktywa ocenione jako te, które nie utraciły ważności, bada się pod kątem utraty wartości łącznie. Obiektywne dowody utraty wartości dla portfela należności obejmują doświadczenie Grupy w procesie windykacji należności; wzrost liczby nieterminowych płatności przekraczających średnio 90 dni, a także obserwowalne zmiany w warunkach gospodarki krajowej czy lokalnej, które mają związek z przypadkami nieterminowych spłat należności. W przypadku aktywów finansowych wykazywanych po zamortyzowanym koszcie, kwota odpisu z tytułu utraty wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych.

Wartość bilansową składnika aktywów finansowych pomniejsza się o odpis z tytułu utraty wartości bezpośrednio dla wszystkich aktywów tego typu, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową pomniejsza się stosując konto korygujące ich pierwotną wartość. W przypadku stwierdzenia nieściągalności danej należności z tytułu dostaw i usług, odpisuje się ją właśnie w ciężar konta odpisu aktualizującego. Natomiast jeśli uprzednio odpisane kwoty zostaną później odzyskane, dokonuje się odpowiedniego uznania konta odpisu aktualizującego.

Zmiany wartości bilansowej konta odpisu aktualizującego ujmują się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych.

Z wyjątkiem instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, jeśli w kolejnym okresie obrotowym kwota odpisu z tytułu utraty wartości ulegnie zmniejszeniu, a zmniejszenie to można racjonalnie odnieść do zdarzenia mającego miejsce po ujęciu utraty wartości, uprzednio ujęty odpis z tytułu utraty wartości odwraca się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli wartość bilansowa inwestycji w dniu odwrócenia utraty wartości nie przekracza kwoty zamortyzowanego kosztu, powstającego gdyby utrata wartości nie została ujęta. Odpisy z tytułu utraty wartości kapitałowych papierów wartościowych przeznaczonych do sprzedaży ujęte uprzednio przez wynik finansowy nie podlegają odwróceniu poprzez ten rachunek. Wszelkie zwiększenia wartości godziwej następujące po wystąpieniu utraty wartości ujmują się bezpośrednio w kapitale własnym.

#### *Reklasyfikacje aktywów finansowych*

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

- pożyczek udzielonych i należności własnych, jeżeli na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych a jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy inne niż instrumenty pochodne oraz aktywa wyceniane według wartości godziwej według opcji wyceny w wartości godziwej, mogą zostać przekwalifikowane na następujących zasadach:

- przeniesione do aktywów dostępnych do sprzedaży, jeżeli (a) instrument nie jest już przeznaczony do sprzedaży lub odkupu w krótkim terminie, (b) na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych oraz (c) jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności,

- jeżeli instrument nie spełnia definicji pożyczek udzielonych i należności własnych, reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży lub aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności, jest możliwa w rzadkich okolicznościach, przez które rozumie się udokumentowaną przez jednostkę incydentalną sytuację, w stosunku do której nie należy oczekiwać, że pojawi się w przyszłości lub regularnie.

Powyższe reklasyfikacje odbywają się po wartości godziwej z dnia reklasyfikacji. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą także podlegać reklasyfikacji do aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności i odwrotnie.

#### *Wyksięgowanie aktywów finansowych*

Grupa wyksięguje składnik aktywów finansowych wyłącznie wtedy, gdy wygasną prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez taki składnik aktywów, albo gdy składnik aktywów finansowych wraz z zasadniczo całym ryzykiem i wszystkimi korzyściami związanymi z jego posiadaniem zostają przeniesione na inny podmiot. Jeżeli Grupa nie przenosi ani nie zatrzymuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów i utrzymuje nad nim kontrolę, ujmuje zatrzymany udział w takim składniku aktywów i związane z nim zobowiązania z tytułu potencjalnych płatności. Jeśli natomiast Grupa zatrzymuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z przeniesionym składnikiem aktywów, to nadal ujmuje stosowny składnik aktywów finansowych.

#### **(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Grupę**

Instrumenty dłużne i kapitałowe klasyfikuje się jako zobowiązania finansowe lub jako kapitał własny, w zależności od treści ustaleń umownych.

#### *Instrumenty kapitałowe*

Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Grupę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży mogą być prezentowane jako kapitał własny wtedy i tylko wtedy, gdy spełniają wszystkie poniższe warunki:

- (a) ich posiadacz ma prawo do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji;
- (b) dany instrument należy do klasy instrumentów najbardziej podporządkowanych i wszystkie instrumenty w tej klasie mają identyczne cechy;
- (c) instrument nie posiada innych cech, które odpowiadałyby definicji zobowiązania finansowego; oraz
- (d) suma przewidywanych przepływów pieniężnych przypadających na ten instrument w okresie jego spłaty opiera się przede wszystkim o wynik finansowy, zmianę w ujętych aktywach netto lub zmianę wartości godziwej ujętych i nieujętych aktywów netto jednostki (z wyłączeniem oddziaływania samego instrumentu). Wynik finansowy lub zmianę ujętych aktywów netto wycenia się w tym celu zgodnie z odpowiednimi MSSF. Podmiot nie może posiadać innych instrumentów, które znacząco zawęzają lub wyznaczały stałą kwotę zwrotu dla posiadacza instrumentu finansowego z opcją sprzedaży.

Kryteria klasyfikacji jako kapitału własnego instrumentów zobowiązujących do przekazania ich posiadaczowi proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku likwidacji oparte są na tych samych zasadach co przedstawione powyżej, z wyjątkiem punktów (c) i (d), które nie mają zastosowania. Jeżeli spółka zależna wyemituje tego rodzaju instrumenty, które znajdują się w posiadaniu jednostek nie sprawujących nad nią kontroli i zostały przedstawione jako kapitał własny w sprawozdaniu finansowym tej spółki, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujmowane są jako zobowiązanie, ponieważ nie będą one najbardziej podporządkowanym instrumentem w Grupie.



### *Złożone instrumenty finansowe*

Składniki złożonych instrumentów wyemitowanych przez Grupę klasyfikuje się oddzielnie jako zobowiązania finansowe i kapitał własny, zgodnie z treścią zawartej umowy. Wartość godziwą składników stanowiących zobowiązania na dzień emisji szacuje się przy użyciu dominującej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych, niezamiennych instrumentów. Kwotę tę ujmuje się jako zobowiązanie po zamortyzowanym koszcie przy użyciu efektywnej stopy procentowej do momentu wygaśnięcia tej kwoty związanego z zamianą lub do dnia wymagalności instrumentu. Komponent kapitałowy określa się odejmując wartość zobowiązania od ogólnej wartości godziwej złożonego instrumentu kapitałowego. Wartość tę ujmuje się w kapitale własnym.

### *Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej*

Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowej wycenia się początkowo w wartości godziwej, a następnie według wyższej z dwóch następujących wartości kwoty zobowiązania umownego określonej zgodnie z MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” oraz początkowo ujętej wartości pomniejszonej w odpowiednich przypadkach o umorzenie ujęte zgodnie z zasadami ujmowania przychodów.

### *Zobowiązania finansowe*

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy albo jako pozostałe zobowiązania finansowe.

### *Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

Do tej kategorii zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia lub zdefiniowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do zbycia, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Grupa zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Zobowiązanie finansowe inne niż przeznaczone do zbycia może zostać sklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy w chwili początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach;
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a wynikające z nich zyski lub straty finansowe ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów z uwzględnieniem odsetek zapłaconych od danego zobowiązania finansowego.

#### *Pozostałe zobowiązania finansowe*

Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym kredyty bankowe i pożyczki, wycenia się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji. Następnie wycenia się je po zamortyzowanym koszcie historycznym metodą efektywnej stopy procentowej, a koszty odsetkowe ujmują się metodą efektywnego dochodu. Metoda efektywnej stopy procentowej służy do obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania i do alokowania kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa faktycznie dyskontująca przyszłe płatności pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania danego zobowiązania lub, w razie potrzeby, w okresie krótszym.

#### *Wyksięgowanie zobowiązań finansowych*

Grupa wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Grupy zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

### **(iii) Kapitały własne**

#### **- Kapitał wydzielony**

Kapitał wydzielony wykazywany jest w wartości nominalnej aktywów netto wydzielonych w ramach wyodrębnienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. Oddział w Warszawie ustalonej na dzień 1 października 2015 r., skorygowanej o przesunięcia środków pieniężnych z Marvipol S.A. (Centrala) do Marvipol S.A. Oddział w Warszawie.

#### **- Kapitał zapasowy**

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Jednostka jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji.

O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Kapitał zapasowy w Jednostce tworzony jest:

- z odpisów z zysku,
- z premii emisyjnej uzyskanej z emisji akcji, pomniejszonej o poniesione koszty bezpośrednio z nią związane,
- z nadwyżki ceny sprzedaży akcji własnych nad kosztem ich nabycia.

#### **- Kapitał rezerwowy**

Pozostałe kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie ze statutem. O użyciu kapitału rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie. Spółka do kapitałów rezerwowych zalicza między innymi kapitał utworzony decyzją Walnego Zgromadzenia na nabycie akcji własnych.

W kapitale rezerwowym Jednostka ujmuje także kapitał uzyskany z emisji akcji, po pomniejszeniu o koszty emisji do momentu dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez Sąd Rejestrowy. Po dokonaniu rejestracji wartość nominalna zarejestrowanych akcji odnoszona jest na kapitał zakładowy, natomiast nadwyżka osiągnięta przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, pozostała po pokryciu kosztów emisji, odnoszona jest na kapitał zapasowy.

#### **- Nabyte akcje własne**

Nabyte akcje własne wyceniane są według ceny nabycia i ujmowane w kapitale własnym jako wielkość ujemna.

#### **- Całkowite dochody**

Całkowite dochody ogółem to zmiana w kapitale własnym, która nastąpiła w ciągu okresu sprawozdawczego na skutek transakcji innych niż transakcje zawierane z właścicielami występującymi w charakterze udziałowców. Obejmują wszystkie składniki zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

Inne całkowite dochody obejmują pozycje przychodów i kosztów (w tym korekty wynikające z przeklasyfikowania), które nie zostały ujęte jako zyski lub straty zgodnie z tym, jak tego wymagają lub na co zezwalają inne MSSF.

#### **d) Rzeczowe aktywa trwałe**

##### **(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

##### **(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wytwarzane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości inwestycyjne zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i wykazywane w oparciu o ich koszt wytworzenia do momentu kiedy możliwa będzie ich rzetelna wycena. Wtedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

##### **(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym**

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty.

##### **(iv) Amortyzacja**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Grupa zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Budynki 10 - 40 lat,
- Maszyny i urządzenia 3 - 10 lat,
- Środki transportu 5 lat,
- Meble i wyposażenie 5 - 7 lat.

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Grupę corocznie weryfikowana.

#### **e) Wartości niematerialne**

##### **(i) Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne nabyte przez Grupę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

## **(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym**

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie poniesienia.

## **(iii) Amortyzacja**

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania nie są amortyzowane, podlegają testom ze względu na utratę wartości na każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

## **f) Nieruchomości inwestycyjne**

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Jednostkę staje się nieruchomością inwestycyjną, Jednostka stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej wykazywanej w wartości godziwej do nieruchomości zajmowanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt tej nieruchomości, który zostanie przyjęty dla celów jej ujęcia zgodnie z MSR 16 lub MSR 2 jest równy wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Ujęcie przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych traktuje się analogicznie do sprzedaży zapasów.

Gdy Jednostka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości inwestycyjną przeznacza do sprzedaży, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

## **g) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu**

Umowy leasingowe, w ramach których Grupa ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny. Za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, aktywa użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego nie są rozpoznawane w bilansie Grupy. Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazywane w bilansie według wartości godziwej.

Grupa ujmuje prawa wieczystego użytkowania gruntów jako umowy leasingu operacyjnego. W związku z tym, wszystkie płatności dokonane w celu nabycia wieczystego użytkowania gruntów ujmowane są jako prawa wieczystego użytkowania gruntów. Wartość tych praw odpisuje się do sprawozdania z całkowitych dochodów w okresie użytkowania gruntów za wyjątkiem tych nieruchomości, które są wykazywane jako nieruchomości inwestycyjne.

#### **h) Zapasy**

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku, koszty zawierają wydatki związane z realizowanymi projektami deweloperskimi.

Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budowlami lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

#### **i) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów**

##### **(i) Aktywa finansowe**

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową, a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli późniejszy wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości.

##### **(ii) Aktywa niefinansowe**

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdatne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został

## **j) Świadczenia pracownicze**

### **(i) Program określonych składek**

Grupa zobowiązana jest na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym, zobowiązanie Grupy za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

### **(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze**

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych są wyceniane bez uwzględniania dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

## **k) Rezerwy**

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

### **(i) Umowy rodzące obciążenia**

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Grupę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Wysokość rezerwy jest ustalana na podstawie niższej z wartości kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub kosztów jej realizacji. Przed ujęciem w księgach rezerwy, Grupa rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

## **l) Przychody**

### **(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów**

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane zgodnie z MSR 18, tj., jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy.

Stosownie do treści art. 548 § 1 k.c., niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego z chwilą wydania rzeczy, niezależnie od tego kiedy kupujący stanie się właścicielem rzeczy. Przez wydanie rzeczy rozumieć należy przede wszystkim wydanie w rozumieniu art. 348 k.c. Przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, jest jednoznaczne z wydaniem rzeczy.

Koszty wytworzenia niesprzedanych lokali mieszkalnych są wykazywane w pozycji zapasy, jako produkty w toku lub jako wyroby gotowe w zależności od stopnia zaawansowania budowy.

Koszty wytworzenia sprzedanych lokali mieszkalnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kosztach rodzajowych tzn. w pozycji usługi obce.

### **(ii) Sprzedaż towarów**

Przychody ze sprzedaży towarów wykazywane są w wysokości odpowiadającej wartości godziwej otrzymanej zapłaty, pomniejszonej o wartość zwrotów, opustów i rabatów.

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody nie są ujmowane, gdy istnieje znaczna niepewność co do możliwości uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych, ustalenia wysokości poniesionych kosztów lub możliwości zwrotu towarów lub Grupa pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

### **(iii) Świadczenie usług**

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po wykonaniu usługi.

### **(iv) Przychody z tytułu najmu**

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania umowy.

## **l) Płatności z tytułu leasingu**

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów łącznie z kosztami z tytułu leasingu.

Minimalne płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Płatności warunkowe są ujmowane poprzez korektę wartości minimalnych opłat leasingowych w czasie pozostałego okresu leasingu, gdy korekta zostaje potwierdzona.

## **m) Zyski z inwestycji i koszty finansowe**

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Grupę środków pieniężnych oraz należne dywidendy. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, kiedy Grupa nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

#### **n) Podatek dochodowy**

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanyymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych. Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych.

Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków podatkowych. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

#### **o) Zysk na akcję**

Grupa prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również opcje na akcje udzielone pracownikom oraz obligacje zamienne na akcje.

#### **p) Raportowanie segmentów działalności**

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią działalności Grupy, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega ryzykom i czerpie korzyści odmienne niż inne segmenty. Podstawowy format raportowania Grupy bazuje na segmentach branżowych.

#### **r) Wspólne przedsięwzięcia**

Wspólnik wspólnego przedsięwzięcia ujmuje swój udział we wspólnym przedsięwzięciu jako inwestycję i rozlicza tę inwestycję przy użyciu metody praw własności zgodnie z MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólne przedsięwzięcia, chyba że jednostka jest zwolniona ze stosowania metody praw własności zgodnie z tym standardem. Strona, która uczestniczy we wspólnym przedsięwzięciu, lecz nie sprawuje nad nim współkontroli, rozlicza swój udział w ustaleniu z MSSF 9 Instrumenty finansowe, chyba, że wywiera znaczący wpływ na wspólne przedsięwzięcie i wówczas rozlicza się zgodnie z MSR 28.

### **4. Ustalenie wartości godziwej**

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Grupy i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach, dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.



#### **(i) Nieruchomości inwestycyjne**

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest systematycznie przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen, w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości. Wartości godziwe opierają się o ceny rynkowe, które są szacowaną kwotą, za jaką na warunkach rynkowych nieruchomość mogłaby zostać wymieniona pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, gdzie obie strony działały świadomie, ostrożnie i bez przymusu.

#### **(ii) Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz pożyczki**

Wartość godziwa należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz pożyczek jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy.

#### **(iii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi**

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

### **5. Sprawozdawczość segmentów działalności**

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Grupa prowadzi działalność głównie w rejonie Warszawy. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy. Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są o ceny rynkowe.

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie: udzielone pożyczki i środki pieniężne, zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązanymi z nim kosztami a także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

Wydatek inwestycyjny w ramach segmentu jest to całkowity koszt poniesiony na nabycie rzeczowych aktywów trwałych, wyłączając wartość firmy.

- działalność deweloperska,
- działalność myjni samochodowych (działalność zaniechana w 2015 roku),
- najem powierzchni (działalność zaniechana w 2016 roku).

W dniu 29 grudnia 2015 roku Marvipol S.A. sprzedała wszystkie posiadane udziały w spółce zależnej Robo Wash Sp. z o.o. prowadzącej działalność w segmencie myjni samochodowych. Więcej informacji na temat działalności zaniechanej znajduje się w nocie 35.2.

Grupa na skutek sprzedaży budynku Prosta Tower w dniu 15 grudnia 2016 r. zaniechała działalności polegającej na najmie powierzchni biurowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Prosta Tower sp. z o.o. Więcej informacji o działalności zaniechanej w nocie 35.1.

## 5. Sprawozdawczość segmentów działalności

### Segmenty zgodnie z MSSF 8

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska			Najem			Myjnie			Skonsolidowane		
	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
<b>Działalność kontynuowana</b>												
Przychody ze sprzedaży	225 634	166 456	-		-	-		-	-	225 634	166 456	-
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-		-	-		-	-	-	-	-
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	8 438	3 407	-		-	-		-	-	8 438	3 407	-
Pozostałe przychody operacyjne	27 594	3 360	-		-	-		-	-	27 594	3 360	-
<b>Przychody od odbiorców razem</b>	<b>261 666</b>	<b>173 223</b>	-							<b>261 666</b>	<b>173 223</b>	-
Wynik segmentu	43 619	17 873								43 619	17 873	
Nie przypisane koszty										-	-	
Zyski z inwestycji										3 721	958	
Wynik na zbyciu jednostek zależnych										-	1 023	
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>										<b>47 340</b>	<b>19 854</b>	-
Koszty finansowe										(10 182)	(2 782)	
Podatek dochodowy										2 938	(4 252)	
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>										<b>40 096</b>	<b>12 820</b>	-
<b>Działalność zaniechana</b>				<b>5 540</b>	<b>16</b>		<b>-</b>	<b>4 347</b>	<b>-</b>	<b>5 540</b>	<b>4 363</b>	<b>-</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej				5 540	16			669		5 540	685	
Wynik na zbyciu jednostek zależnych								3 678		-	3 678	
<b>Zysk (strata) netto</b>										<b>45 636</b>	<b>17 183</b>	<b>-</b>
Inne całkowite dochody										-	-	
<b>Całkowite dochody ogółem</b>										<b>45 636</b>	<b>17 183</b>	<b>-</b>
Aktywa segmentu	692 942	610 447	661 103	-	100 369	102 057	-	-	12 227	692 942	710 816	775 387
Nieprzypisane aktywa										-	-	-
<b>Aktywa razem</b>										<b>692 942</b>	<b>710 816</b>	<b>775 387</b>
Zobowiązania segmentu	345 742	362 520	467 186	-	62 732	52 306	-	-	118	345 742	425 252	519 610
Nieprzypisane zobowiązania										-	-	-
<b>Zobowiązania razem</b>										<b>345 742</b>	<b>425 252</b>	<b>519 610</b>
Wydatki inwestycyjne	53 413	1 152	-	995	80	-	-	-	-	54 408	1 232	
Amortyzacja	1 632	362	-	125	5	-	-	178	-	1 757	545	

## 6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Przychody ze sprzedaży mieszkań	217 023	163 738
Przychody z najmu	7 071	2 222
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	6 061	4 720
	<b>230 155</b>	<b>170 680</b>
w tym działalność zaniechana - myjnie	-	2 603
w tym działalność zaniechana - najem	4 521	1 621
w tym działalność kontynuowana	<b>225 634</b>	<b>166 456</b>

Przychody ze świadczenia pozostałych usług dotyczą przychodów z usług zarządzania.

## 7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	268	33
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	6 383	48
Zysk ze zbycia wartości niematerialnych i prawnych	17 474	-
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	-	968
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów	232	37
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	2 410	469
Odsetki	102	224
Inne	1 097	1 789
	<b>27 966</b>	<b>3 568</b>
w tym działalność zaniechana - myjnie	-	145
w tym działalność zaniechana - najem	372	63
w tym działalność kontynuowana	<b>27 594</b>	<b>3 360</b>

## 8. Usługi obce

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Koszt budowy mieszkań	(182 860)	(131 462)
Inne	(11 701)	(8 734)
	<b>(194 561)</b>	<b>(140 196)</b>
w tym działalność zaniechana - myjnie	-	(439)
w tym działalność zaniechana - najem	(1 116)	(101)
w tym działalność kontynuowana	<b>(193 445)</b>	<b>(139 656)</b>

## 9. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Koszt utworzenia odpisów aktualizujących	(4 351)	(6 922)
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	(240)	(190)
Podatki i opłaty	(1 565)	(409)
Koszty reprezentacji	(652)	(139)
Koszty sprzedaży niestatutowej	(1 691)	(566)
Ubezpieczenia	(86)	(27)
Opłaty za wieczyste użytkowanie	(1 497)	(448)
Reklama	(3 101)	(646)
Inne	(4 960)	(4 790)
	<b>(18 143)</b>	<b>(14 137)</b>
w tym działalność zaniechana - myjnie	-	(93)
w tym działalność zaniechana - najem	(305)	(98)
w tym działalność kontynuowana	<b>(17 838)</b>	<b>(13 946)</b>

## 10. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Wynagrodzenia	(3 022)	(1 510)
Ubezpieczenia społeczne	(774)	(328)
	<b>(3 796)</b>	<b>(1 838)</b>
w tym działalność zaniechana - myjnie	-	(880)
w tym działalność zaniechana - najem	-	(1)
w tym działalność kontynuowana	<b>(3 796)</b>	<b>(957)</b>

## 11. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	890	281
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	1 984	211
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	1 148	(37)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej	10 221	-
Inne	916	469
	<b>15 159</b>	<b>924</b>
w tym działalność zaniechana - myjnie	-	-
w tym działalność zaniechana - najem	<b>11 438</b>	<b>(34)</b>
w tym działalność kontynuowana	<b>3 721</b>	<b>958</b>

## 12. Udziały w zyskach spółek powiązanych

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych - wspólne przedsięwzięcie	8 438	3 407
	<b>8 438</b>	<b>3 407</b>
w tym działalność zaniechana - myjnie	-	-
w tym działalność zaniechana - najem	-	-
w tym działalność kontynuowana	<b>8 438</b>	<b>3 407</b>

## 13. Zbycie jednostek zależnych

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Zielona Italia Sp. z o.o.	-	1 023
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Robo Wash Sp. z o.o.	-	3 678
	-	<b>4 701</b>
w tym działalność zaniechana - myjnie	-	3 678
w tym działalność zaniechana - najem	-	-
w tym działalność kontynuowana	-	<b>1 023</b>

## 14. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych	(10 196)	(2 800)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(19)	(10)
Prowizje	(1 009)	(42)
Ujemne różnice kursowe	(3 473)	-
Koszty obsługi obligacji	(828)	(291)
Inne	(967)	(817)
	<b>(16 492)</b>	<b>(3 960)</b>
w tym działalność zaniechana - myjnie	-	(58)
w tym działalność zaniechana - najem	(6 310)	(1 120)
w tym działalność kontynuowana	<b>(10 182)</b>	<b>(2 782)</b>

## 15. Podatek dochodowy

### Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych

#### Podatek dochodowy bieżący

Podatek dochodowy za rok bieżący

#### Podatek odroczony

Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych

Wyksięgowanie aktywów i rezerw w związku ze sprzedażą jednostek zależnych

Zmiana stanu aktywów i rezerw dotycząca działalności zaniechanej

Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej

Podatek dochodowy z działalności zaniechanej (bez podatku od zysku ze sprzedaży)

Podatek dochodowy od zysku ze sprzedaży działalności zaniechanej

Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych

#### Podatek dochodowy

#### Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

Zysk netto za rok obrotowy

Podatek dochodowy

Zysk przed opodatkowaniem

Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową

Różnice trwałe między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi

	31-gru-16	31-gru-15
	8 946	239
	<b>8 946</b>	<b>239</b>
	(12 262)	7 154
	<b>(12 262)</b>	<b>7 154</b>
	-	<b>(3 030)</b>
	<b>378</b>	-
	<b>(11 884)</b>	<b>4 124</b>
	(2 938)	4 252
	2 270	111
	<b>(668)</b>	<b>4 363</b>
		-
		-
	<b>(668)</b>	<b>4 363</b>
	45 636	17 183
	(668)	4 363
	<b>44 968</b>	<b>21 546</b>
	8 544	4 094
	(9 212)	269
	<b>(668)</b>	<b>4 363</b>

## 16. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

### Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 października 2015 r.	656	30 758	4 897	2 080	5 463	38	43 892
Nabycie	-	(1)	997	303	92	144	1 535
Zbycie	-	-	(1 724)	(39)	(119)	(25)	(1 907)
Likwidacja	-	(36)	(10)	-	(36)	-	(82)
Zbycie jednostek zależnych grudzień 2015	(656)	(6 862)	(3 799)	(144)	(421)	(4)	(11 886)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	<b>23 859</b>	<b>361</b>	<b>2 200</b>	<b>4 979</b>	<b>153</b>	<b>31 552</b>

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	23 859	361	2 200	4 979	153	31 552
Nabycie	-	-	-	900	1 040	609	2 549
Zbycie	-	(23 859)	-	-	(293)	-	(24 152)
Likwidacja	-	-	-	(468)	-	-	(468)
Przemieszczenia pozostałe	-	-	6	54	1 109	-	1 169
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	-	367	2 686	6 835	762	<b>10 650</b>

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 października 2015 r.	-	(5 502)	(2 867)	(1 466)	(2 356)	-	(12 191)
Amortyzacja za okres	-	(211)	(63)	(261)	(11)	-	(546)
Zbycie	-	-	1 325	213	-	-	1 538
Likwidacja	-	4	8	-	-	-	12
Zbycie jednostek zależnych grudzień 2015	-	4 048	1 341	126	339	-	5 854
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	<b>(1 661)</b>	<b>(256)</b>	<b>(1 388)</b>	<b>(2 028)</b>	-	<b>(5 333)</b>

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	(1 661)	(256)	(1 388)	(2 028)	-	(5 333)
Amortyzacja za okres	-	(798)	(29)	(366)	(478)	-	(1 671)
Zbycie	-	2 624	-	-	-	-	2 624
Likwidacja	-	-	-	468	-	-	468
Przemieszczenia pozostałe	-	(165)	-	-	(94)	-	(259)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	-	<b>(285)</b>	<b>(1 286)</b>	<b>(2 600)</b>	-	<b>(4 171)</b>

### Wartość netto

Na dzień 1 października 2015 r.	656	25 256	2 030	614	3 107	38	31 701
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	22 198	105	812	2 951	153	26 219
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	-	<b>82</b>	<b>1 400</b>	<b>4 235</b>	<b>762</b>	<b>6 479</b>

### **Środki trwałe w leasingu**

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 31 grudnia 2016 r. wyniosła 727 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 851 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

### **Zabezpieczenia**

Na dzień 31 grudnia 2015 r. nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych, stanowiące część budynku Prosta Tower wykorzystywaną na użytek własny, o wartości bilansowej netto 22.198 tys. zł stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji. W grudniu 2016 r. Grupa zbyła budynek Prosta Tower i w efekcie na dzień 31 grudnia 2016 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

### **Środki trwałe w budowie**

Środki trwałe w budowie dotyczą pozostałych środków trwałych w budowie (762 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2015 r.: 153 tys. zł).

### **Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych**

Na dzień 31 grudnia 2016 roku przeanalizowano ewentualną utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiła trwała utrata wartości.

## 17. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
<b>Wartość brutto</b>			
<b>Wartość brutto na dzień 1 października 2015 r.</b>	-	136	136
Nabycie	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Zbycie jednostek zależnych grudzień 2015	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 r.</b>	-	<b>136</b>	<b>136</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.</b>	-	136	136
Nabycie	5	412	417
Przeniesienie	-	-	-
Likwidacja	-	(35)	(35)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 r.</b>	<b>5</b>	<b>513</b>	<b>518</b>

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości</b>			
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 października 2015 r., w tym:</b>	-	(22)	(22)
Amortyzacja za okres	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2015 r.</b>	-	<b>(22)</b>	<b>(22)</b>
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r., w tym:</b>	-	(22)	(22)
Amortyzacja za okres	-	(86)	(86)
Likwidacja	-	35	35
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2016 r.</b>	-	<b>(73)</b>	<b>(73)</b>

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
<b>Wartość netto</b>			
Na dzień 1 października 2015 r.	-	114	114
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	<b>114</b>	<b>114</b>
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	<b>5</b>	<b>440</b>	<b>445</b>

### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.



## 18. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Wartość netto na początek okresu	78 678	78 687
Poniesione nakłady	16	28
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(75 928)	-
Przeniesienie do zapasów	-	-
Przeniesienie ze środków trwałych	(1 109)	-
Zmiana wartości godziwej	1 148	(37)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>2 805</b>	<b>78 678</b>

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
<b>Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty</b>		
Przychody z czynszów i opłat eksploatacyjnych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	4 521	1 621
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	1 906	416
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	-

Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31 grudnia 2016 r. obejmują niezagospodarowane grunty w Mikołajkach – działka o nr ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4, co do których Grupa nie ma sprecyzowanych planów. W chwili obecnej Grupa czerpie zyski z tych nieruchomości poprzez wzrost wartości przedmiotowych nieruchomości.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień 1 października 2015 r. nieruchomości inwestycyjne obejmowały również część budynku biurowego "Prosta Tower" z garażem podziemnym na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Prostej 32, która została sprzedana w grudniu 2016 roku.

Wycena nieruchomości Prosta Tower na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień 1 października 2015 r. została dokonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej w celu ustalenia rynkowej stawki czynszu oraz podejścia dochodowego techniką dyskontowania strumieni dochodów w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości.

Pozostałe wyceny nieruchomości inwestycyjnych zostały dokonane przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy o wartości bilansowej 2 805 tys. zł stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 78 678 tys. zł, natomiast na dzień 1 października 2015 r.: 78 687 tys. zł).

## 19. Pozostałe należności długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	44	765	765
Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług	-	-	-
	<b>44</b>	<b>765</b>	<b>765</b>

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu wpłaconych kaucji w kwocie 44 tys. zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu gwarancji bankowej mBank S.A. w kwocie 765 tys. zł.

## 20. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
Pożyczki udzielone	83 697	29 663	29 461
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	11 898	3 427	19
	<b>95 595</b>	<b>33 090</b>	<b>29 480</b>

### Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
Pożyczka Industrial Center 37 Sp. z o.o.	28 995	27 123	27 213
Pożyczka PDC IC 60 Sp. z o.o.	33 731	-	-
Pożyczka PDC IC 63 Sp. z o.o.	18 812	-	-
Pożyczka Cosinda Holdings Ltd	-	-	2 248
Pożyczka Robo Wash Sp. z o.o.	2 159	2 540	-
	<b>83 697</b>	<b>29 663</b>	<b>29 461</b>

Należności z tytułu odsetek od pożyczek prezentowane są w aktywach długoterminowych, ponieważ podlegają spłacie łącznie z kwotą główną pożyczki na koniec okresu obowiązywania umowy.

### Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	11 785	3 427	19
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	95	-	-
Projekt 888 Sp. z o.o.	18	-	-
	<b>11 898</b>	<b>3 427</b>	<b>19</b>

Realizując strategię rozwoju segmentu deweloperskiego Grupa Marvipol podjęła decyzję o zawiązaniu, wraz z Grupą Panattoni, wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego w ramach spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o., którego celem jest nabycie gruntów, budowa, komercjalizacja i finalnie doprowadzenie do sprzedaży, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo – logistycznego Panattoni Park Warsaw.

Zakończenie prac budowlanych nastąpiło w I połowie 2016, a stopień komercjalizacji w obu projektach na koniec roku 2016 wyniósł ponad 85%. W lipcu 2016 r. Industrial Center 37 podpisała list intencyjny z inwestorem zainteresowanym kupnem Panattoni Park Warsaw (Inwestor nr I), któremu udzielono wyłączności negocjacyjnej. W listopadzie 2016 r., wobec wygaśnięcia wyłączności negocjacyjnej z Inwestorem nr I, Industrial Center 37 podjęło decyzję o rozpoczęciu negocjacji z kolejnym z inwestorów zainteresowanych zakupem Panattoni Park Warsaw (Inwestor nr II).

Marvipol Estate Sp. z o.o., jednostka zależna od Marvipol S.A. posiada 68% udziałów w spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o. Udziały w Industrial Center 37 Sp. z o.o. ujmowane są jako udziały we wspólnych przedsięwzięciach i wyceniane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, ponieważ inne ustalenia pomiędzy wspólnikami Industrial Center 37 Sp. z o.o. stanowią o tym, że przedsięwzięcie ma charakter wspólnego przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 11.

**Poniżej prezentujemy wybrane dane finansowe spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o.**

	<b>31-gru-16</b>	<b>31-gru-15</b>
Udział procentowy w kapitale	<b>68%</b>	<b>68%</b>
Aktywa trwałe	<b>149 077</b>	<b>53 734</b>
w tym nieruchomości inwestycyjne	136 514	52 977
Aktywa obrotowe	<b>7 132</b>	<b>4 698</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 513	114
Zobowiązania długoterminowe	<b>88 431</b>	<b>28 544</b>
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	88 431	28 544
Zobowiązania krótkoterminowe	<b>20 323</b>	<b>22 481</b>
Przychody ze sprzedaży	<b>4 779</b>	-
Zysk z działalności kontynuowanej skorygowany o wycenę nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej z uwzględnieniem spodziewanej ceny sprzedaży*	<b>12 291</b>	<b>5 915</b>
Przychody odsetkowe	<b>10</b>	<b>1</b>
Koszty odsetkowe	<b>(1 046)</b>	<b>(1)</b>
Podatek dochodowy	<b>(539)</b>	<b>1 540</b>
Wynik przypadający Grupie	<b>8 358</b>	<b>4 022</b>

\* Zarząd Grupy stosuje dla celów rozpoznania wyniku na wspólnym przedsięwzięciu współczynniki redukujące ten wynik w celu odzwierciedlenia ryzyka braku możliwości uzyskania ceny sprzedaży inwestycji w kwocie równej lub wyższej niż wycena wynikająca z operatu szacunkowego.

Bazując m.in. na satysfakcjonujących wynikach inwestycji tworzących Panattoni Park Warsaw oraz analizach perspektyw rynku logistyczno-magazynowego, Zarząd Marvipol S.A. podjął strategiczną decyzję o intensyfikacji działalności na tym rynku.

W sierpniu 2016 r. Marvipol S.A. oraz Panattoni Development Europe sp. z o.o. porozumiały się ws. wspólnej realizacji kolejnych projektów, polegających na wybudowaniu w gminie Grodzisk Mazowiecki, w ramach trzech projektów, centrum logistyczno-magazynowego o powierzchni ok. 70 tys. m<sup>2</sup>. Realizując porozumienie między stronami PDC Industrial Center 60 sp. z o.o., spółka zależna Marvipol S.A., we wrześniu 2016 r. nabyła nieruchomość w gminie Grodzisk Mazowiecki, na której zrealizowane zostaną inwestycje logistyczne. W październiku 2016 r. Marvipol S.A. zawarł z PG Europe S.à r.l. umowę sprzedaży 42% udziałów w spółce PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. Na dzień sporządzenia sprawozdania trwa realizacja pierwszej z planowanych inwestycji, w ramach której powstają dwa budynki z 30 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Jej ukończenie planowane jest najpóźniej na I kwartał 2018 r. Powstające w ramach inwestycji budynki są już w 100% wynajęte. Realizowany jest również pierwszy z etapów drugiej inwestycji, w ramach którego powstaje budynek z 12 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. 100% jego powierzchni jest już wynajęte.

Marvipol S.A. na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień sporządzenia sprawozdania posiada 58% udziałów w spółce PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. Udziały w PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. ujmowane są jako udziały we wspólnych przedsięwzięciach i wyceniane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, ponieważ inne ustalenia pomiędzy wspólnikami PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. stanowią o tym, że przedsięwzięcie ma charakter wspólnego przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 11.

**Poniżej prezentujemy wybrane dane finansowe spółki PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.**

	<b>31-gru-16</b>
Udział procentowy w kapitale	<b>58%</b>
Aktywa trwałe	<b>28 890</b>
w tym nieruchomości inwestycyjne	27 840
Aktywa obrotowe	<b>7 259</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 316
Zobowiązania długoterminowe	<b>35 745</b>
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	35 745
Zobowiązania krótkoterminowe	<b>22 481</b>
Przychody ze sprzedaży	-
Zysk z działalności kontynuowanej	<b>(56)</b>
Przychody odsetkowe	<b>57</b>
Koszty odsetkowe	-
Podatek dochodowy	<b>159</b>

**Poniżej prezentujemy wybrane dane finansowe Projekt 888 Sp. z o.o.**

	<b>31-gru-16</b>
Udział procentowy w kapitale	<b>50%</b>
Aktywa trwałe	-
w tym nieruchomości inwestycyjne	-
Aktywa obrotowe	<b>39</b>
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36
Zobowiązania długoterminowe	-
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	-
Zobowiązania krótkoterminowe	<b>2</b>
Przychody ze sprzedaży	-
Zysk z działalności kontynuowanej	<b>(14)</b>
Przychody odsetkowe	-
Koszty odsetkowe	-
Podatek dochodowy	-

Ponadto w listopadzie 2016 r. Marvipol S.A. i Panattoni Development Europe sp. z o.o. porozumiały się ws. wspólnej realizacji projektu logistyczno-magazynowego w aglomeracji śląskiej o łącznej powierzchni 35 tys. m<sup>2</sup>. Realizując zawarte porozumienie PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o., spółka zależna Marvipol S.A., nabyła w grudniu 2016 r. działkę, na której ma zostać zrealizowana nieruchomość. W grudniu 2016 r. Marvipol S.A. zawarł z PG Europe S.à r.l. przedwstępną umowę sprzedaży 32% udziałów w spółce PDC Industrial Center 63 sp. z o.o., która wykonana została w lutym 2017 r. Z tego względu na dzień 31 grudnia 2016 r. udziały w spółce PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. nie są ujmowane jako udziały we wspólnych przedsięwzięciach.

## 21. Podatek odroczony

### Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego utworzono do wszystkich różnic przejściowych, w odniesieniu do poniższych pozycji aktywów i zobowiązań:

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-gru-16	31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15
Rzeczowe aktywa trwałe	-	381	(32)	(15)	(32)	366
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 831)	(3 650)	(1 831)	(3 650)
Znaki towarowe	-	-	(11 397)	(11 397)	(11 397)	(11 397)
Czynsz	-	-	-	(66)	-	(66)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	-	(516)	-	(516)	-
Wycena IRS	-	148	-	-	-	148
Zapasy	394	284	(971)	(1 291)	(577)	(1 007)
Udziały PZ BUD	-	-	-	(7 765)	-	(7 765)
Świadczenie pracownicze	38	340	-	-	38	340
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	2 116	14 114	(2 625)	(18 079)	(509)	(3 965)
Rezerwy na koszty okresu	380	242	-	-	380	242
Odsetki od pożyczki	-	4 273	(935)	(1 320)	(935)	2 953
Odsetki od obligacji i kredytów	525	450	(5 135)	(6 518)	(4 610)	(6 068)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	3 624	2 191	-	-	3 624	2 191
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	(2 250)	(647)	(2 250)	(647)
Odpisy na zapasy	2 019	1 200	-	-	2 019	1 200
Pozostałe	22	-	(3 531)	(5 242)	(3 509)	(5 242)
					-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 118	23 623	(29 223)	(55 990)	(20 105)	(32 367)
Kompensata	-	(4 799)	-	4 799	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	<b>9 118</b>	<b>18 824</b>	<b>(29 223)</b>	<b>(51 191)</b>	<b>(20 105)</b>	<b>(32 367)</b>

### Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych

	Stan na 31-gru-15	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z	Stan na 31-gru-2016
Rzeczowe aktywa trwałe	366	(398)	(32)
Nieruchomości inwestycyjne	(3 650)	1 819	(1 831)
Znaki towarowe	(11 397)	-	(11 397)
Czynsz	(66)	66	-
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	(516)	(516)
Wycena IRS	148	(148)	-
Zapasy	(1 007)	430	(577)
Udziały PZ BUD	(7 765)	7 765	-
Świadczenie pracownicze	340	(302)	38
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(3 965)	3 456	(509)
Rezerwy na koszty okresu	242	138	380
Odsetki od pożyczki	2 953	(3 888)	(935)
Odsetki od obligacji i kredytów	(6 068)	1 458	(4 610)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 191	1 433	3 624
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	(647)	(1 603)	(2 250)
Odpisy na zapasy	1 200	819	2 019
Pozostałe	(5 242)	1 733	(3 509)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(32 367)	12 262	(20 105)
Kompensata	-	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	<b>(32 367)</b>	<b>(20 105)</b>	<b>(20 105)</b>

## 21. Podatek odroczony

### Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego utworzono do wszystkich różnic przejściowych, w odniesieniu do poniższych pozycji aktywów i zobowiązań:

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-gru-15	01-paź-15	31-gru-15	01-paź-15	31-gru-15	01-paź-15
Rzeczowe aktywa trwałe	381	354	(15)	(15)	366	339
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(3 650)	(3 556)	(3 650)	(3 556)
Znaki towarowe	-	-	(11 397)	(10 100)	(11 397)	(10 100)
Czynsz	-	-	(66)	(26)	(66)	(26)
Wycena IRS	148	-	-	-	148	-
Zapasy	284	244	(1 291)	(4)	(1 007)	240
Udziały PZ BUD	-	-	(7 765)	(7 662)	(7 765)	(7 662)
Świadczenie pracownicze	340	81	-	-	340	81
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	14 114	3 266	(18 079)	(746)	(3 965)	2 520
Rezerwy na koszty okresu	242	107	-	-	242	107
Odsetki od pożyczki	4 273	4 577	(1 320)	(1 165)	2 953	3 412
Odsetki od obligacji i kredytów	450	250	(6 518)	(7 885)	(6 068)	(7 635)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 191	2 039	-	-	2 191	2 039
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	(647)	-	(647)	-
Odpisy na zapasy	1 200	2	-	-	1 200	2
Pozostałe	-	-	(5 242)	(4 974)	(5 242)	(4 974)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23 623	10 920	(55 990)	(36 133)	(32 367)	(25 213)
Kompensata	(4 799)	(2 090)	4 799	2 090	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	<b>18 824</b>	<b>8 830</b>	<b>(51 191)</b>	<b>(34 043)</b>	<b>(32 367)</b>	<b>(25 213)</b>

### Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych

	Stan na 01-paź-15	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z	Stan na 31-gru-2015
Rzeczowe aktywa trwałe	339	27	366
Nieruchomości inwestycyjne	(3 556)	(94)	(3 650)
Znaki towarowe	(10 100)	(1 297)	(11 397)
Czynsz	(26)	(40)	(66)
Wycena IRS	-	148	148
Zapasy	240	(1 247)	(1 007)
Udziały PZ BUD	(7 662)	(103)	(7 765)
Świadczenie pracownicze	81	259	340
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	2 520	(6 485)	(3 965)
Rezerwy na koszty okresu	107	135	242
Odsetki od pożyczki	3 412	(459)	2 953
Odsetki od obligacji i kredytów	(7 635)	1 567	(6 068)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	2 039	152	2 191
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	(647)	(647)
Odpisy na zapasy	2	1 198	1 200
Pozostałe	(4 974)	(268)	(5 242)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(25 213)	(7 154)	(32 367)
Kompensata	-	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	<b>(25 213)</b>	<b>(7 154)</b>	<b>(32 367)</b>

## 22. Zapasy

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
Produkcja niezakończona	303 461	281 456	357 828
Wyroby gotowe	41 421	106 874	111 243
	<b>344 882</b>	<b>388 330</b>	<b>469 071</b>
w tym:			
koszty finansowania zewnętrznego	31 142	42 862	49 801

Na dzień 31 grudnia 2016 r. na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 18 023 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 23 691 tys. zł, na dzień 1 października 2015 r.: 27 278 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 13 119 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 19 171 tys. zł, na dzień 1 października 2015 r.: 22 523 tys. zł)

### Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

	31-gru-16		31-gru-15	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	5 401	-	7 248
Inwestycja Hill Park	18 842	9 702	18 842	48 584
Inwestycja Art Eco	-	-	-	12 572
Inwestycja Bielany Residence	-	610	-	3 039
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	1 856	-	1 756	-
Inwestycja Brązownicza	-	-	505	-
Inwestycja Zielona Italia	-	2 435	-	5 883
Inwestycja Central Park Ursynów	183 233	23 273	213 584	29 548
Inwestycja Riviera Park	39 498	-	25 607	-
Inwestycja Bemowo Residence	7 729	-	5 505	-
Inwestycja Chodzonego	5 899	-	5 564	-
Inwestycja Modzelewskiego	10 640	-	-	-
Inwestycja Puławska	11 681	-	-	-
Inwestycja Topiel	13 990	-	-	-
	<b>303 461</b>	<b>41 421</b>	<b>281 456</b>	<b>106 874</b>

Kierownik Jednostki Dominującej zweryfikował wartość produkcji niezakończonych (dotyczącej rozpoczętych inwestycji deweloperskich) wykazywanej przez Grupę na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień 31 grudnia 2016 roku stwierdzając, że w przypadku jednej z inwestycji (Hill Park Apartments) nastąpiła utrata wartości, ponieważ wartość gruntów ujawniona w sprawozdaniu jest wyższa od ich bieżącej wartości rynkowej oraz inwestycja możliwa do zrealizowania na tym gruncie może nie pozwolić na uzyskanie dodatniej rentowności.

W wyniku tej analizy na dzień 31 grudnia 2015 roku ujęto w sprawozdaniu z całkowitych dochodów odpis aktualizujący wartość produkcji niezakończonych w kwocie 6 278 tys. zł. Wartość inwestycji Hill Park Apartments II na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień 31 grudnia 2015 r. prezentowana jest w wartości netto tj. pomniejszona o wyżej wspomniany odpis aktualizujący.

W przypadku pozostałych inwestycji stanowiących zapasy produkcji niezakończonych weryfikacja ich wartości przez Kierownika Jednostki Dominującej nie ujawniła przesłanek wskazujących na utratę wartości.

Kierownik Jednostki Dominującej zweryfikował wartość wyrobów gotowych posiadanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2016 roku stwierdzając utratę ich wartości. W wyniku roku 2016 ujęto odpis aktualizujący Inwestycję Apartamenty Mokotów Park w wysokości 785 tys. zł. i inwestycję Hill Park Apartments etap I w wysokości 3 565 tys. zł. Wartość zapasów wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2016 r. prezentowana jest w wartości netto, pomniejszonej o odpis aktualizujący w łącznej kwocie 4 349 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r. 0 zł, na dzień 1 października 2015 r. 0 zł).

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w nocy 27.

### 23. Inwestycje krótkoterminowe oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
Środki na rachunku administratora hipoteki przeznaczone na okresowy wykup obligacji	-	4 125	1 651
Należności z tytułu dostaw i usług	27 709	6 015	8 094
Pozostałe należności	9 552	837	12 631
Należności z tytułu podatków	2 933	7 889	4 216
Rozliczenia międzyokresowe	701	1 176	1 784
	<b>40 895</b>	<b>20 042</b>	<b>28 376</b>

### 24. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
Środki pieniężne w kasie	25	88	128
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	192 617	144 648	128 235
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	<b>192 642</b>	<b>144 736</b>	<b>128 363</b>

Środki na rachunkach bankowych były utrzymywane na rachunkach płatnych na żądanie i lokatach typu overnight i terminowych.

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania, na rachunkach powierniczych dostępna za zgodą banku na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi 21 782 tys. zł.



## 25. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

Marvipol S.A. Oddział w Warszawie powstał w drodze wydzielenia ze struktur Marvipol S.A. z/s w Warszawie jako zorganizowana część przedsiębiorstwa, której przedmiotem działalności operacyjnej na dzień wydzielenia była działalność deweloperska, najmu i prowadzenie myjni samochodowych, zgodnie z segmentacją prezentowaną przez Marvipol S.A. w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych sporządzanych do dnia wydzielenia. Segmenty najmu i prowadzenia myjni samochodowych zostały zbyte w okresie od dnia wydzielenia do dnia 31 grudnia 2016 r. zgodnie z informacją zawartą w nocie 5.

W konsekwencji powyższego kapitał zakładowy Oddziału Marvipol jest do dnia zakończenia procesu wydzielenia ze struktur Marvipol S.A. kapitałem wydzielonym równym wartości zidentyfikowanych aktywów netto zorganizowanej części przedsiębiorstwa stanowiącej działalność deweloperską przypisaną do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. Oddział w Warszawie.

W konsekwencji struktura własnościowa w Oddziale Marvipol jest zgodna ze strukturą jaka jest właściwa do pozostałej po wydzieleniu części Marvipol S.A.

	Akcje	
	31-gru-16	31-gru-15
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852
Subskrypcja akcji	-	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20

### Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2016 roku

	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
<b>Akcjonariusz</b>					
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 428 131	27 428 131	5 485 626	66,01%	66,01%
Pioneer Pekao TFI S.A.	2 308 423	2 308 423	461 685	5,56%	5,56%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2 148 771	2 148 771	429 754	5,17%	5,17%
Nationale-Nederlanden OFE	2 078 000	2 078 000	415 600	5,00%	5,00%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 592	2 077 592	415 518	5,00%	5,00%
Inne podmioty	5 510 935	5 510 935	1 102 187	13,26%	13,26%
	<b>41 551 852</b>	<b>41 551 852</b>	<b>8 310 370</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

W dniu 30 grudnia 2015 r. Spółka zawarła transakcję zbycia wszystkich, tj. 80.928 akcji własnych, w których posiadanie weszła w rezultacie programu skupu realizowanego na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 4 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych, zmienionej w drodze Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 1 sierpnia 2012 roku, następnie Uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 30 czerwca 2014 roku i ostatecznie Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku. Akcje o wartości nominalnej 0,20 PLN, stanowiące 0,19% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniające do 0,19% głosów na walnym zgromadzeniu, zostały zbyte po cenie 5,60 PLN za każdą akcję. Zbycie akcji własnych zostało przeprowadzone w wykonaniu Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku.

## 26. Zysk przypadający na jedną akcję (w złotych polskich)

### Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Marvipol S.A. w kwotach:

	31-gru-16	31-gru-15
podstawowy zysk	40 096	12 820

oraz średnią ważoną liczbę akcji\* na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zaprezentowaną poniżej:

\* liczba akcji Spółki Marvipol S.A. w ramach, której funkcjonuje Marvipol S.A. Oddział w Warszawie.

### Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-16	31-gru-15
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	41 551 852
Emisja akcji	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie</b>	<b>41 551 852</b>	<b>41 551 852</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>0,96</b>	<b>0,31</b>

### Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

Na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień 31 grudnia 2015 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

### Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Marvipol S.A. w kwotach:

	31-gru-16	31-gru-15
podstawowy zysk	5 540	4 363

oraz średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zaprezentowaną poniżej:

### Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-16	31-gru-15
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	41 551 852
Emisja akcji	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie</b>	<b>41 551 852</b>	<b>41 551 852</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>0,13</b>	<b>0,11</b>

### Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej

Na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień 31 grudnia 2015 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

## 27. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Grupy z tytułu kredytów bankowych i leasingu. Informacje odnośnie ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej, na jakie narażona jest Grupa przedstawia nota 34.

### Kredyty i pożyczki wg rodzaju

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
Kredyty bankowe razem	31 877	80 465	89 490
Pożyczki	-	-	2 009
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	-	26 963	-
część długoterminowa	31 877	53 502	91 499

### Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
do 12 miesięcy	-	26 963	-
powyżej 1 roku do 3 lat	31 877	3 554	37 325
powyżej 3 do 5 lat	-	3 554	3 554
powyżej 5 lat	-	46 394	50 620
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>31 877</b>	<b>80 465</b>	<b>91 499</b>

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
w walucie polskiej	31 877	25 186	35 781
w walutach obcych	-	55 279	55 718
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>31 877</b>	<b>80 465</b>	<b>91 499</b>

### Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty:

	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
dla kredytów w PLN	4,48%	5,22%	5,23%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	1,77%	1,86%
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

W Grupie nie wystąpiły naruszenia w terminach spłat rat kapitałowych i odsetkowych oraz innych warunków umów kredytowych mogące skutkować żądaniem wcześniejszej spłaty danego zobowiązania.

**Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych**

<b>Kredytodawca</b>	<b>nr umowy data zawarcia</b>	<b>przyznana kwota kredytu w tys. PLN</b>	<b>kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN</b>	<b>termin spłaty</b>	<b>zabezpieczenia</b>
BOŚ S.A.	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011	58 305	21 154	31.12.2018	hipoteka łączna na nieruchomościach 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku
aneks	25.04.2016				
BOŚ S.A.	S/114/10/2015/1157 18.04.2016	35 000	10 723	31.12.2018	weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol S.A., zastaw rejestrowy na udziałach, w przypadku naruszenia cesja wierzyt. pieniąż. z umowy GW i gwarancji GW, cesja z polisy, pełnomocnictwo do rach.
			<b>31 877</b>		

## 28. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu</b>	<b>158 549</b>	<b>147 763</b>
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	-	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	13 000
Koszty emisji	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	13 000
Część ujęta w kapitałach własnych	-	-
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	717	253
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	514	929
Wycena obligacji	-	-
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych	-	-
Wykup obligacji	(18 397)	(3 396)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>141 383</b>	<b>158 549</b>
Część krótkoterminowa	28 365	20 643
Część długoterminowa	113 018	137 906
	<b>141 383</b>	<b>158 549</b>

### Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii O	20 650	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	18.08.2017
Obligacje zwykłe serii P	6 000	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	22.08.2017
Obligacje zwykłe serii R*	4 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2018
Obligacje zwykłe serii R*	12 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2019
Obligacje zwykłe serii R*	24 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2020
Obligacje zwykłe serii S	60 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.09.2019
Obligacje zwykłe serii B (wyemitowane przez Mokotów Park)	13 000	4,80%	niezabezpieczone	18.12.2024

\* Łączna wartość nominalna Obligacji serii R to 40.000 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

### Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
do 12 miesięcy	28 365	20 643	23 110
powyżej 1 roku do 3 lat	75 394	43 177	124 653
powyżej 3 do 5 lat	24 000	94 729	-
powyżej 5 lat	13 624	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b>	<b>141 383</b>	<b>158 549</b>	<b>147 763</b>

## 29. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

### Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
do 12 miesięcy	197	229	156
powyżej 1 roku do 3 lat	383	407	238
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>580</b>	<b>636</b>	<b>394</b>

## 30. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się wyłącznie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów dotyczyły następujących projektów:

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	136	1 109
Inwestycja Bielany Residence	4	86	584
Inwestycja Art Eco	-	847	488
Inwestycja Hill Park Apartments	605	1 842	1 616
Inwestycja Zielona Italia	-	-	1 328
Inwestycja Central Park Ursynów	65 095	92 207	172 776
Inwestycja Bemowo Residence	744	-	-
Inwestycja Riviera Park	2 013	-	-
Czynsze	-	-	524
Pozostałe	-	387	204
	<b>68 461</b>	<b>95 505</b>	<b>178 629</b>

## 31. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Naprawy gwarancyjne	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	41	14	55
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	(41)	(14)	(55)
Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	-	-	-
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	-	-	-
	-	-	-	-
Wartość na dzień 1 października 2015 r.	-	34	-	34
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	7	14	21
Wartość na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	<b>41</b>	<b>14</b>	<b>55</b>
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	41	14	55
	-	<b>41</b>	<b>14</b>	<b>55</b>
Wartość na dzień 1 października 2015 r.	-	<b>41</b>	<b>14</b>	<b>55</b>
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	41	14	55

Rezerwa na kary obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Grupa z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50% (w ocenie Kierownika Jednostki Dominującej).

Rezerwa na sprawy sądowe obejmuje sprawy sądowe prowadzone przeciw Grupie, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50% (w ocenie Kierownika Jednostki Dominującej).

Rezerwa na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych obejmuje wartość napraw, bądź odszkodowania dotyczącego sprzedanych lokali i projektów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50% (w ocenie Zarządu Grupy).

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Grupy oraz na podstawie historycznych doświadczeń.

Daty realizacji rezerw na kary i straty, koszty gwarancyjne i sprawy sądowe nie są możliwe do oszacowania, przy czym istnieje duże prawdopodobieństwo ich realizacji w przeciągu 12 miesięcy od daty bilansowej.

#### **Prawne**

Grupa nie utworzyła rezerw na sprawy sporne na dzień 31 grudnia 2016 r.

### 32. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	37 284	15 283	47 610
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	278	1 364	1 064
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	1 377	901	751
Pozostałe	32 627	21 299	17 788
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>71 566</b>	<b>38 847</b>	<b>67 213</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	278	2 144	1 073
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>71 288</b>	<b>36 703</b>	<b>66 140</b>

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów deweloperskich. Kaucje tego rodzaju zatrzymywane są przez Grupę, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy, na okres trzech lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków. Pozostałe zobowiązania obejmują również zobowiązania Spółki z tytułu podatków, składek ZUS, wynagrodzeń oraz rozliczeń międzyokresowych.

### 33. Ryzyko kursowe

#### Ryzyko kursowe

Większość transakcji zawierana jest w złotych polskich. Grupa posiada należności i zobowiązania z tytułu pożyczek denominowanych w walutach obcych. Grupa nie posiada środków pieniężnych w walutach obcych.

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2016 i 2015 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przed opodatkowaniem:

w tysiącach złotych

	31-gru-16		31-gru-15	
	wzrost 5%	spadek 5%	wzrost 5%	spadek 5%
Należn. i zobow. denominowane w EUR	2 627	(2 627)	(2 764)	2 764
	<b>2 627</b>	<b>(2 627)</b>	<b>(2 764)</b>	<b>2 764</b>



### 34. Instrumenty finansowe

#### Przyjęte przez Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa zarządza wszystkimi elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Zaciągnięte przez Grupę długoterminowe kredyty bankowe oraz wyemitowane obligacje o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Pozyskany w 2015 roku kredyt na refinansowanie budynku Prosta Tower został objęty transakcją zabezpieczającą zmiany stóp procentowych. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 3 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

#### Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień 31 grudnia 2015 r. analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

w tysiącach złotych

Nieprzeterminowane  
Przeterminowane o następujące okresy:  
0-180 dni  
180-360 dni  
powyżej 360 dni

	31-gru-16	
Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
5 704	-	5 704
21 881	-	21 881
33	-	33
676	585	91
<b>28 294</b>	<b>585</b>	<b>27 709</b>

w tysiącach złotych

Nieprzeterminowane  
Przeterminowane o następujące okresy:  
0-180 dni  
180-360 dni  
powyżej 360 dni

	31-gru-15	
Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
5 222	-	5 222
4 426	-	4 426
-	-	-
642	150	492
<b>10 290</b>	<b>150</b>	<b>10 140</b>

Powyższe dane zawierają również środki na rachunku administratora hipoteki przeznaczone na okresowy wykup obligacji, które dotyczą sprzedaży mieszkań i w związku z tym mają charakter należności z tytułu dostaw i usług. Szczegółowy podział zamieszczono w nocie 23.

#### Ryzyko stopy procentowej

Zaciągnięte przez Grupę kredyty bankowe oraz wyeemitowane obligacje o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. W niektórych przypadkach Grupa zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

## Instrumenty finansowe (ciąg dalszy)

### a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	<b>81 538</b>	<b>27 123</b>	<b>29 461</b>
Pożyczki	81 538	27 123	29 461
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	<b>29 868</b>	<b>12 680</b>	<b>9 745</b>
Pożyczki	2 159	2 540	-
Należności z tytułu dostaw i usług *	27 709	10 140	9 745
Kontrakty terminowe	-	-	-
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-	-
Obligacje	-	-	-
Środki pieniężne	<b>192 642</b>	<b>144 736</b>	<b>128 363</b>
Środki pieniężne	192 642	144 736	128 363
	<b>315 946</b>	<b>187 966</b>	<b>167 588</b>

### b) Zobowiązania finansowe według tytułów

w tysiącach złotych

#### Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:

zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu  
kontrakty zabezpieczające stopę procentową

#### Pozostałe zobowiązania finansowe

kredyty bankowe i pożyczki  
zobowiązania z tytułu dostaw i usług  
obligacje  
kaucje  
leasing

#### Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej

	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
	-	779	-
	-	-	-
	-	779	-
	<b>212 779</b>	<b>257 198</b>	<b>289 081</b>
	31 877	80 465	91 499
	37 284	15 283	47 610
	141 383	158 549	147 763
	1 655	2 265	1 815
	580	636	394
	-	-	-
	<b>212 779</b>	<b>257 977</b>	<b>289 081</b>

\* Pozycja zawiera również środki na rachunku administratora hipoteki przeznaczone na okresowy wykup obligacji, które dotyczą sprzedaży mieszkań i w związku z tym mają charakter należności z tytułu dostaw i usług. Szczegółowy podział zamieszczono w nocie 23.

## Analiza wrażliwości Grupy na zmiany stóp procentowych

Zmiana stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałaby zmianę zysku przed opodatkowaniem o kwoty przedstawione poniżej. Poniższa analiza opiera się na założeniu, że inne zmienne, w szczególności kursy walut obcych pozostaną niezmiennione.

	31-gru-16		31-gru-15	
	wzrost 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(1 734)	1 734	(509)	509

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W związku z tym, że część kosztów odsetek jest kapitalizowana na zapasach, zmiana stóp procentowych spowodowałaby zmianę wartości zapasów na dzień bilansowy a w przyszłości zmianę kosztu własnego sprzedanych produktów.

## Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe zostało omówione w nocie 33.

## Ryzyko płynności

Kierownik Jednostki Dominującej dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Grupy Kapitałowej Oddziału Marvipol S.A. w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zdaniem Kierownika Jednostki Dominującej nie ma istotnego zagrożenia działalności Grupy w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Kierownictwo Jednostki Dominującej jest przekonane, że będzie w stanie zapewnić Grupie odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

## Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2016 r., 31 grudnia 2015 r. i 1 października 2015 r.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

## Zarządzanie kapitałem

Grupa definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Grupę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem. Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2016 r. 50,1 % (na dzień 31 grudnia 2015 r. 40,2%, natomiast na dzień 1 października 2015 r.: 33,0 %). Grupa zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

Struktura kapitałowa Grupy obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty ujawnione w nocie nr 27, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe i zysk zatrzymany.

Ponadto Grupa zarządza kapitałem własnym w taki sposób, aby utrzymywać bezpieczny poziom relacji kapitał własny do długu. Grupa nie dokonywała w ostatnich latach wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy.

### 35.1 Działalność zaniechana - najem

Grupa na skutek sprzedaży budynku Prosta Tower w dniu 15 grudnia 2016 r. zaniechała działalności polegającej na najmie powierzchni biurowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Prosta Tower. Poniżej prezentowane są przychody i koszty dotyczące działalności zaniechanej dot. najmu w 2016 r. oraz dane porównawcze za okres od 1 października do 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-16 31-gru-16	01-paź-15 31-gru-15
<b>Działalność zaniechana</b>		
Przychody ze sprzedaży	4 521	1 621
Pozostałe przychody operacyjne	372	63
	<b>4 893</b>	<b>1 684</b>
Amortyzacja	(125)	(5)
Zużycie materiałów i energii	(665)	(309)
Usługi obce	(1 116)	(101)
Koszty świadczeń pracowniczych	-	(1)
Wartość sprzedanych towarów i usług	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	(305)	(98)
Zyski z inwestycji	1 217	(34)
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej PT	10 221	-
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>14 120</b>	<b>1 136</b>
Koszty finansowe	(6 310)	(1 120)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych	-	-
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>7 810</b>	<b>16</b>
Podatek dochodowy	(2 270)	-
<b>Zysk netto z działalności zaniechanej</b>	<b>5 540</b>	<b>16</b>
<b>w tym przypadający na:</b>		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	5 540	16
Akcjonariuszy mniejszościowych	-	-
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>5 540</b>	<b>16</b>
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	5 540	16
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>5 540</b>	<b>16</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>5 540</b>	<b>16</b>

### 35.2 Działalność zaniechana - myjnie

W roku 2015 Grupa zaniechała działalności polegającej na prowadzeniu myjni samochodowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Robo Wash Sp. z o.o. W dniu 29 grudnia 2015 roku 100% udziałów w spółce Robo Wash Sp. z o.o. zostało sprzedanych poza Grupę. Poniżej prezentowane są przychody i koszty dotyczące działalności zaniechanej.

	01-paź-15 31-gru-15
<i>w tysiącach złotych</i>	
<b>Działalność zaniechana</b>	
Przychody ze sprzedaży	2 603
Pozostałe przychody operacyjne	145
	<b>2 748</b>
Amortyzacja	(178)
Zużycie materiałów i energii	(319)
Usługi obce	(439)
Koszty świadczeń pracowniczych	(881)
Wartość sprzedanych towarów i usług	-
Pozostałe koszty operacyjne	(93)
Zbycie jednostek zależnych	3 678
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>4 516</b>
Koszty finansowe	(58)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych	-
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>4 458</b>
Podatek dochodowy	(111)
<b>Zysk netto z działalności zaniechanej</b>	<b>4 347</b>
<b>w tym przypadający na:</b>	
Akcjonariuszy jednostki dominującej	4 347
Akcjonariuszy mniejszościowych	-
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>4 347</b>
<b>Działalność zaniechana</b>	
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	669
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	3 678
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>4 347</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>4 347</b>

### 36. Leasing operacyjny

#### Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingobiorcą

Płatności z tytułu nieodwoływalnych umów leasingu operacyjnego kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-16</b>	<b>31-gru-15</b>	<b>01-paź-15</b>
do roku	3 096	1 165	1 165
1 do 5 lat	13 807	4 660	4 660
powyżej 5 lat	15 478	89 705	89 996
	<b>32 381</b>	<b>95 530</b>	<b>95 821</b>

Grupa jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny. Umowy najmu są zawarte na różne okresy, zazwyczaj z możliwością przedłużenia umowy.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2016 r. obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 5 700 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r. 95 530 tys. zł) oraz z tytułu najmu powierzchni biurowej w wysokości 26 681 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r. 0 zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2016 r. zaksięgowano opłaty czynszowe w kwocie 240 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym (w okresie od 1 października 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. - 79 tys. zł).

#### Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa wynajmowała do 15 grudnia 2016 r. nieruchomości inwestycyjne w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 20). Płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-16</b>	<b>31-gru-15</b>
do roku	-	3 241
1 do 5 lat	-	3 502
powyżej 5 lat	-	-
	<b>-</b>	<b>6 743</b>

W okres od 1 października do 31 grudnia 2015 r. uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 2.222 tys. zł. Pozostałe przychody z usług najmu dotyczą nieruchomości klasyfikowanych w bilansie jako środki trwałe oraz zapasy. Do dnia 31 grudnia 2016 roku uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 3 567 tys. zł.

Grupa do 15 grudnia 2016 r. była stroną umów najmu nieruchomości inwestycyjnych (nota 18) z których uzyskiwała przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowej w budynku Prosta Tower przy ulicy Prostej 32. W związku ze sprzedażą budynku działalność grupy polegająca na wynajmie powierzchni uznaje się za zaniechaną. Więcej informacji o działalności zaniechanej w notce 35.1.

### 37. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów. Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi: 197 669 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 202 082 tys. zł).

### **38. Zobowiązania warunkowe**

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Grupa stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

Toczy się postępowanie ugodowe, zainicjowane wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence o zawarcie przez Marvipol S.A. ugody poprzez usunięcie wszystkich zgłoszonych przez Wspólnotę wad i usterek w częściach wspólnych inwestycji Bielany Residence. Wartość przedmiotu sporu 15.000 tys. zł tytułem odszkodowania za wady oraz usterki występujące w częściach wspólnych. Stanowisko Kierownictwa Jednostki Dominującej: brak możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku, roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Jednostka Dominująca wnosi o oddalenie powództwa w całości.

Wspólnota Mieszkaniowa Apartamenty Mokotów Park (Bernardyńska 16A, 16B) złożyła pozew przeciwko Marvipol S.A. o zapłatę odszkodowania w kwocie 8 894 tys. zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej. Stanowisko Kierownictwa Jednostki Dominującej: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Jednostka Dominująca wnosi o oddalenie powództwa w całości.

### 39. Transakcje z podmiotami powiązanymi

#### Wynagrodzenia Zarządu Marvipol S.A. oraz Prokurentów Oddziałowych ("Kierownictwo Jednostki Dominującej") w Oddziale

Grupa na rzecz Kierownictwa Jednostki Dominującej wypłaca wynagrodzenie na podstawie: pełnienia funkcji członka Zarządu (mianowanie) oraz na podstawie umowy o świadczenie usług lub umowy o pracę.

w tysiącach złotych	01-sty-16 31-gru-16	01-paź-15 31-gru-15
Mariusz Książek - Prezes Zarządu Marvipol S.A.	4 035	330
Mariusz Poławski - Członek Zarządu Marvipol S.A.	840	440
Jacek Bielecki - Kierownik Oddziału do 1 sierpnia 2016 r.	81	30
Łukasz Sekuła - Prokurent Oddziałowy	180	45
Ewa Zajac - Kierownik Oddziału od 1 sierpnia 2016 r. *	15	-
	<b>5 151</b>	<b>845</b>

\* w okresie do dnia 30 lipca 2016 r. pani Ewa Zajac otrzymywała wynagrodzenie na podstawie zawartej z Oddziałem umowy o świadczenie usług. Wynagrodzenie za okres od 1 października 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wyniosło 72 tys. zł, a za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 lipca 2016 roku 169 tys. zł.

#### Wynagrodzenia Kierownictwa Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Oddziału

w tysiącach złotych	01-sty-16 31-gru-16	01-paź-15 31-gru-15
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	-	-
Mariusz Poławski - Członek Zarządu	600	240
Ewa Zajac - Kierownik Oddziału od 1 sierpnia 2016 r.	107	-
	<b>707</b>	<b>240</b>

#### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

Grupa Kapitałowa Oddziału Marvipol nie wypłaca wynagrodzeń dla Rady Nadzorczej

#### Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w Grupie Kapitałowej Oddziału Marvipol

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez Kierownictwo Jednostki Dominującej oraz członków Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-16 31-gru-16	01-paź-15 31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>				
Jednostki powiązane z Marvipol S.A.	<b>23 363</b>	-	<b>22 361</b>	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Kierownictwa Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol S.A.	<b>74</b>	<b>77</b>	<b>4</b>	<b>7</b>
	<b>23 437</b>	<b>77</b>	<b>22 365</b>	<b>7</b>

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-16 31-gru-16	01-paź-15 31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15
<b>Zakup produktów i usług</b>				
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Kierownictwa Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol S.A.	<b>320</b>	<b>267</b>	<b>118</b>	-



## Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)

w tysiącach złotych

	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie						Nierozliczone saldo na dzień
	01-paź-15	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Odpis aktualizujący	Wycena pożyczek walutowych	31-gru-15
<i>Industrial Center 37 Sp. z o.o.</i>	27 213	-	1 264	209	-	-	966	27 124
<i>Cosinda Holdings Ltd</i>	2 248	-	-	46	-	2 294	-	-
<b>Suma</b>	<b>29 461</b>	<b>-</b>	<b>1 264</b>	<b>255</b>	<b>-</b>	<b>2 294</b>	<b>966</b>	<b>27 124</b>

w tysiącach złotych

	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie						Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-15	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Odpis aktualizujący	Wycena pożyczek walutowych	31-gru-16
<i>Industrial Center 37 Sp. z o.o.</i>	27 124	-	-	826	-	-	1 046	28 996
<i>PDC IC 60 Sp. z o.o.</i>	-	32 700	-	313	-	-	718	33 731
<i>PDC IC 63 Sp. z o.o.</i>	-	18 881	-	20	-	-	(90)	18 811
	<b>27 124</b>	<b>51 581</b>	<b>-</b>	<b>1 159</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 674</b>	<b>81 538</b>

#### 40. Podmioty Grupy (Jednostki wchodzące w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego)

##### Jednostka dominująca

Jednostki zależne	Procentowa wielkość udziałów oraz praw do głosów posiadanych przez Grupę		
	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
Marvipol S.A. Oddział w Warszawie			
Mokotów Park Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	100,0%
Prosta Tower Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	100,0%	100,0%	100,0%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	100,0%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	100,0%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. <sup>2)</sup>	100,0%	100,0%	100,0%
P.Z. - BUD Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	n\	100,0%	100,0%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	100,0%
Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 01 Sp. z o.o.)	100,0%	100,0%	100,0%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	100,0%
Verbis Gamma Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	n\	100,0%	100,0%
Verbis Gamma BIS Spółka z o.o. <sup>5)</sup>	n\	100,0%	100,0%
Riviera Park Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	n\
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	100,0%
Projekt 03 Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	100,0%
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	100,0%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	100,0%
Marvipol Development 5 Sp. z o.o.	100,0%	100,0%	n\
Projekt 06 Sp. z o.o.	100,0%	n\	n\
Projekt 07 Sp. z o.o.	100,0%	n\	n\
Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 08 Sp. z o.o. )	100,0%	n\	n\
Projekt 09 Sp. z o.o.	100,0%	n\	n\
Bemowo Residence Sp. z o.o.	100,0%	n\	n\
Projekt 010 Sp. z o.o.	100,0%	n\	n\
MVP Logistics S.A.	100,0%	n\	n\
PDC IC 63 Sp. z o.o. <sup>6)</sup>	100,0%	n\	n\

1) Prosta Tower Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (na dzień 31.12.2016 r. 100% udziałów posiada Prosta 32 Sp. z o.o. - jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A., na dzień 01.10.2015 r. oraz 31.12.2015 r. 0,21% udziałów posiadał Marvipol S.A., a 99,79% udziałów posiadała Prosta 32 sp. z o.o. - jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.)

2) Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada w jednostce 99% udziałów, 1% Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

3) PZ-BUD Spółka z o.o. - jednostka połączyła się w 2016 r. z Marvipol TM Sp. z o.o.

4) Verbis Gamma Sp. z o.o. - jednostka połączyła się w 2016 r. z Marvipol TM Sp. z o.o.

5) Verbis Gamma BIS Spółka z o.o. - jednostka połączyła się w 2016 r. z Marvipol TM Sp. z o.o.

6) Spółka wyłączona z konsolidacji - na 31.12.2016 obowiązywała umowa przedwstępna sprzedaży 32% udziałów. Ostateczna umowa sprzedaży podpisana w 2/2017 r. - spółka traktowana jako wspólne przedsięwzięcie.

## Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Procentowa wielkość udziałów posiadanych przez Grupę	
	31-gru-16	31-gru-15
Industrial Center 37 Sp. z o.o. *	68%	68%
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. **	58%	0%
Projekt 888 Sp. z o.o.	50%	0%

\*Industrial Center 37 Sp. z o.o. - 68% udziałów w spółce posiada Marvipol Estate sp. z o.o., w 32% od PG Europe S.A. R.L., z tym że 18 udziałów Panattoni jest uprzywilejowanych co do prawa głosu, co w konsekwencji (zgodnie z MSSF 11) stanowi wspólne przedsięwzięcie.

\*\*PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. - udział bezpośredni w spółce w spółce 58% posiadany przez Marvipol S.A., zgodnie z umową partnerską stanowi wspólne przedsięwzięcie (MSSF 11).

## Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego

**Prosta Tower Sp. z o.o.** (dawniej: 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. Na dzień bilansowy kapitał zakładowy jednostki wynosi 70 150 tys. zł i dzieli się na 140 300 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy, które w 100% należą do Prosta 32 Sp. z o.o. – spółki zależnej od Marvipol S.A. Przedmiotem działalności Prosta Tower Sp. z o.o. do dnia 15 grudnia 2016 r. był wynajem powierzchni i zarządzanie budynkiem biurowym „Prosta Tower” w Warszawie.

**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 bilansowy kapitał zakładowy jednostki wynosi 270 tys. zł i dzieli się na 540 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

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

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Mokotów Park Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

**Prosta 32 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 roku pod numerem KRS 0000295118. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień bilansowy kapitał zakładowy jednostki wynosi 7 795 tys. zł i dzieli się na 15 590 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Jednostka Prosta 32 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Spółka posiada udziały w spółce Prosta Tower Sp. z o.o. Obecnie Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

**Marvipol TM Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 września 2009 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 października 2009 r. pod numerem KRS 0000338809. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 262.760.400,- zł i dzieli się na 5.255.208 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy.

W dniu 30 września 2016 r. Zarządy spółek Marvipol TM Sp. z o.o. [Spółka Przejmująca] oraz P.Z. – Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o. i Verbis Gamma Bis Sp. z o.o. [Spółki Przejmowane], przyjęły plan połączenia tych spółek, zgodnie z którym przewidziane było ich połączenie w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą w zamian za udziały Spółki Przejmującej wydane wspólnikom Spółek Przejmowanych. Wobec powyższego, w związku z połączeniem, miało nastąpić podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w drodze utworzenia nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Przejmującej, które miały zostać objęte w całości przez Marvipol S.A.

W dniu 08.12.2016 r. W Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane połączenie Spółki Marvipol TM Sp. z o.o. ze spółkami: P.Z.Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o.

Ponieważ połączenie dotyczy jednostek pod wspólną kontrolą, nie wchodzi w zakres MSSF 3 i nie jest uregulowane w przepisach MSR i MSSF. W związku z tym połączenie Spółek ujęto w księgach Marvipol TM Sp. z o.o. wg wartości księgowych.

Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest udzielanie licencji na znaki towarowe oraz świadczenie usług marketingowych na rzecz spółek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

**Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie** (powstała z przekształcenia Marvipol Property Sp. z o.o. w spółkę komandytową): 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. Na dzień 31 grudnia 2015 r. kapitał zakładowy jednostki wynosił 3.441.200,- zł i dzielił się na 34.412 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy, z których 29.250 posiadała Marvipol S.A., a 5.162 posiadała Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – spółka zależna niżej opisanej jednostki P.Z.-BUD Sp. z o.o.

W dniu 19 stycznia 2016 r. wspólnik Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawarł transakcję zbycia jednego udziału w spółce Marvipol Property Sp. z o.o. na rzecz Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. – spółki zależnej Marvipol S.A.

W dniach 12 i 16 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanowiło o przekształceniu Marvipol Property Sp. z o.o. w spółkę komandytową pod firmą Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., która została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 25 lutego 2016 r. pod numerem KRS 0000604114. W okresie od dnia przekształcenia do dnia 30 czerwca 2016 r. komandytariuszami w spółce był Marvipol S.A. oraz Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., zaś komplementariuszem Marvipol Development 1 sp. z o.o.

W dniu 1 lipca 2016 r., Marvipol S.A. zawarła z Marvipol TM Sp. z o.o., w której Marvipol S.A. posiada status jedyne go wspólnika, Umowę o wniesienie aportu, na mocy której Marvipol S.A. wniosła do Marvipol TM Sp. z o.o. wkład niepieniężny w postaci przysługującego mu ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. W związku z przedmiotową umową począwszy od dnia 1 lipca 2016 r. do dnia 7 grudnia 2016 r. komandytariuszami w spółce był Marvipol TM sp. z o.o. oraz Verbis Gamma Bis sp. z o.o. (dawniej: Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.), zaś komplementariuszem Marvipol Development 1 sp. z o.o.

Począwszy od dnia 8 grudnia 2016 r., w związku z rejestracją połączenia Marvipol TM sp. z o.o. jako spółki przejmującej, ze spółkami P.Z.-BUD Sp. z o.o., Verbis GAMMA Sp. z o.o. i Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o., jako spółkami przejmowanymi, jedynym komandytariuszem w spółce jest Marvipol TM Sp. z o.o., natomiast uprawnionym do reprezentowania spółki komplementariuszem jest Marvipol Development 1 Sp. z o.o.

Jednostka Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest spółką celową realizującą projekty deweloperskie na posiadanym gruncie przy ul. Kłobuckiej.

**Marvipol Estate Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 5 października 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 października 2012 r. pod numerem KRS 0000436254. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień bilansowy kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka jest wspólnikiem w spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o., poprzez którą zrealizowała, na zasadzie Joint venture ze spółką PG Europe S.à r.l., zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo - logistycznego składającego się z dwóch budynków posadowionych na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach aglomeracji warszawskiej (Industrial Center 37 Sp. z o.o. jest spółką, w której 68 udziałów posiada Marvipol Estate Sp. z o.o., a pozostałe 32 udziałów posiada PG Europe S.à r.l., przy czym 18 udziałów będących w posiadaniu PG Europe S.à r.l. jest uprzywilejowanych co do prawa głosu, co w konsekwencji, zgodnie z MSSF 11, stanowi wspólne przedsięwzięcie).

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

Jednostka 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 prowadzi działalność w zakresie inwestorstwa zastępczego dla projektu deweloperskiego przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie.

**Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 01 Sp. z o.o.)** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439869. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Spółka realizuje na terenie warszawskiej dzielnicy Białołęka projekt deweloperski pod nazwą „Riviera Park”.

**Marvipol Development 1 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439945. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka 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 Development 2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 2 września 2015 r. pod numerem KRS 0000573625. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Marvipol Development 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Spółka realizuje na terenie warszawskiej dzielnicy Bemowo projekt deweloperski pod nazwą "Bemowo Residence".

**Projekt 03 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 11 września 2015 roku pod numerem KRS 0000575062. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień bilansowy kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Projekt 03 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

**Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.** została zawiązana w dniu 24 września 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 6 października 2015 r. pod numerem KRS 0000579020. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień bilansowy kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000 zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego przy realizacji projektów deweloperskich „Central Park Ursynów Etap 2A” i „Central Park Ursynów Etap 2B”.

**Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 04 sp. z o.o.)** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 października 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 października 2015 r. pod numerem KRS 0000582682. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień bilansowy kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000 zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Riviera Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

**Marvipol Development 5 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 16 października 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 października 2015 r. pod numerem KRS 0000582572. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Marvipol Development 5 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Obecnie jednostka przygotowuje realizację projektu inwestycyjnego na terenie warszawskiej dzielnicy Mokotów.

**Bemowo Residence Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 26 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000597888. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Bemowo Residence Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

**Projekt 06 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 18 lutego 2016 r. pod numerem KRS 0000600195. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 06 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

**Projekt 07 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000599081. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 07 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

**Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 08 Sp. z o.o.)** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 27 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000598791. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 08 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

**Projekt 09 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 stycznia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 stycznia 2016 r. pod numerem KRS 0000598818. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 1.005.000,- zł i dzieli się na 10.050 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 09 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

**Projekt 010 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 4 kwietnia 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 kwietnia 2016 r. pod numerem KRS 0000611837. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 010 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

**MVP Logistics S.A. (daw. Projekt 011 S.A.)** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 12 października 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 2 listopada 2016 r. pod numerem KRS 0000644547. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% akcji. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 100.000 zł i dzieli się na 100.000 akcji o wartości nominalnej 1,- zł każda. Jednostka Projekt 011 S.A. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Ponadto na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Marvipol S.A. posiada powiązania organizacyjne i kapitałowe ze spółką KH 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dawniej: MWK Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie), której to udziały (100%) Marvipol S.A. nabyła w dniu 8 marca 2017 r. KH 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zarejestrowana jest w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000394806. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. 100% udziałów w jednostce posiada Marvipol S.A. Podstawowym przedmiotem działalności KH 1 sp. z o.o. jest działalność firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

**Zielona Italia Sp. z o.o.** - Spółka powiązana z Grupą do dnia 30 grudnia 2015 r.

**Robo Wash Sp. z o.o.** - Spółka powiązana z Grupą do dnia 29 grudnia 2015 r.

#### 41. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego

##### Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na dzień bilansowy odpowiednio:

	31-gru-16	31-gru-15	01-paź-15
Średni kurs NBP na dzień bilansowy PLN/EUR	4,4240	4,2615	4,2623

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym:

	01-sty-16 31-gru-16	01-paź-15 31-gru-15
Średnia arytmetyczna z kursów na koniec miesiąca	4,3757	4,1848

##### Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-gru-16		31-gru-15		01-paź-15	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>						
<b>Aktywa razem</b>	<b>692 942</b>	<b>156 632</b>	<b>710 816</b>	<b>166 799</b>	<b>775 387</b>	<b>181 918</b>
Aktywa trwałe	114 486	25 878	157 690	37 003	149 577	35 093
Aktywa obrotowe	578 456	130 754	553 126	129 796	625 810	146 824
<b>Pasywa razem</b>	<b>692 942</b>	<b>156 632</b>	<b>710 816</b>	<b>166 799</b>	<b>775 387</b>	<b>181 918</b>
Kapitał własny	347 200	78 481	285 564	67 010	255 777	60 009
Zobowiązania długoterminowe	174 779	39 507	245 150	57 527	251 506	59 007
Zobowiązania krótkoterminowe	170 963	38 644	180 102	42 263	268 104	62 901

##### Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy	01-sty-16 31-gru-16		01-paź-15 01-paź-15	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	253 228	57 871	169 816	40 579
Koszty sprzedaży	(218 047)	(49 831)	(155 350)	(37 122)
Zyski z inwestycji	3 721	850	958	229
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	8 438	1 928	3 407	814
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	-	-	1 023	244
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>47 340</b>	<b>8 890</b>	<b>19 854</b>	<b>3 686</b>
Koszty finansowe	(10 182)	(2 327)	(2 782)	(665)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>37 158</b>	<b>6 564</b>	<b>17 072</b>	<b>3 021</b>
Podatek dochodowy	2 938	671	(4 252)	(1 016)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>40 096</b>	<b>9 163</b>	<b>12 820</b>	<b>3 063</b>
<b>Zysk netto z działalności zaniechanej</b>	<b>5 540</b>	<b>1 266</b>	<b>685</b>	<b>164</b>
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	-	-	3 678	879
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>45 636</b>	<b>10 429</b>	<b>17 183</b>	<b>3 227</b>

#### **42. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy**

Najbardziej istotne czynniki mogące mieć wpływ na sytuację finansową Grupy w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy, to:

- dostępność na rynku finansowania zewnętrznego dla podmiotów gospodarczych,
- dostępność produktów finansowych dla końcowych odbiorców produktów oferowanych przez spółki Grupy a w szczególności ich dostosowanie do wszystkich potencjalnych grup klientów,
- koniunktura na rynku kapitałowym i stabilna sytuacja na rynku pieniężnym,
- kształtowany przez media sentyment do poszczególnych branż i działania w sferze makro podejmowane przez władze lokalne i państwowe,
- zmiany w przepisach prawnych, w tym podatkowych, wpływające, w nieprzewidywalny z właściwym wyprzedzeniem sposób, na popyt na produkty oferowane przez spółki Grupy,
- przewidywalna, zgodna z ustalonymi harmonogramami i terminowa realizacja podpisanych przez spółki Grupy umów, w tym na prace budowlane przez firmy budowlane realizujące w systemie generalnego wykonawstwa poszczególne inwestycje Grupy,
- zdolność spółek Grupy do realizacji wyznaczonych wolumenów sprzedaży.

#### **43. Inne ważniejsze zdarzenia w okresie 1 października 2015 r. - 31 grudnia 2016 r. oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2016 roku do dnia 29 marca 2017 r.**

W dniu 1 października 2015 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie utworzenia oddziału w Warszawie („Oddział”). Na podstawie tej uchwały Zarząd Marvipol S.A. postanowił m. in.: (1) wyodrębnić z dniem 1 października 2015 r. w strukturze organizacyjnej Marvipol S.A. Oddział, jaki zostanie utworzony na bazie majątku, którego przedmiotem działalności będzie prowadzenie działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej oraz wynajmu powierzchni magazynowej, (2) powołać na kierownika Oddziału Jacka Bieleckiego. Równocześnie w dniu 1 października 2015 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę nr 2 w sprawie udzielenia Jackowi Bieleckiemu prokury oddziałowej łącznej, która została ograniczona do zakresu spraw Oddziału oraz uchwałę nr 3 w sprawie udzielenia Łukaszowi Sekule prokury oddziałowej łącznej, która została ograniczona do zakresu spraw Oddziału. Jacek Bielecki oraz Łukasz Sekuła zostali łącznie uprawnieni do reprezentacji Marvipol S.A. w ramach spraw ograniczonych do Oddziału.

W dniu 7 października 2015 r. Marvipol S.A. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej 100 (sto) niezabezpieczonych obligacji imiennych, o wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej w wysokości 100.000,00 (sto tysięcy) złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej równej cenie emisyjnej w wysokości 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych. Wszystkie wyemitowane obligacje zostały objęte przez spółkę Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej: Marvipol Property sp. z o.o.). Zgodnie z warunkami emisji wykup obligacji nastąpi w dniu 28 września 2018 r.

W dniu 6 października 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z Projekt 03 Sp. z o.o. umowę pożyczki, na mocy której Marvipol S.A. udostępniła Projekt 03 Sp. z o.o., na potrzeby związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, limit pożyczki do kwoty 100.000.000,00 PLN w ten sposób, że Projekt 03 Sp. z o.o. dysponuje możliwością zaciągania odnawialnego długu w zmiennej kwocie, jednak nie wyższej od kwoty limitu, natomiast odsetki naliczane są od kwoty faktycznie wykorzystanej. W dniu 19 października 2015 r. Projekt 03 Sp. z o.o. ogłosiła jako Wzywający wezwanie do zapisywania się na sprzedaż 7.580.100 akcji spółki Torpol S.A. z siedzibą w Poznaniu, co w razie ich nabycia spowodowałoby osiągnięcie poziomu 33% głosów na Walnym Zgromadzeniu Torpol S.A. W związku z niezrealizowaniem się warunków zawartych w treści wezwania Wzywający nie nabył akcji spółki Torpol S.A., a proces nabycia akcji został w dniu 24 listopada 2015 r. zakończony.

W dniu 20 października 2015 r. Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. zawarła z Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – etapy 2A i 2B [Umowa]. Przedmiotem Umowy jest kompleksowa realizacja przez Erbud S.A. etapów 2A i 2B inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – jednostki zależnej od Marvipol S.A., działce gruntu w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę netto 109.990.000 złotych. Termin realizacji Umowy ustalono na okres od 16 listopada 2015 r. do 2 sierpnia 2017 r.



W dniu 9 listopada 2015 r. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. zawarła z Warbud S.A. Aneks do Umowy o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – Etap 1A, na mocy którego został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wskutek czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 86.786 tys. PLN do kwoty 89.286 tys. PLN. Pozostałe warunki Umowy nie uległy istotnym zmianom.

W dniu 25 listopada 2015 r. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. zawarła z Warbud S.A. Aneks do Umowy o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – Etap 1B. Na mocy Aneksu został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 77.515 tys. PLN do kwoty 78.181 tys. PLN. Pozostałe warunki Umowy nie uległy istotnym zmianom.

W dniu 18 grudnia 2015 r. Mokotów Park Sp. z o.o. wyemitowała w trybie oferty niepublicznej 28.000 (dwadzieścia osiem tysięcy) szt. niezabezpieczonych obligacji imiennych serii B, o wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej w wysokości 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda, tj. o łącznej wartości nominalnej, równej cenie emisyjnej, w wysokości 28.000.000,00 (dwadzieścia osiem milionów) złotych. Wszystkie wyemitowane obligacje objęte zostały przez spółkę Zielona Italia Sp. z o.o. Zgodnie z warunkami emisji wykup obligacji nastąpi w dniu 18 grudnia 2018 r. W dniu 30 grudnia 2015 r. Mokotów Park Sp. z o.o. zawarła na rynku niepublicznym transakcję nabycia, w celu umorzenia, 15.000 szt. obligacji własnych serii B o łącznej wartości nominalnej 15.000.000,00 zł, za łączną cenę 14.550.000,00 zł. W związku z ww. umorzeniem obligacji, zadłużenie Mokotów Park Sp. z o.o. z tytułu emisji obligacji serii B na dzień bilansowy, wg. wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji, wynosi 13.000.000,00 zł.

W dniu 23 grudnia 2015 r. Riviera Park Sp. z o.o. zawarła z Hochtief Polska S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę o generalne wykonawstwo dla inwestycji Riviera Park – etapy 1 i 2 [Umowa]. Przedmiotem Umowy jest kompleksowa realizacja przez Hochtief Polska S.A. etapów 1 i 2 inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi wraz z przynależną infrastrukturą, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w części własnością, a w części w użytkowaniu wieczystym Projekt 01 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – jednostki zależnej od Marvipol S.A., działce gruntu w Warszawie, przy ul. Krzyżówki. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę netto 70.544.259,- PLN. Termin realizacji Umowy ustalono na 19 miesięcy dla każdego z etapów od dnia uzyskania przez Spółkę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę dla danego etapu, przy czym Spółka przekaze Generalnemu Wykonawcy teren budowy w terminie do dnia 1 czerwca 2016 r.

W dniu 30 grudnia 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z podmiotem spoza Grupy z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży 130.000 udziałów spółki zależnej Zielona Italia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stanowiących 100% kapitału zakładowego Zielona Italia Sp. z o.o. za łączną cenę 14 mln PLN.

W dniu 30 grudnia 2015 r. Marvipol S.A., po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, zawarła transakcję zbycia wszystkich, tj. 80.928 akcji własnych, w których posiadanie weszła w rezultacie programu skupu realizowanego na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 4 stycznia 2012 r. w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych, zmienionej w drodze Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 1 sierpnia 2012 r., następnie Uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 30 czerwca 2014 r. i ostatecznie Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 r. Akcje o wartości nominalnej 0,20 PLN, stanowiące 0,19% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniające do 0,19% głosów na walnym zgromadzeniu, zostały zbyte po cenie 5,60 PLN za każdą akcję. Zbycie akcji własnych zostało przeprowadzone w wykonaniu Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 r.

W dniu 7 stycznia 2016 r. w związku z całkowitą spłatą kredytu Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (d. Marvipol Property Sp. z o.o.) i Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarły Porozumienie w sprawie rozwiązania zawartej w dn. 28 stycznia 2015 r. Umowy Kredytu Odnawialnego Nr S/90/09/2014/1157/K/OVE. Określony w treści Umowy termin ostatecznej spłaty kredytu był wyznaczony na dzień 31 grudnia 2017 r. W związku z rozwiązaniem Umowy stanowiąca zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteka do kwoty 45.000.000,- PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, zostanie zwolniona.

W dniu 19 stycznia 2016 r. Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży, na mocy której nabyła od Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie – jednostką należącą do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., jeden udział w spółce Marvipol Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - jednostką należącą do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

W dniu 29 stycznia 2016 r. Projekt 05 Sp. z o.o. zawarła ze spółką Buszrem S.A. z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim umowę sprzedaży, przedmiotem której jest nabycie przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,23 ha, usytuowanej w warszawskiej dzielnicy Mokotów przy ul. Modzelewskiego. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę 10 mln PLN. Na nieruchomości Spółka będzie realizować projekt deweloperski.

W dniu 12 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Marvopol Property Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki Marvopol Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. W dniu 16 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Marvopol Property Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie zmiany ww. uwały. Zgodnie z postanowieniami zawartymi w ww. uchwałach spółka przekształcona otrzymała firmę Marvopol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, zaś jedynym komplementariuszem tej spółki, uprawnionym do prowadzenia jej spraw, została Marvopol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o.

W dniu 18 kwietnia 2016 r. Marvopol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę Kredytu Odnawialnego nr S/114/10/2015/1157/K/OVE, na mocy której Bank udzielił kredytu w kwocie 35 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, w tym w szczególności na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etapy 2A i 2B realizowanej przez Marvopol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2018 r. Oprocentowanie Kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę Banku, przy czym odsetki płatne są w okresach miesięcznych. Znaczące zabezpieczenie spłaty kredytu stanowią: (1) hipoteka do kwoty 52,5 mln PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvopol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, (2) zastawy rejestrowe na prawach komplementariusza i wszystkich komandytariuszy w Marvopol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., (3) poręczenie cywilne Marvopol S.A., (4) przelew wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą inwestycji Central Park Ursynów etap 2A i 2B, (5) przelew wierzytelności z gwarancji bankowej dobrego wykonania umowy przez Generalnego Wykonawcę inwestycji Central Park Ursynów etap 2A i 2B oraz (6) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia inwestycji Central Park Ursynów etap 2A i 2B w zakresie ryzyk budowlanych.

W dniu 19 kwietnia 2016 r. Marvopol S.A. zakończyła realizację procesu częściowych wykupów Obligacji na okaziciela serii K i L o łącznej wartości nominalnej 45 mln PLN, który to proces prowadzony był na podstawie zawartego w warunkach emisji obligacji uprawnienia. W związku z powyższym stanowiące zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji dwie hipoteki umowne o łącznej kwocie 80 mln PLN zostały wykreślone. Określony w warunkach emisji obligacji termin wykupu Obligacji był wyznaczony na dzień 31 maja 2016 r.

W dniu 25 kwietnia 2016 r. Marvopol S.A. zawarła Aneks do Umowy kredytu inwestycyjnego nr S/39/06/2011/1157/K/INW/EKO/EKO podpisaną z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 17 czerwca 2011 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2018 r.

W dniu 18 maja 2016 r. Prosta Tower sp. z o.o. podpisała z Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (dalej: CSAMIK) list intencyjny, którego przedmiotem było określenie ogólnych warunków transakcji dotyczącej sprzedaży budynku biurowego o nazwie „Prosta Tower” zlokalizowanego w Warszawie, przy ul. Prostej 32. CSAMIK jest przedsiębiorstwem o zasięgu międzynarodowym, jednak z uwagi na ochronę własnych interesów i dobro negocjacji nie wyraził zgody na upublicznienie na ówczesnym etapie swoich danych.

Zgodnie z postanowieniami listu intencyjnego Prosta Tower sp. z o.o. zobowiązała się do udzielenia CSAMIK wyłączności na prowadzenie negocjacji, do czasu zamknięcia transakcji bądź do rezygnacji którejkolwiek ze stron z negocjacji. Po przeprowadzeniu przez CSAMIK procesu due diligence, w dniu 16 listopada 2016 r. Prosta Tower Sp. z o.o. zawarła z CSAMIK Przedwstępną umowę sprzedaży, przedmiotem której było zbycie przez Prosta Tower Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego gruntu usytuowanego w Warszawie przy ul. Prostej, prawa własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności funkcjonującego pod nazwą „Prosta Tower” oraz innych składników majątkowych i praw [Nieruchomość]. Ostatecznie ustalona łączna cena netto zbycia Nieruchomości wyniosła 26,8 mln euro, zaś umowę przenoszącą prawa do Nieruchomości Strony zawarły w dniu 15 grudnia 2016 r.

W związku z realizacją transakcji sprzedaży Nieruchomości Prosta Tower Sp. z o.o. dokonała w dniu 15 grudnia 2016 r. całkowitej spłaty udzielonego przez mBank S.A. kredytu w kwocie 13,7 mln euro.

W dniu 21 czerwca 2016 r. odbyło się Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji Serii „S” wyemitowanych przez Marvipol S.A., które podjęło uchwałę w sprawie zmiany Warunków Emisji w ten sposób, że punkt 11.2. lit. (g) punkt (B) Warunków Emisji Obligacji, dotyczący dopuszczalnej kwoty dywidendy, jaka może być wypłacona akcjonariuszom za dany rok kalendarzowy, w dotychczasowym brzmieniu:

„(B) płatności dywidendy, której wartość nie przekracza w danym roku kalendarzowym 50% zysku netto Emitenta;” otrzymał następujące, nowe brzmienie:

„(B) płatności dywidendy, której wartość nie przekracza w danym roku kalendarzowym 25% skonsolidowanego zysku netto Grupy Emitenta;”

W tym samym dniu Zarząd Spółki wyraził, w drodze uchwały, zgodę na uchwaloną przez Zgromadzenie Obligatariuszy zmianę Warunków Emisji Obligacji Serii „S”.

W dniu 28 czerwca 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. podjęło m.in. uchwałę w sprawie podziału zysku Spółki za rok obrotowy 2015. Zgodnie z podjętą uchwałą kwota 4.570.703,72 PLN została przeznaczona na wypłatę dla wszystkich akcjonariuszy Spółki w postaci dywidendy w kwocie 0,11 PLN na jedną akcję Spółki. Data ustalenia prawa do dywidendy została wyznaczona na dzień 12 lipca 2016 r., natomiast termin wypłaty dywidendy został określony na dzień 26 lipca 2016 r. Wypłata dywidendy została zrealizowana zgodnie z określonymi w uchwale Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia warunkami.

W dniu 1 lipca 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie uruchomienia kolejnych działań mających na celu uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Uproszczenie struktury organizacyjnej grupy kapitałowej Marvipol S.A. poprzez wyeliminowanie z niej spółek zależnych: PZ-Bud Sp. z o.o., Verbis GAMMA Sp. z o.o. i Verbis GAMMA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (po przekształceniu - Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o.). miało zwiększyć przejrzystość struktury grupy kapitałowej Marvipol S.A. oraz zmniejszyć koszty jej działalności operacyjnej.

W dniu 14 lipca 2016 r. spółka pośrednio zależna od Marvipol S.A. – Industrial Center 37 Sp. z o.o. podpisała z Oferentem list intencyjny, którego przedmiotem było określenie ogólnych warunków transakcji dotyczącej sprzedaży centrum logistyczno-magazynowego o nazwie Panattoni Park Warsaw zlokalizowanego w Jawczycach, w pobliżu węzła Konotopa łączącego autostradę A2 i drogę S8, składającego się z dwóch budynków magazynowo-produkcyjnych oraz budowli i urządzeń stanowiących infrastrukturę towarzyszącą, powstałego w ramach zrealizowanego wspólnie przez Industrial Center 37 Sp. z o.o. i Marvipol Estate sp. z o.o. ze spółką PG Europe S.à r.l. przedsięwzięcia. Oferent był przedsiębiorstwem o zasięgu międzynarodowym, jednak z uwagi na ochronę własnych interesów i dobro negocjacji nie wyraził zgody na upublicznienie na ówczesnym etapie swoich danych.

Zgodnie z postanowieniami listu intencyjnego Industrial Center 37 Sp. z o.o. zobowiązała się do udzielenia Oferentowi wyłączności na prowadzenie negocjacji, do czasu zamknięcia transakcji bądź do rezygnacji którejkolwiek ze stron z negocjacji. Po podpisaniu listu intencyjnego Oferent rozpoczął proces due diligence nieruchomości. Umowa sprzedaży miała zostać podpisana o ile strony osiągną porozumienie co do wszystkich istotnych warunków sprzedaży. Wobec upływu okresu wyłączności na prowadzenie przez Oferenta negocjacji, Industrial Center 37 sp. z o.o. zdecydowała o rozpoczęciu negocjacji w sprawie sprzedaży, z innym podmiotem.

W związku z tym w dniu 14 listopada 2016 r. Industrial Center 37 sp. z o.o. podpisała z kolejnym Oferentem (dalej: Drugi Oferent) drugi list intencyjny, którego przedmiotem było określenie ogólnych warunków transakcji dotyczącej sprzedaży wyżej wymienionych projektów. Drugi Oferent jest dużym funduszem inwestycyjnym o zasięgu międzynarodowym, jednak z uwagi na dobro negocjacji na ówczesnym etapie Industrial Center 37 sp. z o.o. nie upublicznił jego danych.

Zgodnie z postanowieniami drugiego listu intencyjnego Industrial Center 37 sp. z o.o. zobowiązała się do udzielenia Drugiemu Oferentowi wyłączności na prowadzenie negocjacji do upływu określonego okresu bądź do rezygnacji Drugiego Oferenta z dalszego prowadzenia negocjacji w zależności od tego, które z tych zdarzeń wystąpi wcześniej. Umowa sprzedaży zostanie podpisana, o ile strony osiągną porozumienie co do wszystkich istotnych warunków sprzedaży.

W dniu 27 lipca 2016 r. Projekt 08 Sp. z o.o. zawarła z dwiema osobami fizycznymi Warunkową umowę sprzedaży, której przedmiotem było nabycie przez Spółkę prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,15 ha, usytuowanej w Warszawie, w dzielnicy Śródmieście. Wartość przedmiotu Umowy została określona na łączną kwotę 13.500.000 PLN. Wobec wydania przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy oświadczenia o tym, że nie wykonuje on przysługującego gminie prawa pierwokupu, strony zawarły w dniu 30 sierpnia 2016 r. umowę przenoszącą własność nieruchomości. Nieruchomość przeznaczona jest na realizację w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. kolejnego projektu deweloperskiego.

W dniu 3 sierpnia 2016 r. Marvipol S.A. podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo – logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach Warszawy [Projekt]. List zawierał wstępne ustalenia dotyczące realizacji zamierzenia inwestycyjnego, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów.

Następnie, w dniu 26 sierpnia 2016 r. jednostka zależna od Marvipol S.A. - PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. [Spółka Celowa] (spółka, która nie rozpoczęła dotychczas prowadzenia działalności, a której 100% udziałów Marvipol S.A. nabyła w dniu 3 sierpnia 2016 r.) podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Panattoni] umowę deweloperską [Umowa Deweloperska], dotyczącą wspólnej realizacji Projektu. Na mocy Umowy Deweloperskiej, Spółka Celowa zleciła Panattoni koordynowanie i monitorowanie prac związanych z realizacją Projektu. Umowa Deweloperska została zawarta pod warunkiem nabycia przez Spółkę Celową nieruchomości, na których ma zostać zrealizowany Projekt.

Jednocześnie w związku z realizacją Projektu Marvipol S.A. w dniu 26 sierpnia 2016 r. zawarła następujące umowy:

(a) umowę pożyczki [Umowa Pożyczki] pomiędzy Marvipol S.A. a Spółką Celową, mocą której Marvipol S.A. udzieli Spółce Celowej pożyczki w kwocie 8.594.091 EUR, która będzie przeznaczona na nabycie przez Spółkę Celową nieruchomości na których ma zostać zrealizowany Projekt. Oprocentowanie pożyczki jest stałe, przy czym może wzrosnąć w przypadku naruszenia określonych zobowiązań Spółki Celowej za okres trwania tego naruszenia. Umowa Pożyczki nie przewiduje żadnych zabezpieczeń na rzecz Marvipol S.A. W pozostałym zakresie umowa pożyczki nie zawiera specyficznych warunków, w tym takich które odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Umowa Pożyczki nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych i nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku ani (b) przedwstępne umowy sprzedaży udziałów Spółki Celowej, mocą których Marvipol S.A. zobowiązała się zawrzeć umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Marvipol S.A. sprzeda, a PG Europe S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu [PG Europe] kupi:

- 42 % udziałów Spółki Celowej, przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta w przypadku uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na realizację wspólnego przedsięwzięcia potwierdzenia, w formie postanowienia o umorzeniu postępowania administracyjnego o wydanie zgody na dokonanie koncentracji, z uwagi na fakt, iż żadna z czynności przewidzianych w umowie nie podlega zgłoszeniu;

- 58 % udziałów Spółki Celowej, przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta w przypadku nieuzyskania przez Spółkę Celową ostatecznej i niezaskarżalnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla co najmniej pierwszej fazy Projektu w terminie do 31 sierpnia 2017 r.,

- wszystkich udziałów Spółki Celowej, przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta w przypadku nieuzyskania przez Spółkę Celową ostatecznej i niezaskarżalnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla co najmniej pierwszej fazy Projektu w terminie do 31 sierpnia 2017 r. oraz nie zawarcia opisanej powyżej umowy sprzedaży 42 % udziałów Spółki Celowej.

W przypadku zawarcia umowy sprzedaży 58 % udziałów Spółki Celowej, bądź zawarcia umowy sprzedaży wszystkich udziałów Spółki Celowej, PG Europe zobowiązało się zapłacić na rzecz Marvipol S.A. kwotę odpowiadającą całej wysokości wierzytelności Marvipol S.A. wynikającej z Umowy Pożyczki, wstępując jednocześnie w miejsce Marvipol S.A. jako wierzyciel Spółki Celowej z tego tytułu.

W dniu 9 września 2016 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał zgodę na realizację przez Marvipol S.A. i PG Europe S.à r.l. wspólnego przedsięwzięcia, zaś w dniu 14 września 2016 r. Spółka Celowa zawarła umowy, na mocy których nabyła w celu realizacji Projektu nieruchomości położone w gminie Grodzisk Mazowiecki.

W dniu 31 sierpnia 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. [Spółka lub Spółka Dzielona] oraz Zarząd Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.) [Spółka Przejmująca], uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału Marvipol S.A. Jednocześnie Marvipol S.A. wskazała, iż w ramach podziału Spółki część działalności Spółki stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonująca jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie [Oddział Marvipol] prowadząca działalność deweloperską, zostanie przeniesiona na Spółkę Przejmującą, podczas gdy pozostała część działalności Spółki, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadząca działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostanie w majątku Spółki Dzielonej.

Podział Marvipol S.A. nastąpi w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 KSH, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą części majątku Spółki Dzielonej. Akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki w postaci Oddziału Marvipol, obejmą 41.551.852 akcje zwykłe na okaziciela Spółki Przejmującej serii C, o wartości nominalnej 1 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 41.551.852 zł, wyemitowanych w związku z podziałem Spółki, przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki przypada 1 akcja Spółki Przejmującej.

Oznacza to, że z tytułu posiadania każdej jednej akcji Spółki Dzielonej, akcjonariusz Spółki otrzyma 1 akcję serii C Spółki Przejmującej, zachowując dotychczas posiadane akcje Spółki oraz łącznie za 41.551.852 akcje Spółki, akcjonariusze Spółki otrzymają 41.551.852 akcje Spółki Przejmującej. Szczegóły związane z procedurą podziału zostały opisane w planie podziału oraz załącznikach do niego, które to dokumenty, wraz ze sprawozdaniami Zarządów uzasadniającymi podział Marvipol S.A. oraz opinią biegłego z badania planu podziału, zostały udostępnione na stronach internetowych Spółki Dzielonej i Spółki Przejmującej.

Podział Spółki dzielonej ma na celu zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w taki sposób, że Spółka nadal prowadzić będzie działalność motoryzacyjną (polegającą przede wszystkim na sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami motoryzacyjnymi funkcjonującymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.), natomiast działalność deweloperska, jako odrębna struktura, zostanie ze Spółki wydzielona do Spółki Przejmującej. Celem podziału jest wyodrębnienie ze Spółki działalności deweloperskiej i w rezultacie:

1. uzyskanie wiarygodnych rynkowych wycen zarówno działalności deweloperskiej, jak również działalności motoryzacyjnej,
2. umożliwienie potencjalnym inwestorom wyboru profilu działalności gospodarczej w ramach aktywności Spółki lub Spółki Przejmującej,
3. zwiększenie przejrzystości Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. dla akcjonariuszy i potencjalnych inwestorów.

Zarząd Spółki Przejmującej podejmie działania w celu dopuszczenia i wprowadzenia wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę Przejmującą do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W tym celu Spółka Przejmująca złoży do Komisji Nadzoru Finansowego wnioski o zatwierdzenie odpowiednich dokumentów ofertowych zgodnie z ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r.

W dniu 28 października 2016 r. Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [Marvipol Development 1] zawarła z działającymi łącznie Eiffage Polska Serwis Sp. z o.o. i Eiffage Polska Budownictwo S.A. [Generalny Wykonawca] Umowę o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów III Zadanie Inwestycyjne [Inwestycja][Umowa].

Przedmiotem Umowy jest kompleksowa realizacja przez Generalnego Wykonawcę Inwestycji, polegającej na wybudowaniu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z przynależną infrastrukturą, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development 1 działce gruntu w Warszawie przy ul. Kłobuckiej, stanowiących III etap realizacyjny projektu Central Park Ursynów. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu Umowy zostało określone jako ryczałt w kwocie netto 68.157.292,- PLN, a termin realizacji Umowy został wyznaczony na dzień 31 lipca 2018 r.

W dniu 10 listopada 2016 r. Projekt 09 Sp. z o.o. zawarła z osobą prawną [Zbywca] Przedwstępną umowę sprzedaży, której przedmiotem było nabycie przez Projekt 09 Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,6 ha, usytuowanej w Warszawie, w dzielnicy Wola [Nieruchomość]. Następnie, w dniu 28 lutego 2017 r. Zbywca i Projekt 09 Sp. z o.o. zawarły warunkową umowę sprzedaży, gdzie wartość przedmiotu Umowy została ostatecznie ustalona na kwotę netto 14.060.000 euro, zaś zawarcie umowy przenoszącej własność Nieruchomości (umowy rozporządzającej) zostało ustalone na termin najpóźniej do dnia 29 marca 2017 r., pod warunkiem nie wykonania przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy przysługującego gminie w odniesieniu do Nieruchomości prawa pierwokupu. Nieruchomość przeznaczona będzie na realizację kolejnego w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol projektu deweloperskiego.

W dniu 21 listopada 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej Marvipol S.A., obejmującej okres od 2016 do 2020 roku. Zgodnie z założeniami, przy uwzględnieniu realizacji w roku 2017 opisanego wyżej planu podziału, intencją Zarządu jest regularne wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia o wypłatę dywidendy z zysku wypracowanego przez segment motoryzacyjny Grupy, zaś w odniesieniu do zysków segmentu deweloperskiego – intencją Zarządu jest ich zatrzymanie przez kolejne dwa lata obrotowe na kapitale zapasowym Spółki, przy czym w przypadku realizacji założeń w zakresie nabywania gruntów, wolumenów sprzedaży, marż oraz zgodnych z oczekiwaniami projektów magazynowo – logistycznych, Zarząd może podjąć decyzję o weryfikacji powyższych założeń.

W dniu 24 listopada 2016 r. Marvipol S.A. podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo – logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w aglomeracji śląskiej [Projekt]. List zawierał wstępne ustalenia dotyczące realizacji zamierzenia inwestycyjnego, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów.

Następnie, w dniu 7 grudnia 2016 r. jednostka zależna od Marvipol S.A. - PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. [Spółka Celowa] (spółka, która nie rozpoczęła dotychczas prowadzenia działalności, a której 100% udziałów Marvipol S.A. nabyła w dniu 7 grudnia 2016 r.) podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Panattoni] umowę deweloperską [Umowa Deweloperska], dotyczącą wspólnej realizacji Projektu. Na mocy Umowy Deweloperskiej, Spółka Celowa zleciła Panattoni koordynowanie i monitorowanie prac związanych z realizacją Projektu. Umowa Deweloperska została zawarta pod warunkiem nabycia przez Spółkę Celową nieruchomości, na których ma zostać zrealizowany Projekt.

Jednocześnie w związku z realizacją Projektu Marvipol S.A. w dniu 7 grudnia 2016 r. zawarła następujące umowy:

(a) umowę pożyczki [Umowa Pożyczki] pomiędzy Emitentem a Spółką Celową, mocą której Emitent udzieli Spółce Celowej pożyczki w kwocie 4.247.333,- EUR, która będzie przeznaczona na nabycie przez Spółkę Celową nieruchomości na których ma zostać zrealizowany Projekt i częściowo na realizację Projektu. Oprocentowanie pożyczki jest stałe, przy czym może wzrosnąć w przypadku naruszenia określonych zobowiązań Spółki Celowej za okres trwania tego naruszenia. Umowa Pożyczki nie przewiduje żadnych zabezpieczeń na rzecz Emitenta. W pozostałym zakresie umowa pożyczki nie zawiera specyficznych warunków, w tym takich które odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Umowa Pożyczki nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych i nie została zawarta z zastrzeżeniem

(b) przedwstępną umowę sprzedaży udziałów Spółki Celowej pomiędzy Emitentem a PG Europe S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu [PG Europe], mocą której strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Emitent sprzeda, a PG Europe kupi 32 % udziałów Spółki Celowej, przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta w przypadku uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na realizację przez Emitenta i PG Europe wspólnego przedsięwzięcia albo potwierdzenia, w formie postanowienia o umorzeniu postępowania administracyjnego o wydanie zgody na dokonanie koncentracji, z uwagi na fakt, iż żadna z czynności przewidzianych w umowie nie podlega zgłoszeniu;

(c) przedwstępną umowę sprzedaży udziałów Spółki Celowej pomiędzy Emitentem a Panattoni Development Europe Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, mocą której strony zobowiązały się zawrzeć umowę, na podstawie której Emitent sprzeda, a Panattoni Development Europe Sp. z o.o. kupi wszystkie udziały Spółki Celowej, o ile nie zostanie zawarta umowa sprzedaży 32% udziałów Spółki Celowej w wykonaniu opisanej w pkt. (b) umowy przedwstępnej, a Spółka Celowa nie będzie mogła realizować Projektu w zakładanym kształcie. Taka sprzedaż Spółki Celowej będzie się wiązała ze spłatą wyżej wskazanej pożyczki udzielonej przez Emitenta.

W dniu 14 grudnia 2016 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał zgodę na realizację przez Marvipol S.A. i PG Europe S.à r.l. wspólnego przedsięwzięcia, zaś w dniu 21 grudnia 2016 r. Spółka Celowa zawarła umowy, na mocy których nabyła w celu realizacji Projektu nieruchomości położone w aglomeracji śląskiej.

W dniu 2 marca 2017 r. Marvipol S.A. podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowo – logistycznych, posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej na obszarze gminy Skawina. List zawiera wstępne ustalenia dotyczące realizacji zamierzenia inwestycyjnego, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów.

W dniu 22 marca 2017 r. w związku z całkowitą spłatą kredytu Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarły Porozumienie w sprawie rozwiązania Umowy Kredytu Odnawialnego Nr S/114/10/2015/1157/K/OVE z dn. 18 kwietnia 2016 r., przy czym określony w treści tej umowy termin ostatecznej spłaty kredytu był wyznaczony na dzień 31 grudnia 2018 r. W związku z rozwiązaniem Umowy stanowiąca zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteka do kwoty 52.5 mln PLN ustanowiona na nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, zostanie zwolniona.

W dniu 22 marca 2017 r. Projekt 09 Sp. z o.o. [Spółka celowa] zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. [Bank], (i) Umowę Kredytu Nieodnawialnego nr S/75/12/2016/1157/K/KON [Umowa UKN] oraz (ii) Umowę Kredytu Nieodnawialnego nr S/76/12/2016/1157/K/KON [Umowa VAT].

Na mocy Umowy UKN Bank udziela kredytu w kwocie 46.816.875,- PLN z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,6 ha położonej w Warszawie, w dzielnicy Wola [Nieruchomość].

Na mocy Umowy VAT Bank udziela kredytu w kwocie 14.357.175,- PLN z przeznaczeniem na sfinansowanie podatku VAT od transakcji zakupu prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości.

Termin całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na mocy Umowy UKN został ustalony na dzień 31 stycznia 2020 r., zaś kredytu zaciągniętego na mocy Umowy VAT – na dzień 30 lipca 2017 r.

Oprocentowanie kredytów oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę Banku, przy czym odsetki płatne są w okresach miesięcznych.

W związku z tym, że niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień 31 grudnia 2016 r., które zostały sporządzone odpowiednio z dniem 21 marca 2016 r. oraz 29 marca 2017, znaczące zdarzenia po dacie bilansu uwzględniono do dnia 29 marca 2017 r.

*Mariusz Książek*  
/Prezes Zarządu/

*Mariusz Poławski*  
/Członek Zarządu/

*Ewa Zajac*  
/Kierownik Oddziału/

*Łukasz Sekuła*  
/Prokurent Oddziałowy/

*Beata Cukrowska*  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

*Warszawa, 27 kwietnia 2017 r.*