

**MARVIPOL S.A.**

**Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe  
za okres 01.01.2017 - 30.09.2017**

## Spis treści

Strona

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych	6
Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym	8
Informacje objaśniające	9

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.

w tysiącach złotych	Nota	Dane przekształcone					
		01-sty-17 30-wrz-17	01-lip-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	01-lip-16 30-wrz-16	01-sty-16 30-wrz-16	01-lip-16 30-wrz-16
<b>Działalność kontynuowana</b>							
Przychody ze sprzedaży	5	3 219	1 075	3 216	1 071	43 070	9 339
Pozostałe przychody operacyjne	6	4 069	4 069	910	908	2 452	1 436
		<b>7 288</b>	<b>5 144</b>	<b>4 126</b>	<b>1 979</b>	<b>45 522</b>	<b>10 775</b>
Amortyzacja		-	-	-	-	(449)	(178)
Zużycie materiałów i energii		(1)	-	(2)	(2)	(477)	(128)
Usługi obce	10	(704)	(190)	(833)	(311)	(44 408)	(7 902)
Koszty świadczeń pracowniczych	8	(2 500)	(780)	(1 880)	(705)	(6 998)	(4 104)
Pozostałe koszty operacyjne	7	(494)	(142)	(730)	(341)	(4 661)	(1 849)
Zyski z inwestycji	9	33 701	7	15 972	2	33 009	2 292
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>37 290</b>	<b>4 039</b>	<b>16 653</b>	<b>622</b>	<b>21 538</b>	<b>(1 094)</b>
Koszty finansowe	11	-	-	-	-	(8 820)	(2 547)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>37 290</b>	<b>4 039</b>	<b>16 653</b>	<b>622</b>	<b>12 718</b>	<b>(3 641)</b>
Podatek dochodowy	12	3 881	750	1 611	1 099	1 611	828
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>41 171</b>	<b>4 789</b>	<b>18 264</b>	<b>1 721</b>	<b>14 329</b>	<b>(2 813)</b>
<b>Działalność zaniechana</b>							
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	29	5 343	(4 998)	(3 935)	(4 534)	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>46 514</b>	<b>(209)</b>	<b>14 329</b>	<b>(2 813)</b>	<b>14 329</b>	<b>(2 813)</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>46 514</b>	<b>(209)</b>	<b>14 329</b>	<b>(2 813)</b>	<b>14 329</b>	<b>(2 813)</b>
<b>Zysk (strata) przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>							
Podstawowy (zł)	22	1,12	-0,01	0,34	-0,07	0,34	-0,07
Rozwodniony (zł)	22	1,12	-0,01	0,34	-0,07	0,34	-0,07
<b>Zysk (strata) przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej</b>							
Podstawowy (zł)	22	0,99	0,12	0,44	0,04	0,34	-0,07
Rozwodniony (zł)	22	0,99	0,12	0,44	0,04	0,34	-0,07

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 30 września 2017 r.

w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-17	31-gru-16
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwale</b>			
Rzeczowe aktywa trwale	13	5	-
Wartości niematerialne	14	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	15	-	-
Należności długoterminowe	16	-	-
Udzielone pożyczki	16	-	-
Pozostałe inwestycje długoterminowe	16	62 127	42 122
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	9 023	5 143
<b>Aktywa trwale razem</b>		<b>71 155</b>	<b>47 265</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	18	-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	16 915	531
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	5 578	1 691
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>22 493</b>	<b>2 222</b>
<b>Aktywa przeznaczane do wydzielenia</b>	29	<b>436 929</b>	<b>376 629</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>530 577</b>	<b>426 116</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 30 września 2017 r.

w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-17	31-gru-16
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	21	8 310	8 310
Kapitał zapasowy		196 706	230 203
Kapitał rezerwowy		-	-
Akcje własne		-	-
Zyski zatrzymane		46 514	575
<b>Kapitał własny</b>		<b>251 530</b>	<b>239 088</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>251 530</b>	<b>239 088</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	-	-
Pozostałe zobowiązania	28	10	10
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	-	-
Rezerwy	27	-	-
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>10</b>	<b>10</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	-	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	16 185	429
Przychody przyszłych okresów	26	-	-
Rezerwy	27	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>16 185</b>	<b>429</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>16 195</b>	<b>439</b>
<b>Zobowiązania przeznaczone do wydzielenia</b>	29	<b>262 852</b>	<b>186 589</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>530 577</b>	<b>426 116</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Zysk netto za okres</b>	<b>46 514</b>	<b>14 329</b>
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	639	449
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(64 696)	(32 155)
Koszty finansowe	6 048	7 994
Różnice kursowe	2 414	
Zysk ze sprzedaży NI	(276)	-
Zysk/strata ze sprzedaży środków trwałych	(90)	(42)
Aktywa i zobowiązania wydana w ramach aportu	-	(69)
Podatek dochodowy	(3 102)	(1 611)
Zmiana stanu zapasów	9 602	33 948
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	1 865	5 770
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	-	(41)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	323	(2 155)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	2 712	(992)
Koszty emisji obligacji	352	590
<b>Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej</b>	<b>2 305</b>	<b>26 015</b>
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	<b>4 293</b>	<b>1 594</b>
Działalność przeznaczona do wydzielenia	<b>(1 988)</b>	<b>24 421</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Odsetki otrzymane	2 124	969
Dywidendy otrzymane	43 396	28 946
Wpływy z tytułu sprzedaży WN oraz rzeczowych środków trwałych	685	42
Sprzedaż udziałów	4	-
Wpływy ze sprzedaży NI (aktywa dostępne do sprzedaży)	6 197	
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(547)	(1 132)
Wniesienie wkładów pieniężnych	(21 059)	(62)
Pożyczki udzielone	(56 318)	(84 696)
Splata udzielonych pożyczek	42 909	6 675
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>17 391</b>	<b>(49 258)</b>
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	<b>(2 677)</b>	<b>15 972</b>
Działalność przeznaczona do wydzielenia	<b>20 068</b>	<b>(65 230)</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom	(17 036)	(4 571)
Wpływy netto z emisji obligacji	79 387	-
Wykup obligacji w terminie	(26 650)	(28 397)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	24 984	1 887
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(5 685)	(12 752)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(194)	(190)
Odsetki zapłacone	(6 258)	(9 077)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>48 548</b>	<b>(53 100)</b>
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	<b>2 271</b>	<b>(16 000)</b>
Działalność przeznaczona do wydzielenia	<b>46 277</b>	<b>(37 100)</b>

**Za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.**

w tysiącach złotych

	01-sty-17 30-cze-17	01-sty-16 30-cze-16
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>68 244</b>	<b>(76 343)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	23 684	90 831
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>91 928</b>	<b>14 488</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana		
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>3 887</b>	<b>1 566</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	1 691	456
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>5 578</b>	<b>2 022</b>
Działalność przeznaczona do wydzielenia		
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>64 357</b>	<b>(77 909)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	21 993	90 375
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>86 350</b>	<b>12 466</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Śródroczne skrócone jednostkowe Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.

Nota

w tysiącach złotych

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerw.	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 r. po korekcie</b>	<b>8 310</b>	<b>228 611</b>	-	-	<b>6 164</b>	<b>243 085</b>
Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	1 592	-	-	(1 592)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(4 571)	(4 571)
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	14 329	14 329
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2016 r.</b>	<b>8 310</b>	<b>230 203</b>	-	-	<b>14 330</b>	<b>252 843</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 października 2016 r.</b>	<b>8 310</b>	<b>230 203</b>	-	-	<b>14 330</b>	<b>252 843</b>
Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż akcji własnych	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	(13 755)	(13 755)
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016 r.</b>	<b>8 310</b>	<b>230 203</b>	-	-	<b>575</b>	<b>239 088</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>8 310</b>	<b>230 203</b>	-	-	<b>575</b>	<b>239 088</b>
Wypłata dywidendy	-	(33 497)	-	-	(575)	(34 072)
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	46 514	<b>46 514</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2017 r.</b>	<b>8 310</b>	<b>196 706</b>	-	-	<b>46 514</b>	<b>251 530</b>

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/



## Informacje objaśniające

### 1. Dane Spółki

Marvipol S.A. ("Spółka") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-838), przy ul. Prostej 32.

Spółka Marvipol S.A. została zarejestrowana w KRS w dniu 15 lutego 2006 roku pod numerem 0000250733 po przekształceniu ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w 1996 roku i była wpisana do KRS pod numerem 0000098833. Spółka Marvipol S.A. została utworzona na czas nieoznaczony.

Przedmiotem działalności Spółki są:

- działalność deweloperska,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo - księgową,
- usługi zarządzania spółkami motoryzacyjnymi.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 30 września 2017 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 września 2016 roku.

### 2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej "MSSF UE" przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczane w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę 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.

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

### **Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2017 roku**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostki za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku, 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 2017 roku:

### **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 30 września 2017 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),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 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 jednostkach 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. Spółka planuje zakończenie prac nad analizą wpływu standardu MSSF 16 najpóźniej do 2018 roku.

Według szacunków jednostki, pozostałe w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez jednostkę 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 jednostki, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

### 3. Działalność zaniechana

#### Proces Podziału Spółki

W 2017 roku Marvipol S.A. kontynuuje prace nad procesem podziału Spółki, który ma na celu zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w taki sposób, że Spółka nadal prowadzić będzie działalność motoryzacyjną (polegającą przede wszystkim na zarządzaniu i 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 innego podmiotu.

W ramach ww. procesu podziału, w dniu 31 sierpnia 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. („Spółka Dzielona”) oraz Zarząd Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie (dawniej: M Automotive Holding S.A. z siedzibą w Warszawie) („Spółka Przejmująca”) uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału, zgodnie z którym podział Marvipol S.A. zostanie dokonany w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH (podział przez wydzielenie), w drodze przeniesienia części majątku Spółki Dzielonej stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie („Oddział Marvipol”), tj. działalności deweloperskiej, na Spółkę Przejmującą. Akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol, obejmują 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 Dzielonej („Akcje Emisji Podziałowej”), przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki Dzielonej przypada 1 (jedna) akcja Spółki Przejmującej.

Ponadto, zgodnie z Planem Podziału, Spółka Przejmująca zobowiązała się podjąć stosowne działania w celu wprowadzenia dotychczas wyemitowanych akcji Spółki Przejmującej oraz Akcji Emisji Podziałowej do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W szczególności, Spółka Przejmująca zobowiązała się złożyć do Komisji Nadzoru Finansowego („KNF”) wnioski o zatwierdzenie prospektu emisyjnego oraz wnioski o zatwierdzenie memorandum informacyjnego zgodnie z wymogami Ustawy o Ofercie Publicznej, a także złożyć wniosek o zawarcie umowy w sprawie rejestracji akcji Spółki Przejmującej w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz docelowo wniosek do GPW o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki Przejmującej do obrotu na rynku regulowanym.

W 2017 roku, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, miały miejsce następujące zdarzenia istotne z punktu widzenia wydzielenia Oddziału Marvipol:

- w maju 2017 r. Spółka Przejmująca złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego prospekt emisyjny sporządzony w związku z ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji istniejących Spółki Przejmującej, wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie. W dniu 7 listopada 2017 roku, KNF wydała decyzję o jego zatwierdzeniu;
- w październiku 2017 roku, Spółka Przejmująca złożyła do KNF memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną i ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Emisji Podziałowej, wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie. Memorandum informacyjne zostało zatwierdzone przez KNF w dniu 8 listopada 2017 roku;
- w dniu 16 listopada 2017 roku KNF wydała decyzję o zatwierdzeniu aneksu nr 1 do prospektu emisyjnego oraz aneksu nr 1 do memorandum informacyjnego Spółki Przejmującej;
- w dniu 17 listopada 2017 roku Zarząd KDPW podjął uchwałę w sprawie nadania Spółce statusu uczestnika KDPW w typie Emitent oraz w sprawie rejestracji w KDPW akcji serii A i B Spółki, pod warunkiem ich wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu. Uchwała o wprowadzeniu akcji serii A i B do obrotu w alternatywnym systemie obrotu została podjęta przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w dniu 24 listopada 2017 r.
- w dniu 20 listopada 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki oraz nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki Przejmującej podjęły m.in. uchwały w sprawie Podziału Marvipol S.A.

W związku z tymi działaniami oraz zgodnie z MSSF 5 Spółka podjęła decyzję o zaprezentowaniu w 2016 roku informacji dotyczących Oddziału Marvipol jako działalności zaniechanej (przeznaczonej do wydzielenia), co zostało zaprezentowane w nocie 29.

#### **4. Sprawozdawczość segmentów działalności**

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Spółka prowadzi działalność głównie w rejonie Warszawy. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Spółki. 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.

Spółka w trzecim kwartale wyodrębniła poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska (działalność przeznaczona do wydzielenia);
- działalność motoryzacyjna.

#### 4. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

##### Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych

	Działalność motoryzacyjna		Działalność deweloperska		Razem	
	30-wrz-17	30-wrz-16	30-wrz-17	30-wrz-16	30-wrz-17	30-wrz-16
<b>Działalność kontynuowana</b>						
Przychody od odbiorców zewnętrznych						
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż wykończenie lokali	-	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	-	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu zarządzania spółkami	2 750	2 750	-	-	2 750	2 750
Przychody z tytułu najmu	-	-	-	-	-	-
Przychody ze sprzedaży pozostałej	-	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu wsparcia procesu inwestycyjnego	-	-	-	-	-	-
Pozostałe przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	469	466	-	-	469	466
Pozostałe przychody operacyjne	4 069	910	-	-	4 069	910
Przychody razem z działalności kontynuowanej	7 288	4 126	-	-	7 288	4 126
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-
<b>Przychody z działalności operacyjnej</b>	<b>7 288</b>	<b>4 126</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 288</b>	<b>4 126</b>
Wynik segmentu	3 589	681	-	-	3 589	681
Nieprzypisane koszty	-	-	-	-	-	-
Zyski z inwestycji	33 701	15 972	-	-	33 701	15 972
Zbycie jednostek zależnych	-	-	-	-	-	-
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37 290</b>	<b>16 653</b>
Koszty finansowe netto	-	-	-	-	-	-
Podatek dochodowy	-	-	-	-	3 881	1 611
<b>Zysk netto na działalności kontynuowanej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41 171</b>	<b>18 264</b>
<b>Działalność zaniechana</b>						
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	5 343	(3 935)	5 343	(3 935)
<b>Zysk netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 343</b>	<b>(3 935)</b>	<b>46 514</b>	<b>14 329</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 343</b>	<b>(3 935)</b>	<b>46 514</b>	<b>14 329</b>
<b>Aktywa segmentów</b>						
Aktywa segmentu	93 648	47 800	436 929	387 885	530 577	435 685
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>436 929</b>	<b>387 885</b>	<b>530 577</b>	<b>435 685</b>
<b>Zobowiązania segmentów</b>						
Zobowiązania segmentu	16 195	898	262 852	181 944	279 047	182 842
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>262 852</b>	<b>181 944</b>	<b>279 047</b>	<b>182 842</b>
Wydatki inwestycyjne	20 005	-	57 919	85 890	77 924	85 890
Amortyzacja	-	-	639	449	639	449

## 5. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	01-sty-17 30-wrz-17	01-lip-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	01-lip-16 30-wrz-16
Przychody ze sprzedaży mieszkań	9 756	-	35 749	5 412
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	112	45	123	37
Przychody z zarządzania budynkami	454	152	490	152
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	628	209	467	26
Przychody z tytułu zarządzania spółkami	2 750	917	2 750	917
Przychody z tytułu wykończenia lokali	266	-	-	-
Przychody z tytułu doradztwa handlowego	-	-	3 248	2 607
Przychody z tytułu wsparcia procesu inwestycyjnego	945	675	-	-
Przychody ze sprzedaży pozostałej	239	89	243	188
	<b>15 150</b>	<b>2 087</b>	<b>43 070</b>	<b>9 339</b>
<i>W tym:</i>				
Działalność kontynuowana	<b>3 219</b>	<b>1 075</b>	<b>3 216</b>	<b>1 071</b>
Przychody ze sprzedaży działalności przeznaczonej do wydzielenia	<b>11 931</b>	<b>1 012</b>	<b>39 854</b>	<b>8 268</b>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>15 150</b>	<b>2 087</b>	<b>43 070</b>	<b>9 339</b>

## 6. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	01-sty-17 30-wrz-17	01-lip-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	01-lip-16 30-wrz-16
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów	171	108	41	5
Odszkodowania i kary umowne	41	1	-	-
Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów i rezerw	183	183	753	38
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	89	36	32	-
Przychody z tytułu odsetek	-	-	63	63
Przychody z tyt. udzielonej gwarancji	-	-	900	861
Pozostałe przychody operacyjne	3 996	3 994	663	469
	<b>4 480</b>	<b>4 322</b>	<b>2 452</b>	<b>1 436</b>
<i>W tym:</i>				
Działalność kontynuowana	<b>4 069</b>	<b>4 069</b>	<b>910</b>	<b>908</b>
Pozostałe przychody działalności przeznaczonej do wydzielenia	<b>411</b>	<b>253</b>	<b>1 542</b>	<b>528</b>
<b>Pozostałe przychody</b>	<b>4 480</b>	<b>4 322</b>	<b>2 452</b>	<b>1 436</b>

## 7. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	01-sty-17 30-wrz-17	01-lip-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	01-lip-16 30-wrz-16
Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów	(172)	(109)	(33)	(5)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(1 672)	(468)	(1 120)	(151)
Podatki i opłaty	(104)	(39)	(272)	(140)
Składki PFRON	-	-	(21)	(5)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(71)	(32)	(309)	(187)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(18)	-	(46)	(13)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(605)	(38)	(265)	-
Ubezpieczenia	(83)	(26)	(57)	(22)
Koszty podróży służbowych	(208)	(53)	(225)	(136)
Opłaty licencyjne	(242)	(242)	(932)	(209)
Inne	(1 864)	(1 622)	(1 381)	(981)
	<b>(5 039)</b>	<b>(2 629)</b>	<b>(4 661)</b>	<b>(1 849)</b>
<i>W tym:</i>				
Działalność kontynuowana	<b>(494)</b>	<b>(142)</b>	<b>(730)</b>	<b>(341)</b>
Pozostałe koszty z działalności przeznaczonej do wydzielenia	<b>(4 545)</b>	<b>(2 487)</b>	<b>(3 931)</b>	<b>(1 508)</b>
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(5 039)</b>	<b>(2 629)</b>	<b>(4 661)</b>	<b>(1 849)</b>

## 8. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	01-sty-17 30-wrz-17	01-lip-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	01-lip-16 30-wrz-16
Wynagrodzenia	(4 167)	(1 386)	(6 198)	(3 868)
Ubezpieczenia społeczne	(745)	(222)	(800)	(236)
	<b>(4 912)</b>	<b>(1 608)</b>	<b>(6 998)</b>	<b>(4 104)</b>
<i>W tym:</i>				
Działalność kontynuowana	(2 500)	(780)	(1 880)	(705)
Koszty świadczeń pracowniczych z działalności przeznaczonej do wydzielenia	(2 412)	(828)	(5 118)	(3 399)
<b>Koszty świadczeń pracowniczych</b>	<b>(4 912)</b>	<b>(1 608)</b>	<b>(6 998)</b>	<b>(4 104)</b>

## 9. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	01-sty-17 30-wrz-17	01-lip-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	01-lip-16 30-wrz-16
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	5 394	1 962	3 212	1 256
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	102	80	181	28
Dywidendy	59 306	-	28 946	934
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	277	277	-	-
Udziały w zyskach spółek osobowych	-	-	596	-
Zysk ze zbycia udziałów	-	-	74	74
	<b>65 079</b>	<b>2 319</b>	<b>33 009</b>	<b>2 292</b>
<i>W tym:</i>				
Działalność kontynuowana	33 701	7	15 972	2
Zyski z inwestycji z działalności przeznaczonej do wydzielenia	31 378	2 312	17 037	2 290
<b>Zyski z inwestycji</b>	<b>65 079</b>	<b>2 319</b>	<b>33 009</b>	<b>2 292</b>

## 10. Usługi obce

w tysiącach złotych

	01-sty-17 30-wrz-17	01-lip-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	01-lip-16 30-wrz-16
Koszt budowy mieszkań	(10 421)	(587)	(37 374)	(6 477)
Inne	(8 697)	(2 642)	(7 034)	(1 425)
	<b>(19 118)</b>	<b>(3 229)</b>	<b>(44 408)</b>	<b>(7 902)</b>
<i>W tym:</i>				
Działalność kontynuowana	(704)	(190)	(833)	(311)
Usługi obce z działalności przeznaczonej do wydzielenia	(18 414)	(3 039)	(43 575)	(7 591)
<b>Usługi obce</b>	<b>(19 118)</b>	<b>(3 229)</b>	<b>(44 408)</b>	<b>(7 902)</b>

## 11. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	01-sty-17 30-wrz-17	01-lip-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	01-lip-16 30-wrz-16
Koszty z tytułu odsetek od kredytów, obligacji i pożyczek	(8 439)	(3 016)	(7 980)	(2 472)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(20)	(7)	(14)	(5)
Prowizje od kredytów	(44)	(7)	(84)	(9)
Pozostałe odsetki	(120)	-	-	-
Koszt obsługi obligacji	(337)	(83)	(685)	(160)
Różnice kursowe niezrealizowane	(2 162)	1 838	-	-
Inne	(14)	(3)	(57)	99
	<b>(11 136)</b>	<b>(1 278)</b>	<b>(8 820)</b>	<b>(2 547)</b>
<i>W tym:</i>				
Działalność kontynuowana	-	-	-	-
Koszty finansowe z działalności przeznaczonej do wydzielenia	(11 136)	(1 278)	(8 820)	(2 547)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(11 136)</b>	<b>(1 278)</b>	<b>(8 820)</b>	<b>(2 547)</b>



## 12. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	01-sty-17 30-wrz-17	01-lip-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	01-lip-16 30-wrz-16
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>				
Podatek dochodowy za bieżący okres	-	-	-	-
<b>Podatek odroczony</b>				
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych na działalności zaniechanej	779	487	-	270
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych z działalności kontynuowanej	(3 881)	(750)	(1 611)	(1 099)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(3 102)</b>	<b>(263)</b>	<b>(1 611)</b>	<b>(829)</b>

## Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	01-sty-17 30-wrz-17	01-lip-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	01-lip-16 30-wrz-16
Zysk netto za rok obrotowy	46 514	(209)	14 329	(2 813)
Podatek dochodowy	(3 102)	(263)	(1 611)	(829)
Zysk przed opodatkowaniem	<b>43 412</b>	<b>(472)</b>	<b>12 718</b>	<b>(3 642)</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	8 248	(90)	2 416	(692)
Dywidendy	(11 268)	-	(5 322)	-
Podatek od zysku w spółce komandytowej	-	-	1 438	-
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(82)	(173)	(143)	(137)
	<b>(3 102)</b>	<b>(263)</b>	<b>(1 611)</b>	<b>(829)</b>

**13. Rzeczowe aktywa trwałe**

<i>w tysiącach złotych</i>									
	<b>Grunty</b>	<b>Budynki i budowle</b>	<b>Obiekty inż. wodnej i lądowej</b>	<b>Maszyny i urządzenia</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Pozostałe środki trwałe</b>	<b>Niskocenne środki trwałe</b>	<b>Inwestycje w obce środki trwałe</b>	<b>Razem</b>
<b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych</b>									
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	-	-	364	2 293	1 785	428	-	4 870
Nabycie	-	-	-	-	900	19	-	-	919
Zbycie	-	-	-	-	(127)	-	-	-	(127)
Wartość brutto na dzień 30 września 2016 r.	-	-	-	364	3 066	1 804	428	-	5 662
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	-	-	364	2 724	1 811	428	-	5 327
Nabycie	-	-	-	81	364	8	-	353	806
Zbycie	-	-	-	-	(1 241)	-	(15)	-	(1 256)
Wartość brutto na dzień 30 września 2017 r.	-	-	-	445	1 847	1 819	413	353	4 877
<i>w tysiącach złotych</i>									
	<b>Grunty</b>	<b>Budynki i budowle</b>	<b>Obiekty inż. wodnej i lądowej</b>	<b>Maszyny i urządzenia</b>	<b>Środki transportu</b>	<b>Pozostałe środki trwałe</b>	<b>Niskocenne środki trwałe</b>	<b>Inwestycje w obce środki trwałe</b>	<b>Razem</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości</b>									
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	-	-	(259)	(1 426)	(1 015)	(428)	-	(3 128)
Amortyzacja za okres	-	-	-	(21)	(267)	(142)	-	-	(430)
Zbycie	-	-	-	-	127	-	-	-	127
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2016 r.	-	-	-	(280)	(1 566)	(1 157)	(428)	-	(3 431)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	-	-	(287)	(1 324)	(1 204)	(428)	-	(3 243)
Amortyzacja za okres	-	-	-	(15)	(255)	(130)	-	(17)	(417)
Zbycie	-	-	-	-	646	-	15	-	661
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2017 r.	-	-	-	(302)	(933)	(1 334)	(413)	(17)	(2 999)
<b>Wartość netto</b>									
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	-	-	105	867	770	-	-	1 742
Na dzień 30 września 2016 r.	-	-	-	84	1 500	647	-	-	2 231
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	-	-	77	1 400	607	-	-	2 084
Na dzień 30 września 2017 r.	-	-	-	143	914	485	-	336	1 878
<i>W tym:</i>									
Działalność kontynuowana	-	-	-	5	-	-	-	-	5
Działalność przeznaczona do wydzielenia	-	-	-	138	914	485	-	336	1 873

#### 14. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

	Znaki towarowe	Inne	Suma
<b>Wartość brutto</b>			
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.</b>	-	458	458
Nabycie	-	397	397
Korekta zapisu	-	(35)	(35)
<b>Wartość brutto na dzień 30 września 2016 r.</b>	-	820	820
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	-	835	835
Nabycie	-	105	105
<b>Wartość brutto na dzień 30 września 2017 r.</b>	-	940	940
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości</b>			
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r.</b>	-	(344)	(344)
Amortyzacja za okres	-	(21)	(21)
Korekta zapisu	-	35	35
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2016 r.</b>	-	(330)	(330)
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	-	(395)	(395)
Amortyzacja za okres	-	(222)	(222)
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2017 r.</b>	-	(617)	(617)

w tysiącach złotych

	Znaki towarowe	Inne	Suma
<b>Wartość netto</b>			
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	114	114
Na dzień 30 września 2016 r.	-	490	490
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	440	440
Na dzień 30 września 2017 r.	-	323	323
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	-	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	-	323	323

#### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

## 15. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Wartość netto na początek okresu	2 805	2 766	2 766
Przeniesienie z zapasów	562	-	-
Nieruchomość inwestycyjna przeznaczona do sprzedaży	(2 805)	-	-
Zmiana wartości godziwej	-	39	-
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>562</b>	<b>2 805</b>	<b>2 766</b>
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	-	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	562	2 805	-

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- lokal usługowy mieszczący się w warszawie, przy ul. Bernardyńskiej, który zgodnie z umową najmu z dnia 17.05.2017r. został oddany w najem długoterminowy do 30 września 2025 r.

Zmiana klasyfikacji aktywa z zapasów na nieruchomość inwestycyjną wynika z faktu oddania nieruchomości w leasing operacyjny.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu metody porównawczej.

## 16. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Pożyczki udzielone	177 852	163 580	165 360
Udziały w jednostkach zależnych	189 707	168 647	168 697
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	41	45	32
	<b>367 600</b>	<b>332 272</b>	<b>334 089</b>
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	62 127	42 122	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	305 473	290 150	-

## Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Pożyczka Prosta Tower Sp. z o.o.	-	6	4 470
Pożyczka Robo Wash S.A.	2 158	2 159	2 176
Pożyczka Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA*	-	-	14 659
Pożyczka Marvipol Development 3 Sp. z o.o.	39 614	35 175	38 001
Pożyczka Verbis Gamma Sp. z o.o.*	-	-	49
Pożyczka Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	-	2	883
Pożyczka Marvipol Estate Sp. z o.o.	297	29 195	26 841
Pożyczka Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	7 593	7 024	6 620
Pożyczka Projekt 03 Sp. z o.o.	4 811	873	871
Pożyczka Projekt 04 Sp. z o.o.	-	-	17
Pożyczka Mokotów Park Sp. z o.o.	1 022	-	-
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 5 Sp. z o.o.)	12 084	11 011	12 863
Pożyczka Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	-	-	-
Pożyczka Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 Sp. z o.o.)	15 285	13 852	13 673
Pożyczka Projekt 06 Sp. z o.o.	638	15	15
Pożyczka Projekt 07 Sp. z o.o.	-	11 549	11 402
Pożyczka Bemowo Residence Sp. z o.o.	188	15	15
Pożyczka Riviera Park Sp. z o.o.	46	35	26
Pożyczka Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. z o.o., Projekt 09 Sp. z o.o.)	20 064	41	5
Pożyczka Projekt 010 Sp. z o.o.	73	32	15
Pożyczka PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	38 155	33 732	32 759

Pożyczka PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	18 737	18 810	-
Pożyczka Marvipol TM Sp. z o.o.*	-	54	-
Pożyczka Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A., Projekt 011 S.A.)	17 087	-	-
	<b>177 852</b>	<b>163 580</b>	<b>165 360</b>
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	-	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	<b>177 852</b>	<b>163 580</b>	-

\* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. -Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

Spółka posiada udziały w następujących spółkach zależnych. Procentowe zestawienie udziałów w poszczególnych jednostkach zależnych prezentuje nota 33.

### Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
<b>Development - działalność przeznaczona do wydzielenia</b>			
Mokotów Park Sp. z o.o.	270	270	270
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	-	150
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.	100 146	100 146	3 390
P.Z. - BUD Sp. z o.o.*	-	-	96 756
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	-	-	-
Marvipol Estate Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)	6	6	6
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.)	6	6	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	5	5	5
Projekt 03 Sp. z o.o.	5	5	5
Riviera Park Sp. z o.o.	5	5	5
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 5 Sp. z o.o.)	5	5	5
Bemowo Residence Sp. z o.o.	5	5	5
Projekt 06 Sp. z o.o.	5	5	5
Projekt 07 Sp. z o.o.	-	5	5
Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 Sp. z o.o.)	5	5	5
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. z o.o., Projekt 09 Sp. z o.o.)	1 005	5	5
Projekt 010 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A., Projekt 011 S.A.)	100	100	-
KH1 Sp. z o.o.	50	-	-
Nowe Targowisko Gdynia Rdesowa Sp. z o.o. (dawniej: Aplane Sp. z o.o.)	9	-	-
<b>Motoryzacja - działalność kontynuowana</b>			
British Automotive Polska S.A.	44 243	24 242	24 242
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	7 168	7 168	7 168
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.	3 222	3 222	3 222
British Automotive Łódź Sp. z o.o.	6 471	6 471	6 471
AML Polska Sp. z o.o.	216	216	213
M Automotive Sp. z o.o.	803	803	803
British Automotive TM Sp. z o.o. (dawniej: Lotus Warszawa Sp. z o.o.)	-	-	3
Projekt 07 Sp. z o.o.	5	-	-
	<b>189 707</b>	<b>168 647</b>	<b>168 697</b>
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	<b>62 128</b>	<b>42 122</b>	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	<b>127 579</b>	<b>126 525</b>	-

**Wartość udziałów we wspólnych przedsięwzięciach**

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Projekt 888 Sp. z o.o.	25	25	25
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	7	7	7
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	9	13	-
	<b>41</b>	<b>45</b>	<b>32</b>
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	-	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	<b>41</b>	<b>45</b>	-

## 17. 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	
	30-09-2017	31-12-2016	30-09-2017	31-12-2016	30-09-2017	31-12-2016
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(27)	(32)	(27)	(32)
Wycena zapasów	18	-	(1 534)	(1 839)	(1 516)	(1 839)
Aktywa dostępne do sprzedaży	-	-	(305)	-	(305)	-
Odsetki od pożyczki	144	116	(1 558)	(936)	(1 414)	(820)
Wycena pożyczki walutowej	136	17	-	(536)	136	(519)
Świadczenia pracownicze	-	35	-	-	-	35
Rezerwy na koszty okresu	81	202	-	-	81	202
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	300	744	(314)	(468)	(14)	276
Odpisy zapasów	1 411	2 019	-	-	1 411	2 019
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odsetki od obligacji i kredytów	338	406	(588)	(846)	(250)	(440)
Odpis na udziały	530	530	-	-	530	530
Odpisy na należności	42	42	-	-	42	42
Strata podatkowa	8 451	4 571	-	-	8 451	4 571
<b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>11 451</b>	<b>8 682</b>	<b>(7 771)</b>	<b>(9 941)</b>	<b>3 680</b>	<b>(1 259)</b>
Kompensata	(2 428)	(3 539)	2 428	3 539	-	-
<b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie</b>	<b>9 023</b>	<b>5 143</b>	<b>(5 343)</b>	<b>(6 402)</b>	<b>3 680</b>	<b>(1 259)</b>

### Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na	Zmiana różnic	Stan na
	31-12-2016	przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	30-09-2017
Rzeczowe aktywa trwałe	(32)	5	(27)
Wycena zapasów	(1 839)	323	(1 516)
Aktywa dostępne do sprzedaży	-	(305)	(305)
Odsetki od pożyczki	(820)	(594)	(1 414)
Wycena pożyczki walutowej	(519)	655	136
Świadczenia pracownicze	35	(35)	-
Rezerwy na koszty okresu	202	(121)	81
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	276	(290)	(14)
Odpisy zapasów	2 019	(608)	1 411
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od obligacji i kredytów	(440)	190	(250)
Odpis na udziały	530	-	530
Odpisy na należności	42	-	42
Strata podatkowa	4 571	3 880	8 451
	<b>580</b>	<b>3 100</b>	<b>3 680</b>

## 18. Zapasy

w tysiącach złotych	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Produkcja w toku	30 797	36 690	37 999
Wyroby gotowe	5 522	15 713	33 649
	<b>36 319</b>	<b>52 403</b>	<b>71 648</b>
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	-	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	<b>36 319</b>	<b>52 403</b>	-

### Podział zapasów na dzień 30 września 2017 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	2 187
Inwestycja Hill Park	18 842	2 725
Inwestycja Bielany Residence	-	610
Inwestycja Mikołajki	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	1 862	-
	<b>30 797</b>	<b>5 522</b>

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 3 825 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 4 499 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 3 347 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 4 445 tys. zł).

### Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 styczeń 2016 r.	6 278
Zwiększenia/Utworzenie:	4 350
Odpis aktualizujący inwestycję Apartamenty Mokotów Park	785
Odpis aktualizujący inwestycję Hill Park I etap	3 565
Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.	<b>10 628</b>
Wartość na dzień 1 styczeń 2017 r.	10 628
Zmniejszenie /Wykorzystanie:	(3 204)
Wykorzystanie odpisu aktualizującego inwestycję Hill Park I etap	(2 779)
Wykorzystanie odpisu aktualizującego inwestycję Apartamenty Mokotów Park	(425)
Wartość na dzień 30 września 2017 r.	<b>7 424</b>

### Zabezpieczenia na zapasach

Inwestycja Mikołajki – kredyt w rachunku bieżącym Marvipol w mBank z limitem 7,5 mln zł; hipoteka umowna łączna do kwoty 11 250 tys. zł.

## 19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Środki na rachunku administratora hipoteki przeznaczone na okresowy wykup obligacji	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług	2 703	1 200	5 589
Należności z tytułu dywidendy	16 873	-	-
Pozostałe należności	496	5 874	1 285
Rozliczenie międzyokresowe	68	211	262
	<b>20 140</b>	<b>7 285</b>	<b>7 136</b>
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	<b>16 915</b>	<b>531</b>	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	<b>3 225</b>	<b>6 754</b>	-



## 20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Środki pieniężne w kasie	5	11	8
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	91 923	23 673	14 480
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	<b>91 928</b>	<b>23 684</b>	<b>14 488</b>
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	<b>5 578</b>	<b>1 691</b>	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	<b>86 350</b>	<b>21 993</b>	-

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

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 30 września 2017 roku wynosi 0 tys. zł.

## 21. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	Akcje		
	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852	41 551 852
Emisja akcji	-	-	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852	41 551 852
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20	0,20

### Struktura kapitału zakładowego na 30 września 2017 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
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

Struktura kapitału zakładowego na dzień publikacji sprawozdania nie uległa zmianie.

## 22. Zysk przypadający na jedną akcję

### 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 na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	30-wrz-17	30-wrz-16
podstawowy zysk	41 171	18 264

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

#### Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30-wrz-17	30-wrz-16
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	41 551 852
Emisja akcji	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	<b>41 551 852</b>	<b>41 551 852</b>
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu</b>	<b>41 551 852</b>	<b>41 551 852</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>0,99</b>	<b>0,44</b>

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

Na dzień 30 września 2017 roku oraz na dzień 30 września 2016 roku 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 na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	30-wrz-17	30-wrz-16
podstawowy zysk	5 343	(3 935)

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

#### Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30-wrz-17	30-wrz-16
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	41 551 852
Emisja akcji	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	<b>41 551 852</b>	<b>41 551 852</b>
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu</b>	<b>41 551 852</b>	<b>41 551 852</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>0,13</b>	<b>-0,09</b>

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

Na dzień 30 września 2017 roku oraz na dzień 30 września 2016 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

### 23. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Spółki z tytułu kredytów bankowych i pożyczek.

#### Kredyty i pożyczki wg rodzaju

<i>w tysiącach złotych</i>	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Kredyty bankowe razem	17 018	21 154	23 314
Pożyczki	49 909	26 314	24 307
<i>w tym :</i>			
część krótkoterminowa	-	-	-
część długoterminowa	66 927	47 468	47 621
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	-	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	66 927	47 468	-

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

<i>w tysiącach złotych</i>	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
do 12 miesięcy	-	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	66 927	47 468	47 621
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>66 927</b>	<b>47 468</b>	<b>47 621</b>

#### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
w walucie polskiej	66 927	47 468	47 621
w walutach obcych	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>66 927</b>	<b>47 468</b>	<b>47 621</b>

W Spółce 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>
mBank S.A.	02/316/06/Z/VV 17.07.2006	7 500	-	29.12.2017	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
data ostatniego aneksu	18.09.2017				cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Millennium S.A.	1788/10/400/04 08.11.2010	5 000	-	30.04.2018	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 8 500 tys.zł
data ostatniego aneksu	14.03.2017				cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
BOŚ S.A.	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO	58 305	17 018	31.12.2018	hipoteka łączna na nieruchomościach 87 458 tys. zł
data ostatniego aneksu	17.06.2011 25.04.2016				wksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku
<b>Razem</b>		<b>70 805</b>	<b>17 018</b>		

## 24. Zobowiązania z tytułu obligacji

	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
<i>w tysiącach złotych</i>			
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu</b>	<b>127 759</b>	<b>155 672</b>	<b>155 672</b>
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	80 080	-	-
Koszty emisji	(692)	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	79 388	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	352	717	590
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(359)	(233)	(1 049)
Koszty emisji kolejnych obligacji			
Wykup obligacji	(26 650)	(28 397)	(28 397)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>180 490</b>	<b>127 759</b>	<b>126 816</b>
Część krótkoterminowa	5 255	28 365	27 969
Część długoterminowa	175 235	99 394	98 847
	<b>180 490</b>	<b>127 759</b>	<b>126 816</b>
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	-	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	<b>180 490</b>	<b>127 759</b>	-

## Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
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	03.08.2019
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2020
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2021
Obligacje zwykłe serii T**	56 056	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2021

\* Łączna wartość nominalna Obligacji serii R to 40 000 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

\*\* Łączna wartość nominalna Obligacji serii T to 80 080 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

## Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
<i>w tysiącach złotych</i>			
do 12 miesięcy	5 255	28 365	27 969
powyżej 1 roku do 3 lat	107 167	75 394	39 364
powyżej 3 do 5 lat	68 068	24 000	59 483
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b>	<b>180 490</b>	<b>127 759</b>	<b>126 816</b>

## 25. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

### Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
do 12 miesięcy	264	197	197
powyżej 1 roku do 3 lat	505	401	451
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>769</b>	<b>598</b>	<b>648</b>
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	-	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	769	598	-

## 26. Przychody przyszłych okresów

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

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	-	-
Inwestycja Bielany Residence	-	8	8
Inwestycja ArtEco Rezydencja	-	-	-
Inwestycja Hill Park Apartments	324	605	1 911
Pozostałe	3 000	-	-
	<b>3 324</b>	<b>613</b>	<b>1 919</b>
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	-	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	3 324	613	-

## 27. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	-	-
Wartość na dzień 30 września 2017 r.	-	-	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	-	-
Część długoterminowa	-	-	-
Wartość na dzień 30 września 2016 r.	-	-	-
Część krótkoterminowa	-	-	-
Część długoterminowa	-	-	-

W 2017 roku w Spółce nie zostały utworzone rezerwy na sprawy sporne.

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30-wrz-17</b>	<b>31-gru-16</b>	<b>30-wrz-16</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 272	4 403	4 517
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	10	10	10
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	469	439	357
Zobowiązania z tytułu dywidendy	17 036	-	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	2 407	1 174	954
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>22 194</b>	<b>6 026</b>	<b>5 838</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	10	10	10
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>22 184</b>	<b>6 016</b>	<b>5 828</b>
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	<b>16 185</b>	<b>439</b>	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	<b>5 999</b>	<b>5 587</b>	-

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Spółki z tytułu kaucji zatrzymanych. Pozostałe zobowiązania obejmują również zobowiązania Spółki z tytułu podatków, składek ZUS, wynagrodzeń oraz rozliczeń międzyokresowych.



## 29. Działalność przeznaczona do wydzielenia

Niniejsza nota została sporządzona w związku z trwającym procesem podziału Marvipol S.A., który ma na celu zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w taki sposób, że Spółka nadal prowadzić będzie działalność motoryzacyjną (polegającą przede wszystkim na zarządzaniu i 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 innego podmiotu.

W ramach ww. procesu podziału, w dniu 31 sierpnia 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. („Spółka Dzielona”) oraz Zarząd Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie (dawniej: M Automotive Holding S.A. z siedzibą w Warszawie) („Spółka Przejmująca”) uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału, zgodnie z którym podział Marvipol S.A. zostanie dokonany w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH (podział przez wydzielenie), w drodze przeniesienia części majątku Spółki Dzielonej stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie („Oddział Marvipol”), tj. działalności deweloperskiej, na Spółkę Przejmującą. Akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol, obejmują 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 Dzielonej („Akcje Emisji Podziałowej”), przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki Dzielonej przypada 1 (jedna) akcja Spółki Przejmującej.

Ponadto, zgodnie z Planem Podziału, Spółka Przejmująca zobowiązała się podjąć stosowne działania w celu wprowadzenia dotychczas wyemitowanych akcji Spółki Przejmującej oraz Akcji Emisji Podziałowej do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W szczególności, Spółka Przejmująca zobowiązała się złożyć do Komisji Nadzoru Finansowego („KNF”) wnioski o zatwierdzenie prospektu emisyjnego oraz wnioski o zatwierdzenie memorandum informacyjnego zgodnie z wymogami Ustawy o Ofercie Publicznej, a także złożyć wnioski o zawarcie umowy w sprawie rejestracji akcji Spółki Przejmującej w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz docelowo wnioski do GPW o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki Przejmującej do obrotu na rynku regulowanym.

W związku z tymi działaniami oraz zgodnie z MSSF 5 Spółka podjęła decyzję o zaprezentowaniu w 2016 roku informacji dotyczących Oddziału Marvipol jako działalności zaniechanej (przeznaczonej do wydzielenia).

W 2017 roku, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, miały miejsce następujące zdarzenia istotne z punktu widzenia wydzielenia Oddziału Marvipol:

- w maju 2017 r. Spółka Przejmująca złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego prospekt emisyjny sporządzony w związku z ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji istniejących Spółki Przejmującej, wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie. W dniu 7 listopada 2017 roku, KNF wydała decyzję o jego zatwierdzeniu;
- w październiku 2017 roku, Spółka Przejmująca złożyła do KNF memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną i ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Emisji Podziałowej, wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie. Memorandum informacyjne zostało zatwierdzone przez KNF w dniu 8 listopada 2017 roku;
- w dniu 16 listopada 2017 roku KNF wydała decyzję o zatwierdzeniu aneksu nr 1 do prospektu emisyjnego oraz aneksu nr 1 do memorandum informacyjnego Spółki Przejmującej;
- w dniu 17 listopada 2017 roku Zarząd KDPW podjął uchwałę w sprawie nadania Spółce statusu uczestnika KDPW w typie Emitent oraz w sprawie rejestracji w KDPW akcji serii A i B Spółki, pod warunkiem ich wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu. Uchwała o wprowadzeniu akcji serii A i B do obrotu w alternatywnym systemie obrotu została podjęta przez Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w dniu 24 listopada 2017 r.
- w dniu 20 listopada 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki oraz nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki Przejmującej podjęły m.in. uchwały w sprawie Podziału Marvipol S.A.

## Wynik na działalności przeznaczony do wydzielenia

Za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 września 2017 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-17 30-wrz-17	01-lip-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	01-lip-16 30-wrz-16
<b>Działalność zaniechana</b>					
Przychody ze sprzedaży	5	11 931	1 012	39 854	8 268
Pozostałe przychody operacyjne	6	411	253	1 542	528
		<b>12 342</b>	<b>1 265</b>	<b>41 396</b>	<b>8 796</b>
Amortyzacja		(639)	(219)	(449)	(178)
Zużycie materiałów i energii		(452)	(237)	(475)	(127)
Usługi obce	10	(18 414)	(3 039)	(43 575)	(7 591)
Koszty świadczeń pracowniczych	8	(2 412)	(828)	(5 118)	(3 399)
Pozostałe koszty operacyjne	7	(4 545)	(2 487)	(3 931)	(1 508)
Zyski z inwestycji	9	31 378	2 312	17 037	2 290
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>17 258</b>	<b>(3 233)</b>	<b>4 885</b>	<b>(1 717)</b>
Koszty finansowe	11	(11 136)	(1 278)	(8 820)	(2 547)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>6 122</b>	<b>(4 511)</b>	<b>(3 935)</b>	<b>(4 264)</b>
Podatek dochodowy	12	(779)	(487)	-	(270)
<b>Zysk (strata) netto z działalności wydzielonej</b>		<b>5 343</b>	<b>(4 998)</b>	<b>(3 935)</b>	<b>(4 534)</b>
<b>Działalność zaniechana</b>					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>5 343</b>	<b>(4 998)</b>	<b>(3 935)</b>	<b>(4 534)</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		-	-	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>5 343</b>	<b>(4 998)</b>	<b>(3 935)</b>	<b>(4 534)</b>
<b>Zysk przypadający na 1 akcję z działalności wydzielonej</b>					
Podstawowy (zł)		0,13		(0,09)	
Rozwodniony (zł)		0,13		(0,09)	

## Aktywa i zobowiązania przeznaczone do wydzielenia

Na dzień 30 września 2017 r.

w tysiącach złotych	Nota	30-wrz-17	31-gru-16
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	13	1 873	2 084
Wartości niematerialne	14	323	440
Nieruchomości inwestycyjne	15	562	2 805
Udzielone pożyczki	16	177 852	163 580
Pozostałe inwestycje długoterminowe	16	127 620	126 570
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>308 230</b>	<b>295 479</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	18	36 319	52 403
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	19	3 225	6 754
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20	86 350	21 993
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>125 894</b>	<b>81 150</b>
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	29.1	2 805	-
<b>Aktywa razem</b>		<b>436 929</b>	<b>376 629</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	66 927	47 468
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	505	401
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	175 235	99 394
Pozostałe zobowiązania	28	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	17	5 343	4 564
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>248 010</b>	<b>151 827</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	23	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	25	264	197
Zobowiązania z tytułu obligacji	24	5 255	28 365
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	28	5 999	5 587
Przychody przyszłych okresów	26	3 324	613
Rezerwy	27	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>14 842</b>	<b>34 762</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>262 852</b>	<b>186 589</b>

### 29.1 Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

w tysiącach złotych

	30-wrz-17	31-gru-16	30-wrz-16
Nieruchomość w Mikołajkach	2 805	-	-
	<b>2 805</b>	-	-
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	-	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	<b>2 805</b>	-	-

#### Opis składników

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży obejmują nieruchomości gruntowe z budynkiem mieszkalnym i niemieszkalnym położone 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). Na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz 30 września 2016 r. ww. nieruchomości prezentowane były w pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”. Zgodnie z aneksem do umowy kredytu 02/316/06/Z/VV ww. nieruchomości zostały wyłączone spod dotychczasowych obciążeń hipotecznych.

#### Planowany termin sprzedaży

06.09.2017 r. podpisana została przedwstępna umowa sprzedaży. Cena wskazana w umowie wynosi 9 000 tys. zł. W dniu 20.10.2017 r. została zawarta warunkowa umowa sprzedaży. Ostateczny termin przeniesienia własności został ustalony na 27.11.2017 r.

#### Metoda wyceny

Aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży prezentowane są w wartości bilansowej, zgodnie z MSSF 5 pkt. 15.

### 30. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Na dzień 30 września 2017 roku Spółka nie miała zobowiązań inwestycyjnych i kontraktowych ponieważ inwestycje rozpoczęte w latach poprzednich zostały zakończone, a dla inwestycji planowanych nie został jeszcze dokonany wybór generalnych wykonawców.

### 31. 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. Spółka stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

W dniu 18 kwietnia 2016 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 52 500 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) w związku z zawarciem w dniu 18 kwietnia 2016 r. pomiędzy Marvipol Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 35.000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 2A i Etap 2B na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kłobuckiej. W dniu 22.03.2017 r. w związku ze spłatą kredytu poręczenie Marvipol S.A. wygasło.

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 wynosi 15 000 tys. zł tytułem odszkodowania za wady oraz usterki występujące w częściach wspólnych. Stanowisko Spółki: brak możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku; roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Spółka 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 11 900 tys. zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej. Stanowisko Spółki: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Spółka wnosi o oddalenie powództwa w całości.

W dniu 12 grudnia 2016 r. Marvipol S.A. udzieliła gwarancji korporacyjnej do kwoty 1 304 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (uprzednio: Projekt 01 Sp. z o.o.) w związku z zawarciem w dniu 12 grudnia 2016 r. pomiędzy Marvipol Development 3 Sp. z o.o. a mBank S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 17 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Riviera Park” – Etap 1 na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Krzyżówki.

W dniu 29 grudnia 2016 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 37 500 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. w związku z zawarciem w dniu 29 grudnia 2016 r. pomiędzy Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 25 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 3 na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kłobuckiej.

W dniu 22 marca 2017 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 70 255 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development 6 Sp. z o.o. (daw. Projekt 09 Sp. z o.o.) w związku z zawarciem w dniu 22 marca 2017 r. pomiędzy Marvipol Development 6 Sp. z o.o. (daw. Projekt 09 Sp. z o.o.) a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu nieodnawialnego w kwocie 46 817 tys. zł z przeznaczeniem na zakup nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej.

W dniu 22 marca 2017 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 21 536 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development 6 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 Sp. z o.o.) w związku z zawarciem w dniu 22 marca 2017 r. pomiędzy Marvipol Development 6 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 09 Sp. z o.o.) a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu nieodnawialnego w kwocie 14 357 tys. zł z przeznaczeniem na sfinansowanie kwoty VAT od transakcji zakupu nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej. W dniu 06.11.2017 r. w związku ze spłatą kredytu poręczenie Marvipol S.A. wygasło.

W dniu 1 września 2017 r. Marvipol S.A. udzieliła gwarancji korporacyjnej Jaguar Land Rover Limited z siedzibą w Whitley, Coventry, Wielka Brytania [JLRL] gwarancji za zobowiązania spółki w 100% zależnej - British Automotive Polska S.A. wynikające ze współpracy z JLRL w zakresie zakupu produktów Jaguar oraz Land Rover. Gwarancja obowiązuje od dnia jej udzielenia do dnia wygaśnięcia umowy importerskiej z dnia 31 maja 2016 r. lub do dnia, w którym wszelkie kwoty należne zgodnie z tą umową zostaną przez British Automotive Polska S.A. zapłacone, w zależności które z tych zdarzeń nastąpi później. Wysokość gwarancji ograniczona jest do wysokości kwot należnych od British Automotive Polska S.A. w stosunku do JLRL. Gwarancja została udzielona zgodnie z prawem angielskim i poddana jest właściwości sądów angielskich. Łączna kwota zobowiązań, za które Marvipol S.A. udzielił gwarancji jest uzależniona od wolumenu dostaw produktów Jaguar i Land Rover i nie jest jednoznacznie możliwa do określenia co do jej wysokości.

W dniu 27 września 2017 r. Marvipol S.A. udzieliła gwarancji korporacyjnej do kwoty 1 275 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development 3 Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 27 września 2017 r. pomiędzy Marvipol Development 3 Sp. z o.o. a mBank S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 15 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Riviera Park” – Etap 2 na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Krzyżówki.

## 32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

### Wyplacone i należne wynagrodzenia Zarządu i osób zarządzających wyższego szczebla.

Spółka na rzecz członków Zarządu wypłaca wynagrodzenie na podstawie: pełnienia funkcji członka Zarządu (mianowanie) oraz na podstawie umowy o świadczenie usług.

	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16
<i>w tysiącach złotych</i>		
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	1 890	3 115
Mariusz Poławski - Członek Zarządu	630	630
Jacek Bielecki - Kierownik Oddziału do 1 sierpnia 2016 r.	-	81
Ewa Zajac - Kierownik Oddziału od 1 sierpnia 2016 r.	27	-
	<b>2 547</b>	<b>3 826</b>

### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16
<i>w tysiącach złotych</i>		
Aleksander Chłopecki	30	30
Wiesław Różacki	21	21
Wiesław Łatała	30	30
Andrzej Malinowski	-	-
Krzysztof Brejda	21	21
	<b>102</b>	<b>102</b>

**Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi**

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	30-wrz-17	30-wrz-16
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>				
Jednostki powiązane w tym:	<b>13 523</b>	<b>4 309</b>	<b>1 251</b>	<b>3 728</b>
<i>British Automotive Centrum Sp. z o.o.</i>	1 262	735	100	101
<i>British Automotive Polska S.A.</i>	10 377	2 665	241	241
<i>British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.</i>	195	195	27	27
<i>British Automotive Łódź Sp. z o.o.</i>	141	140	19	19
<i>British Automotive Supply Sp. z o.o.</i>	312	312	43	43
<i>AML Polska Sp. z o.o.</i>	35	35	5	5
<i>M Automotive Sp. z o.o.</i>	6	6	1	1
<i>British Automotive TM Sp. z o.o. (dawniej: Lotus Warszawa Sp. z o.o.)</i>	20	21	3	5
<i>Projekt 07 Sp. z o.o.</i>	8	8	1	1
<i>British Motor Club Sp. z o.o.</i>	5	6	1	1
<i>Prosta Tower Sp. z o.o.</i>	13	9	1	1
<i>Mokotów Park Sp. z o.o.</i>	8	8	-	-
<i>Prosta 32 Sp. z o.o.</i>	8	8	1	1
<i>Marvipol TM Sp. z o.o.*</i>	29	31	4	5
<i>Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k</i>	950	5	786	3 220
<i>P.Z.-BUD Sp. z o.o.*</i>	-	7	1	1
<i>Marvipol Estate Sp. z o.o.</i>	8	8	1	1
<i>Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.)</i>	8	8	1	1
<i>Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.</i>	8	8	1	1
<i>Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)</i>	8	8	-	-
<i>Marvipol Development 1 Sp. z o.o.</i>	5	8	1	1
<i>Verbis Gamma Sp. z o.o.*</i>	-	7	1	1
<i>Verbis Gamma Bis Sp. z o.o.*</i>	-	7	-	38
<i>Marvipol Development 2 Sp. z o.o.</i>	8	8	1	1
<i>Projekt 03 Sp. z o.o.</i>	8	8	1	1
<i>Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 5 Sp. z o.o.)</i>	8	8	1	6
<i>Riviera Park Sp. z o.o.</i>	8	8	1	1
<i>Projekt 06 Sp. z o.o.</i>	8	8	1	1
<i>Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 Sp. z o.o.)</i>	8	8	1	1
<i>Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. z o.o., Projekt 09 Sp. z o.o.)</i>	34	8	1	1
<i>Bemowo Residence Sp. z o.o.</i>	8	-	1	1
<i>Projekt 010 Sp. z o.o.</i>	8	8	1	1
<i>Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A., Projekt 011 S.A.)</i>	5	-	1	1
<i>KH1 Sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska Sp. z o.o.)</i>	5	-	-	-
<i>Projekt 888 Sp. z o.o.</i>	9	-	2	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	<b>65</b>	<b>52</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
	<b>13 588</b>	<b>4 361</b>	<b>1 255</b>	<b>3 731</b>

\* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. -Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o. 39

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	30-wrz-17	30-wrz-16
<b>Zakup produktów i usług</b>				
Jednostki zależne w tym:	<b>527</b>	<b>2 956</b>	<b>23</b>	<b>219</b>
<i>British Automotive Centrum Sp. z o.o.</i>	30	2	13	3
<i>British Automotive Polska S.A.</i>	2	-	-	-
<i>Prosta Tower Sp. z o.o.</i>	64	1 438	-	6
<i>Marvipol TM Sp. z o.o.</i>	431	1 516	10	210
<i>Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu i Radą Nadzorczą</i>	270	245	81	64
	<b>797</b>	<b>3 201</b>	<b>104</b>	<b>283</b>

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-17 30-wrz-17	01-sty-16 30-wrz-16	30-wrz-17	30-wrz-16
<b>Otrzymane dywidendy</b>				
<i>British Automotive Centrum Sp. z o.o.</i>	7 750	2 046	3 875	-
<i>British Automotive Polska S.A.</i>	24 971	13 197	12 486	-
<i>British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.</i>	-	614	-	-
<i>British Automotive Łódź Sp. z o.o.</i>	-	114	-	-
<i>M.Automotive Sp. z o.o.</i>	967	-	-	-
<i>Marvipol Construction Sp. z o.o.</i> (dawniej: <i>Central Park Ursynów I Sp. z o.o.</i> )	618	934	-	-
<i>Marvipol TM Sp. z o.o.</i>	25 000	-	-	-
<i>Marvipol Development I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.</i>	-	12 041	-	-
	<b>59 306</b>	<b>28 946</b>	<b>16 361</b>	<b>-</b>

w tysiącach złotych

	Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-16	Wartość transakcji w okresie					Nierozliczone saldo na dzień 30-wrz-17
		Zaciągnięcia	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	Wycena pożyczek w Eur/ różnice kursowe	
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>							
<i>Prosta 32 Sp. z o.o.</i>	1 977	-	140	50	-	-	1 887
<i>Marvipol Development I Sp. z o.o. Sp.k.</i>	24 337	21 086	-	1 369	1 289	-	45 503
<i>Prosta Tower Sp. z o.o.</i>	-	1 398	1 409	5	5	11	-
<i>Marvipol TM Sp. z o.o.</i>	-	2 500	-	19	-	-	2 519
	<b>26 314</b>	<b>24 984</b>	<b>1 549</b>	<b>1 443</b>	<b>1 294</b>	<b>11</b>	<b>49 909</b>



	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-16	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Wycena pożyczek w Eur/różnice kursowe	30-wrz-17
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>							
<i>Prosta Tower Sp. z o.o.</i>	6	-	-	-	6	-	-
<i>Marvipol Development 3 (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)</i>	35 176	3 178	-	1 260	-	-	39 614
<i>Marvipol TM Sp. z o.o.</i>	54	-	50	-	4	-	-
<i>Marvipol Development 1 Sp. z o.o.</i>	2	-	-	-	2	-	-
<i>Marvipol Estate Sp. z o.o.</i>	29 194	20	27 046	600	1 400	(1 071)	297
<i>Marvipol Development 2 Sp. z o.o.</i>	7 023	320	-	250	-	-	7 593
<i>Projekt 03 Sp. z o.o.</i>	873	3 880	-	58	-	-	4 811
<i>Mokotów Park Sp. Z o.o.</i>	-	1 000	-	22	-	-	1 022
<i>Riviera Park Sp. z o.o.</i>	35	10	-	1	-	-	46
<i>Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 5 Sp. z o.o.)</i>	11 011	665	-	408	-	-	12 084
<i>Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (daw. Projekt 08 Sp. z o.o.)</i>	13 852	935	-	498	-	-	15 285
<i>Projekt 07 Sp. z o.o.</i>	11 549	3 030	14 400	455	634	-	-
<i>Projekt 06 Sp. z o.o.</i>	15	615	-	8	-	-	638
<i>Bemowo Residence Sp.z o.o.</i>	15	170	-	3	-	-	188
<i>Projekt 010 Sp. z o.o.</i>	32	40	-	1	-	-	73
<i>Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. z o.o., Projekt 09 Sp. z o.o.)</i>	41	19 565	-	458	-	-	20 064
<i>PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.</i>	33 731	4 495	-	794	-	(865)	38 155
<i>PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.</i>	18 811	1 396	1 413	410	-	(467)	18 737
<i>Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A., Projekt 011 S.A.)</i>	-	17 000	-	87	-	-	17 087
	<b>161 420</b>	<b>56 319</b>	<b>42 909</b>	<b>5 313</b>	<b>2 046</b>	<b>(2 403)</b>	<b>175 694</b>

### 33. Podmioty zależne

#### Podmioty należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

#### Udział %

Jednostki zależne	30-wrz-17	31-gru-16
<b>Development</b>		
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. <sup>2)</sup>	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 01 Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	100%	100%
Projekt 03 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. )	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 5 Sp. z o.o. )	100%	100%
Projekt 06 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 08 Sp. z o.o. )	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. z o.o., Projekt 09 Sp. z o.o.)	100%	100%
Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%	100%
Projekt 010 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A., Projekt 011 S.A.)	100%	100%
KH1 Sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska Sp. z o.o.)	100%	n\
Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa sp. z o.o. (dawniej: Aplane z o.o.)	100%	n\
<b>Motoryzacja</b>		
British Automotive Polska S.A.	100%	100%
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	100%	100%
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%
British Automotive Łódź Sp. z o.o.	100%	100%
British Automotive TM Sp. z o.o. (dawniej: Lotus Warszawa Sp. z o.o.)	100%	100%
British Motor Club Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	100%	100%
M Automotive Sp. z o.o.	100%	100%
AML Polska Sp. z o.o.	100%	100%
British Automotive Supply Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	100%	100%
Projekt 07 Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	100%	100%

1) Prosta Tower Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% udziałów posiada 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% udziałów Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

3) British Motor Club Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol S.A. nie posiada w tej jednostce udziałów, 100 % udziałów posiada British Automotive Polska S.A. - jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.)

4) British Automotive Supply Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol S.A. nie posiada w tej jednostce udziałów, 100 % udziałów posiada British Automotive Polska S.A. - jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.)

5) Zgodnie z uchwałą Zarządu Marvipol S.A. z dnia 6 lipca 2017 r. udziały spółki Projekt 07 Sp. z o.o. zostały przekazane z Marvipol S.A. Oddział w Warszawie(działalność deweloperska) do Marvipol S.A. Centrala (działalność motoryzacyjna).

### 34. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania

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

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 września 2017 roku: 4,3091 PLN/EUR (na 31 grudnia 2016 r.: 4,424 PLN/EUR i na 30 września 2016 r.: 4,312 PLN/EUR).

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 2017 roku 4,2566 PLN/EUR; (w 2016 r.: 4,3688 PLN/EUR).

#### Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	30-09-2017		31-12-2016		30-09-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>						
<b>Aktywa razem</b>	<b>530 577</b>	<b>123 129</b>	<b>426 116</b>	<b>96 319</b>	<b>435 685</b>	<b>101 040</b>
Aktywa trwałe	71 155	16 513	47 265	10 684	44 959	10 426
Aktywa obrotowe	22 493	5 220	2 222	502	6 680	1 549
Aktywa przeznaczone do wydzielenia	436 929	101 397	376 629	85 133	384 046	89 064
<b>Pasywa razem</b>	<b>530 577</b>	<b>123 129</b>	<b>426 116</b>	<b>96 319</b>	<b>435 685</b>	<b>101 040</b>
Kapitał własny	251 530	58 372	239 088	54 043	252 843	58 637
Zobowiązania długoterminowe	10	2	10	2	10	2
Zobowiązania krótkoterminowe	16 185	3 756	429	97	888	206
Zobowiązania przeznaczone do wydzielenia	262 852	60 999	186 589	42 177	181 944	42 195

#### Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta	01-01-2017 - 30-09-2017		01-01-2016 - 30-09-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	7 288	1 712	4 126	944
Koszty sprzedaży	(3 699)	(869)	(3 445)	(789)
Zyski z inwestycji	33 701	7 917	15 972	3 656
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>37 290</b>	<b>8 760</b>	<b>16 653</b>	<b>3 812</b>
Koszty finansowe	-	-	-	-
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>37 290</b>	<b>8 760</b>	<b>16 653</b>	<b>3 812</b>
Podatek dochodowy	3 881	912	1 611	369
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>41 171</b>	<b>9 672</b>	<b>18 264</b>	<b>4 181</b>
<b>Zysk netto na działalności zaniechanej</b>	<b>5 343</b>	<b>1 255</b>	<b>(3 935)</b>	<b>(901)</b>
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>46 514</b>	<b>10 927</b>	<b>14 329</b>	<b>3 280</b>

### 35. Średnie zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w okresie 1.1.2017-30.09.2017 w spółce Marvipol wynosiło 60 osób.

### 36. Istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2017 do 30 września 2017 roku, oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2017 roku.

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte w pkt III i IV Półrocznego sprawozdania zarządu z działalności za okres od 1 stycznia 2017 do 30 czerwca 2017 roku.

W dniu 24 lipca 2017 r. Zarząd Spółki poinformował o warunkach, na jakich zamierza dokonać emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych serii T o czteroletnim terminie wykupu (szczegóły: raport bieżący nr 58/2017).

W dniu 25 lipca 2017 r. odbyło się wznowione po przerwie Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji Serii „S”, które w toku obrad podjęło kolejną uchwałę w sprawie zmiany Warunków Emisji Obligacji serii „S” (szczegóły: raport bieżący nr 59/2017).

W dniu 3 sierpnia 2017 r. Spółka dokonała warunkowego przydziału 8.008 szt. niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii T, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 80.080.000 PLN (szczegóły: raport bieżący nr 60/2017).

W dniu 4 sierpnia 2017 r. Spółka dokonała emisji 8.008 szt. niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii T, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 80.080.000 PLN (szczegóły: raport bieżący nr 63/2017).

W dniu 1 września 2017 r. Spółka udzieliła Jaguar Land Rover Limited z siedzibą w Wielkiej Brytanii gwarancji za zobowiązania spółki zależnej Emitenta British Automotive Polska S.A. (szczegóły: raport bieżący nr 71/2017).

W dniu 27 września 2017 r. Zarząd Marvipol S.A. poinformował, że podjął decyzję o możliwości wyemitowania niezabezpieczonych obligacji o łącznej wartości nominalnej do 50 000 000 PLN o terminie zapadalności do 3 lat od dnia emisji (szczegóły: raport bieżący nr 75/2017).

W dniu 21 października 2017 r. Zarząd Marvipol S.A. poinformował o zawarciu z obligatariuszami umowy zmiany warunków emisji obligacji serii R (szczegóły: raport bieżący nr 79/2017).

W dniu 26 października 2017 r. Zarząd Marvipol S.A. poinformował o warunkach, na jakich zamierza dokonać emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych serii U o trzyletnim terminie wykupu (szczegóły: raport bieżący nr 81/2017).

W dniu 8 listopada 2017 r. Spółka dokonała warunkowego przydziału 6.600 szt. niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii U, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 66.000.000 PLN (szczegóły: raport bieżący nr 84/2017).

W dniu 20 listopada 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki oraz nadzwyczajne walne zgromadzenie Spółki Przejmującej podjęły m.in. uchwały w sprawie Podziału Marvipol S.A.

### 37. Struktura kapitału zakładowego na dzień publikacji sprawozdania

#### Kapitał zakładowy

Liczba akcji na dzień bilansowy (w pełni opłacony)	41 551 852
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20
Liczba akcji na dzień sporządzenia sprawozdania (w pełni opłacone)	<b>41 551 852</b>
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	<b>0,20</b>

#### Wykaz akcjonariuszy posiadających na dzień przekazania raportu bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
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.

Zestawienie stanu posiadania akcji Marvipol S.A. lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące, na dzień przekazania przedmiotowego raportu :

1. Prezes Zarządu Mariusz Wojciech Książek: 2.077.592 szt. akcji Spółki (od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego stan posiadania nie uległ zmianie).
2. Członek Zarządu Mariusz Poławski: 269.728 szt. akcji Spółki (od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego stan posiadania nie uległ zmianie).

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 27 listopada 2017 roku