



**MARVIPOL**<sup>®</sup>  
grupa kapitałowa



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
MARVIPOL S.A. ZA III KWARTAŁ 2016 ROKU**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO MARVIPOL S.A. ZA III KWARTAŁ 2016 ROKU.....</b>  | <b>4</b>  |
| I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ MARVIPOL S.A.....   | 5         |
| 1. <i>Wstęp</i> .....   | 5         |
| 2. <i>Struktura Grupy Marvipol S.A. na dzień 30.09.2016</i> .....   | 5         |
| 3. <i>Obszary działalności Grupy Marvipol</i> .....   | 6         |
| 3.1. Segment Deweloperski.....  | 6         |
| A. Część Mieszkaniowa.....  | 6         |
| B. Część Logistyczno-Magazynowa.....  | 7         |
| 3.2. Segment motoryzacyjny.....   | 8         |
| 3.3. Segment najmu.....   | 9         |
| II. WYBRANE DANE FINANSOWE.....   | 10        |
| 1. <i>Wybrane skonsolidowane dane finansowe</i> .....   | 10        |
| 2. <i>Wybrane skonsolidowane dane finansowe według segmentów</i> .....  | 11        |
| III. PODSUMOWANIE III KWARTAŁU 2016 R.....  | 12        |
| 1. <i>Segment deweloperski</i> .....  | 12        |
| 1.1. Kontraktacja mieszkań i lokali użytkowych*.....  | 12        |
| 1.2. Przekazania mieszkań i lokali użytkowych.....  | 12        |
| 1.3. Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych w podziale na projekty.....  | 13        |
| A. III kwartał 2016 r.....  | 13        |
| B. I-III kwartał 2016 r.....  | 13        |
| 1.4. Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich podpisanych do 30 września 2016 r., dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane klientom..... | 14        |
| 1.5. Opis czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na osiągnięte w I-III kw. 2016 r. wyniki segmentu deweloperskiego.....                           | 14        |
| 1.6. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki segmentu deweloperskiego w perspektywie najbliższych 12 miesięcy.....                                 | 15        |
| A. Część Mieszkaniowa.....  | 15        |
| B. Część Logistyczno-Magazynowa.....  | 15        |
| 2. <i>Segment motoryzacyjny</i> .....   | 16        |
| 2.1. Wyniki sprzedaży British Automotive Polska S.A. do dilerów (wholesale).....  | 16        |
| A. III kwartał 2016 r.....  | 16        |
| B. I-III kwartał 2016 r.....  | 16        |
| C. Sprzedaż w ujęciu miesięcznym (w sztukach).....  | 16        |
| 2.2. Wyniki sprzedaży dilerów wchodzących w skład Grupy Marvipol do użytkowników końcowych.....   | 17        |
| A. III kwartał 2016 r.....  | 17        |
| B. I-III kwartał 2016 r.....  | 17        |
| C. Udział dilerów wchodzących w skład Grupy Marvipol w całościowej sprzedaży samochodów Jaguar Land Rover do klientów końcowych w Polsce.....         | 17        |
| 2.3. Opis czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na osiągnięte w I-III kw. 2016 r. wyniki segmentu motoryzacyjnego.....                           | 17        |
| 2.4. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki segmentu motoryzacyjnego w perspektywie najbliższych 12 miesięcy.....                                 | 18        |
| 3. <i>Segment najmu</i> .....   | 18        |
| 3.1. Opis czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na osiągnięte w I-III kw. 2016 r. wyniki segmentu najmu.....                                     | 18        |
| 3.2. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki segmentu najmu w perspektywie najbliższych 12 miesięcy.....   | 19        |
| <b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 01.01.2016-30.09.2016.....</b>  | <b>20</b> |
| I. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....  | 21        |
| II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....  | 22        |
| III. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....  | 24        |
| IV. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM.....  | 26        |

|     |   |    |
|-----|---|----|
| V.  | INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE.....  | 27 |
| 1.  | Dane Spółki Dominującej.....  | 27 |
| 2.  | Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....  | 27 |
| 3.  | Sprawozdawczość segmentów działalności.....   | 30 |
| 4.  | Przychody ze sprzedaży.....   | 33 |
| 5.  | Pozostałe przychody.....  | 33 |
| 6.  | Wartość sprzedanych towarów i usług.....  | 33 |
| 7.  | Usługi obce.....  | 33 |
| 8.  | Pozostałe koszty operacyjne.....  | 34 |
| 9.  | Koszty świadczeń pracowniczych.....   | 34 |
| 10. | Zyski z inwestycji.....   | 34 |
| 11. | Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych.....   | 34 |
| 12. | Koszty finansowe.....   | 34 |
| 13. | Podatek dochodowy.....  | 35 |
| 14. | Rzeczowe aktywa trwałe.....   | 36 |
| 15. | Wartości niematerialne.....   | 37 |
| 16. | Nieruchomości inwestycyjne.....   | 38 |
| 17. | Pozostałe należności długoterminowe.....  | 38 |
| 18. | Pozostałe inwestycje długoterminowe.....  | 38 |
| 19. | Podatek odroczony.....  | 40 |
| 20. | Zapasy.....   | 42 |
| 21. | Inwestycje krótkoterminowe oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe.....  | 43 |
| 22. | Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....   | 43 |
| 23. | Kapitał własny.....   | 44 |
| 24. | Zysk przypadający na jedną akcję.....   | 44 |
| 25. | Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek.....  | 46 |
| 26. | Zobowiązania z tytułu obligacji.....  | 48 |
| 27. | Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego.....   | 49 |
| 28. | Przychody przyszłych okresów.....   | 49 |
| 29. | Rezerwy.....  | 49 |
| 30. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe.....  | 51 |
| 31. | Ryzyko kursowe.....   | 51 |
| 32. | Działalność zaniechana.....   | 52 |
| 33. | Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.....  | 53 |
| 34. | Zobowiązania warunkowe.....   | 53 |
| 35. | Transakcje z podmiotami powiązanymi.....  | 53 |
| 36. | Podmioty zależne.....   | 55 |
| 37. | Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego.....  | 61 |
| 38. | Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy.....   | 62 |
| 39. | Istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia do 30 września 2016 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2016 roku..... | 62 |
| 40. | Struktura kapitału zakładowego na dzień publikacji sprawozdania.....  | 67 |

WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
MARVIPOL S.A. ZA III KWARTAŁ 2016 ROKU

---

WARSZAWA, 14 LISTOPADA 2016 R.

## I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ MARVIPOL S.A.

### 1. WSTĘP

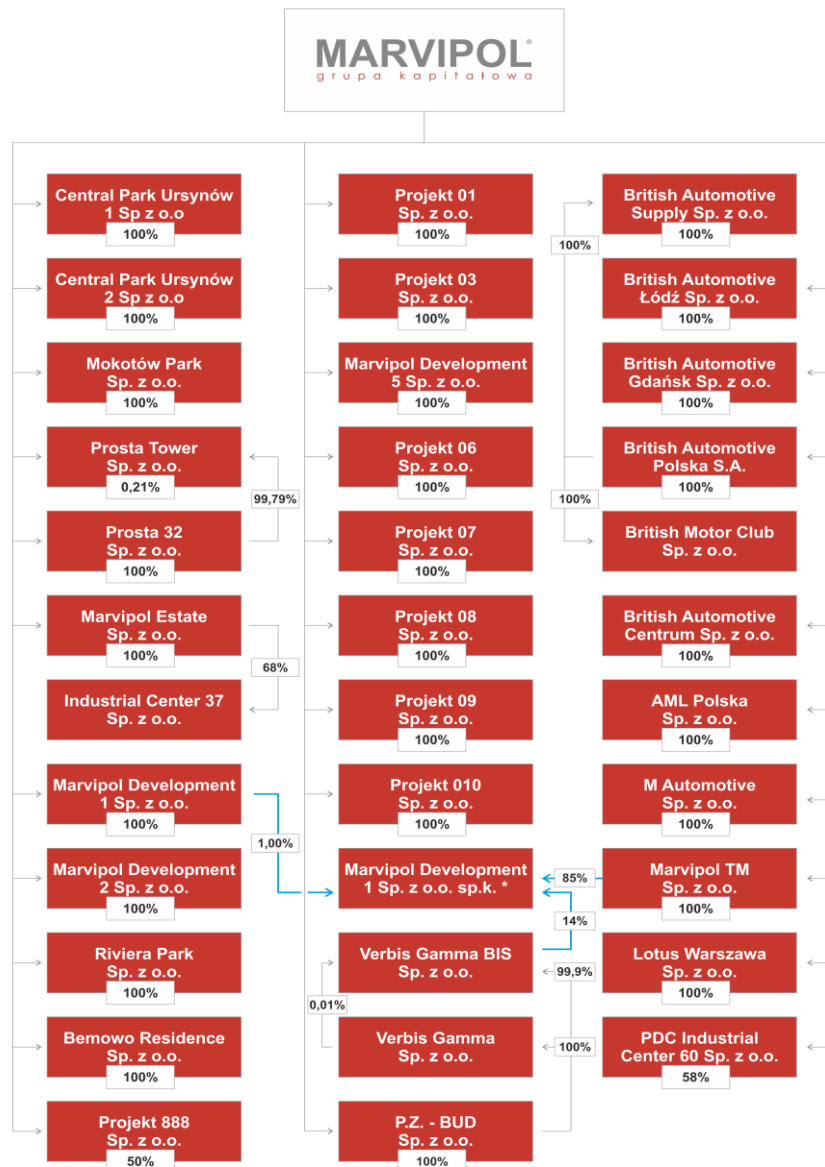
Grupa Kapitałowa Marvipol prowadzi działalność w dwóch głównych segmentach:

- ✓ deweloperskim, w ramach dwóch działań:
  - budownictwa mieszkaniowego
  - projektów logistyczno-magazynowych,
- ✓ motoryzacyjnym, prowadząc, poprzez wyspecjalizowane spółki, import, sprzedaż i kompleksową obsługę posprzedażową samochodów marek Jaguar, Land Rover, Aston Martin, i Lotus.

Profil działalności Grupy uzupełnia wynajem powierzchni komercyjnych.

Firma Marvipol obecna jest na rynku od 1996 r. Od 2006 r. firma działa w formie spółki akcyjnej. Akcje Marvipol S.A., podmiotu dominującego Grupy, notowane są na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

### 2. STRUKTURA GRUPY MARVIPOL S.A. NA DZIEŃ 30.09.2016





\*Marvipol Development sp. z o.o. jest komplementariuszem Marvipol Development 1 sp. z o.o. sp.k., a Marvipol TM Sp. z o.o. oraz Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o. są jej komandytariuszami. Schemat prezentuje umowny podział zysków spółki między komandytariuszy i komplementariusza (w proc.).

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom Akcjonariuszy i mając również na uwadze wiarygodną i rzetelną wycenę Grupy Marvipol, od 2014 r. prowadzony jest proces podziału na dwa niezależne, notowane na rynku głównym GPW podmioty – deweloperski i motoryzacyjny. 31 sierpnia br. opublikowany został plan podziału Marvipol S.A., zakładający przeniesienie części działalności Spółki, stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa, funkcjonującej jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie i prowadzącej działalność deweloperską, na spółkę Marvipol Development S.A., podczas gdy pozostała część działalności Spółki, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadzącą działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostanie w majątku Marvipol S.A. Zgodnie z planem podziału akcjonariusze Marvipol S.A. za każdą posiadaną akcję Spółki otrzymają jedną akcję Marvipol Development S.A. Docelowo firma Spółki zostanie zmieniona z Marvipol na British Automotive Holding

### **3. OBSZARY DZIAŁALNOŚCI GRUPY MARVIPOL**

#### **3.1. Segment Deweloperski**

Grupa Marvipol jest jednym największych warszawskich deweloperów. Od początku swojej działalności Grupa Marvipol zrealizowała 23 projekty mieszkaniowe i komercyjne, z ponad 280 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej. Strategia produktowa Grupy zakłada oferowanie produktów o wyróżniającej się jakości w każdym z segmentów docelowych. 20 lat doświadczenia na warszawskim rynku nieruchomości jest jednym z największych atrybutów Grupy Marvipol.

Strategia segmentu zakłada poszukiwanie i realizację przede wszystkim wysokomarżowych projektów o ponadnormatywnej, dla średniej rynkowej, rentowności zaangażowanego kapitału. Kluczowymi elementami biznesowego sukcesu segmentu deweloperskiego Grupy są: staranny proces zakupu działek budowlanych, realizacja projektów we współpracy ze sprawdzonymi, renomowanymi generalnymi wykonawcami i biurami projektowymi, aktywny proces komercjalizacji, wspierany szerokim wachlarzem działań marketingowych, finansowanie projektu przy wykorzystaniu różnorodnego finansowania zewnętrznego.

#### **A. Część Mieszkaniowa**

Realizacja projektów deweloperskich o profilu mieszkaniowym to historycznie jeden z pierwszych obszarów działalności Grupy Marvipol. W ciągu 16 lat działalności deweloperskiej w tym obszarze rynku Marvipol oddał do użytkowania 3,6 tys. mieszkań i lokali użytkowych z blisko 230 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej. Obecnie Grupa Marvipol posiada w swojej ofercie 7 projektów mieszkaniowych:

- ✓ ukończone: Apartamenty Mokotów Park, Bielany Residence, Hill Park Apartments, Zielona Italia;
- ✓ wieloetapowy projekt Central Park Ursynów. Pierwsza część inwestycji, podzielona na podetapy CPU 1A i CPU 1B, została oddana do użytkowania (odpowiednio w IV kw. 2015 r. i w III kwartale 2016 r.); drugi etap inwestycji (CPU 2), komercjalizowany pod nazwą handlową Lake Park Apartments, zostanie oddany w III kw. 2017 r. (podetap CPU 2A) i w IV kw. 2017 r. (CPU 2B) r.; trzeci etap - CPU 3, który jest w sprzedaży od III kw. 2016 r.;
- ✓ Riviera Park, którego pierwszy etap jest komercjalizowany od II kw. 2016 r.;
- ✓ Bemowo Residence, będący w ofercie od II kw. 2016 r.

Zgodnie z planem rozwoju, zakładającym dynamiczny wzrost sprzedaży mieszkań w kolejnych latach, Grupa Marvipol w latach 2015-2016 r. zbudowała atrakcyjny portfel nieruchomości w Warszawie z przeznaczeniem pod projekty mieszkaniowe:



- ✓ nieruchomości zlokalizowane na Białołęce, w sąsiedztwie Kanału Żerańskiego, na których realizowany jest projekt Riviera Park,
- ✓ nieruchomość przy ul. Szeligowskiej na Bemowie, na której realizowany jest projekt Bemowo Residence,
- ✓ nieruchomość przy ul. 17 stycznia na Ochocie, na której planowany jest projekt mieszkaniowy,
- ✓ nieruchomość przy ul. Topiel w Śródmieściu, na której planowany jest projekt apartamentowy,
- ✓ nieruchomość na Mokotowie (przy ul. Modzelewskiego), na której planowany jest projekt apartamentowy.

Ponadto w 2015-2016 r. Grupa Marvipol zawarła również kilka umów, uprawniających Grupę do zakupu nieruchomości, zlokalizowanych w Warszawie (Bielany, Praga Południe, Wola), których realizacja uzależniona jest m.in. od spełnienia przez sprzedających warunków dot. przygotowania nieruchomości do realizacji na niej inwestycji.

## B. Część Komercyjna (logistyczno-magazynowa)

Dążąc do osiągnięcia optymalnego zwrotu na kapitale w 2015 roku Grupa Marvipol nawiązała współpracę z Grupą Panattoni, liderem rynku magazynowego w Polsce i w Europie, w zakresie wspólnej realizacji projektów magazynowo-logistycznych. W jej ramach Industrial Center 37 sp. z o.o., spółka celowa, której udziałowcami są Marvipol Estate sp. z o.o. (posiadający 68% udziałów spółki) oraz PG Europe S.a r.l. (32% udziałów), w 2015 r. nabyła grunty o łącznej powierzchni 9,55 ha, zlokalizowane w rejonie węzła Konotopa, (powiat warszawski zachodni) i rozpoczęła na nich budowę, w ramach dwóch oddzielnych inwestycji, centrum magazynowo-logistycznego - Panattoni Park Warsaw. Kompleks składa się z dwóch budynków o łącznej powierzchni użytkowej 48 tys. m<sup>2</sup>. Realizacja ostatniej z inwestycji została zakończona w II kw. 2016 r. Na dzień publikacji raportu blisko 82% powierzchni obu obiektów jest skomercjalizowana. Obecnie prowadzony jest proces sprzedaży nieruchomości.

Bazując m.in. na satysfakcjonujących wynikach inwestycji tworzących Panattoni Park Warsaw oraz analizach perspektyw rynku magazynowo-logistycznego Zarząd Marvipol S.A. podjął strategiczną decyzję o intensyfikacji działalności na tym rynku i stworzeniu, w ramach segmentu deweloperskiego, drugiego z działów – logistyczno-magazynowego. Intencją Zarządu Marvipol S.A. jest kontynuacja i zacieśnianie strategicznej współpracy z Grupą Panattoni i realizacja kolejnych wspólnych przedsięwzięć.

W sierpniu br. Marvipol oraz Panattoni Development Europe sp. z o.o. zawarły list intencyjny ws. wspólnej realizacji kolejnych projektów, polegających na wybudowaniu w gminie Grodzisk Mazowiecki, w ramach

trzech projektów, centrum logistyczno-magazynowego o powierzchni ok. 70,5 tys. m<sup>2</sup>. Realizując zawarte porozumienie 26 sierpnia br. PDC Industrial Center 60 sp. z o.o., spółka zależna Marvipol S.A., zawarła z Panattoni Development Europe umowę dotyczącą wspólnej realizacji ww. projektów. We wrześniu br. PDC Industrial Center 60 nabyło nieruchomości w gminie Grodzisk Mazowiecki, na której zrealizowane zostaną inwestycje logistyczne. W październiku br. Marvipol S.A. zawarł z PG Europe S.à r.l. umowę sprzedaży 42% udziałów w spółce PDC Industrial Center.

### **3.2. Segment motoryzacyjny**

Grupa Marvipol, poprzez spółki zależne, prowadzi na polskim rynku sprzedaż samochodów Jaguar, Land Rover, Aston Martin. Wchodzące w skład Grupy spółki są generalnymi importerami lub wyłącznymi przedstawicielami ww. marek na polskim rynku.

Podstawową działalnością segmentu motoryzacyjnego jest import i sprzedaż, na polskim rynku, samochodów Jaguar Land Rover, prowadzoną od 2003 r. przez British Automotive Polska S.A. wchodzącą w skład Grupy Marvipol, generalnego importera marek segmentu premium: Jaguar, Land Rover. Spółki z Grupy Marvipol prowadzą również dilerstwa Jaguar Land Rover w Warszawie, Łodzi i Trójmieście.

Strategia rozwoju segmentu motoryzacyjnego na lata handlowe 2014-2018 zakłada osiągnięcie w tym okresie dwucyfrowego średniorocznego wzrostu sprzedaży samochodów Jaguar Land Rover. Wzrost wolumenu sprzedawanych samochodów będzie stymulowany zarówno umacnianiem się marek Jaguar Land Rover w tradycyjnych segmentach rynku premium, jak również poszerzaniem oferty produktowej o nowe modele, w tym modele adresowane do szerszego grona klientów. W 2015 r. wprowadzono do sprzedaży dwa nowe modele: Jaguar XE – sedan w klasie średniej premium oraz Land Rovera Discovery Sport – średni SUV. Oba modele już w pierwszym roku obecności na rynku stały się jednymi z najlepiej sprzedających samochodów w ofercie Jaguar Land Rover. Na przełomie I i II kwartału 2016 r. miała miejsce polska premiera Jaguara F-Pace, pierwszego w historii tej marki samochodu typu SUV/crossover, który w krótkim czasie stał się najlepiej sprzedającym się obecnie modelem Jaguara.

31 maja 2016 r. British Automotive Polska podpisała ze spółką Jaguar Land Rover Limited z Umową Importerską, której przedmiotem jest uregulowanie zasad świadczenia przez BAP usług autoryzowanego importera, dystrybutora i autoryzowanej stacji obsługi pojazdów Jaguar i Land Rover, przedłużając strategiczną współpracę z koncernem Jaguar Land Rover. Umowa, obowiązująca od 1 czerwca 2016 r. została zawarta na czas nieokreślony, z dwuletnim okresem wypowiedzenia.

Realizując plan poszerzenia sieci dilerskiej Jaguar Land Rover i równocześnie strategicznie umacniając pozycję Grupy Marvipol w całej sieci dealerstw JLR, we wrześniu br. Projekt 07 sp. z o.o., spółka z Grupy Marvipol, podpisała umowę kupna nieruchomości o powierzchni 8 tys. m<sup>2</sup>, zlokalizowanej w rejonie ulic Puławskiej i Bażanciej w południowej części Warszawy. Wartość transakcji to 11,2 mln zł. Na nieruchomości, zlokalizowanej w dynamicznie rozwijającym się kwartale motoryzacyjnym, przy jednej z najbardziej ruchliwych ulic stolicy, Grupa Marvipol zamierza wybudować salon Jaguar Land Rover typu 3S (sprzedaż, serwis, części zamienne), który będzie spełniał wszystkie wymogi i standardy Jaguar Land Rover. Obiekt zostanie oddany do użytku w 2018 r.

W ramach planu poszerzenia sieci sprzedaży British Automotive Polska w sierpniu br. zawarła z firmą GEZET Sp. z o.o. SKA list intencyjny w sprawie uruchomienia nowego salonu dilerskiego Jaguar Land Rover typu 3S, zlokalizowanego w Szczecinie. Obiekt, o powierzchni ponad 1,7 tys. m<sup>2</sup>, powstanie na terenie dynamicznie rozwijającego się „miasteczka motoryzacyjnego” Szczecina-Ustowo.



Intencją British Automotive Polska jest dalsza rozbudowa i modernizacja sieci dilerskiej Jaguar i Land Rover. Plan rozwoju zakłada, iż w 2018 r. sieć tworzyć będzie 12 pełnowymiarowych, nowoczesnych salonów.

Zarząd Marvipol S.A. stoi na stanowisku, iż segment motoryzacyjny Grupy Marvipol, będąc beneficjentem strategii rozwoju Jaguar Land Rover, w kolejnych latach pozostanie najdynamiczniej rozwijającym się podmiotem na polskim rynku sprzedaży samochodów.

### **3.3. Segment najmu**

Spółki z Grupy Marvipol zajmują się wynajmem powierzchni komercyjnych (biurowych i handlowo-usługowych). Kluczowym aktywem segmentu jest budynek biurowy Prosta Tower, zlokalizowany w centrum dynamicznie rozwijającego się obszaru biurowego na stołecznej Woli. Powierzchnia budynku, oddanego do użytku w 2011 r. wynosi 6 084 m<sup>2</sup>.

Począwszy od początku 2015 r. Grupa Marvipol prowadzi działania mające na celu dezinvestycję z segmentu i sprzedaż kluczowego aktywa segmentu. W I kw. 2015 r. Grupa Marvipol zawarła z mBank umowę 5-letniego kredytu denominowanego w unijnej walucie, przeznaczonego na zrefinansowanie, przy wyższym wskaźniku LTV (leverage to value), kredytu zaciągniętego w związku z budową Prosta Tower. Refinansowanie kredytu inwestycyjnego pozwoliło na uzyskanie blisko 25 mln zł wolnej gotówki przy obniżeniu kosztów obsługi zadłużenia. Równolegle, począwszy od 2015 r., prowadzony jest proces optymalizacji struktury najemców powierzchni w budynku, którego efekty, w postaci podniesienie efektywnych stawek czynszowych, wydłużenia średniego czasu trwania umów najmu (WALT).

18 maja br. Prosta Tower sp. z o.o., spółka zależna Marvipol S.A., podpisała z oferentem list intencyjny którego przedmiotem jest określenie ogólnych warunków transakcji dotyczącej sprzedaży budynku Prosta Tower, udzielając mu wyłączności negocjacyjnej. Na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego proces sprzedaży budynku jest kontynuowany i w ocenie Zarządu Marvipol S.A. może zostać zakończony, podpisaniem umowy przedwstępnej, w IV kw. 2016 r.

W ocenie Zarządu Marvipol S.A. sprzedaż budynku Prosta Tower pozwoli na wygenerowanie ponad 50 mln zł nadwyżki finansowej, która będzie mogła zostać przeznaczona na inwestycje w charakteryzujące się szybszą niż segmentem biurowym rotacją kapitału projekty mieszkaniowe oraz magazynowo-logistyczne.

**II. WYBRANE DANE FINANSOWE**
**1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE**

|  | <b>1.01.2016 -<br/>30.09.2016 r.</b> | <b>1.01.2015 -<br/>30.09.2015 r.</b> | <b>1.01.2016 -<br/>30.09.2016 r.</b> | <b>1.01.2015 -<br/>30.09.2015 r.</b> |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <i>W tys.</i>  | <i>PLN</i>                           | <i>PLN</i>                           | <i>EUR</i>                           | <i>EUR</i>                           |
| Przychody z działalności kontynuowanej                 | 675 550                              | 415 661                              | 154 631                              | 99 955                               |
| Przychody ze sprzedaży                                 | 668 053                              | 411 682                              | 152 915                              | 98 998                               |
| Zysk na działalności operacyjnej                       | 66 808                               | 21 887                               | 15 292                               | 5 263                                |
| Zysk przed opodatkowaniem                              | 58 448                               | 11 791                               | 13 378                               | 2 835                                |
| Zysk netto   | 47 348                               | 9 731                                | 10 838                               | 2 340                                |
| Zysk przypadający na 1 akcję:                          |                                      |                                      |                                      |                                      |
| Podstawowy (zł)  | 1,14                                 | 0,26                                 | 0,26                                 | 0,06                                 |
| Rozwodniony (zł)                                       | 1,14                                 | 0,26                                 | 0,26                                 | 0,06                                 |
| <br>   |                                      |                                      |                                      |                                      |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej   | 130 767                              | 133 001                              | 29 932                               | 31 983                               |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -34 102                              | 33 045                               | -7 806                               | 7 946                                |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej    | -11 084                              | 41 959                               | -2 537                               | 10 090                               |
| Przepływy pieniężne netto, razem                       | -3 599                               | 57 997                               | -824                                 | 13 947                               |
|  | <b>30.09.2016</b>                    | <b>30.09.2015</b>                    | <b>30.09.2016</b>                    | <b>30.09.2015</b>                    |
| <i>W tys.</i>  | <i>PLN</i>                           | <i>PLN</i>                           | <i>EUR</i>                           | <i>EUR</i>                           |
| Kapitał własny razem                                   | 368 835                              | 303 879                              | 85 537                               | 71 693                               |
| Aktywa razem   | 936 523                              | 958 455                              | 217 190                              | 226 125                              |
| Aktywa trwałe razem                                    | 227 530                              | 188 477                              | 52 767                               | 44 467                               |
| Aktywa obrotowe razem                                  | 708 993                              | 769 978                              | 164 423                              | 181 659                              |
| Zobowiązania długoterminowe razem                      | 258 883                              | 262 388                              | 60 038                               | 61 904                               |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem                     | 308 855                              | 392 188                              | 71 627                               | 92 528                               |
| Dług netto*  | 105 655                              | 107 750                              | 24 502                               | 25 421                               |

\*Zobowiązania oprocentowane pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 30 września 2016 r.: 4,3120 PLN/EUR (na 31 grudnia 2015 r.: 4,2615 PLN/EUR, 30 września 2015 r.: 4,2386 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 okresie I-IX 2016 r.: 4,3688 PLN/EUR; (w okresie I-IX 2015 r.: 4,1585 PLN/EUR).

## 2. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE WEDŁUG SEGMENTÓW

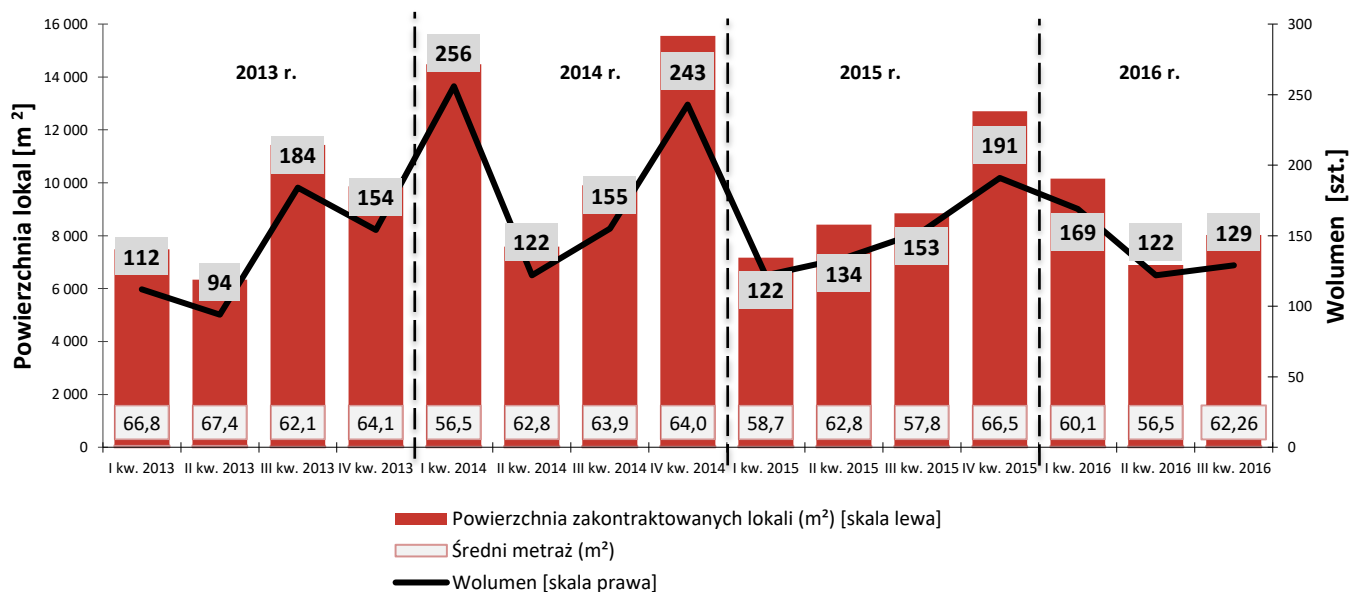
Segmenty zgodnie z MSSF 8

| W tys. PLN                                   | Działalność deweloperska     |                              | Sprzedaż samochodów          |                              | Najem                        |                              | Eliminacje                   |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|  | 1.01.2016 -<br>30.09.2016 r. | 1.01.2015 -<br>30.09.2015 r. | 1.01.2016 -<br>30.09.2016 r. | 1.01.2015 -<br>30.09.2015 r. | 1.01.2016 -<br>30.09.2016 r. | 1.01.2015 -<br>30.09.2015 r. | 1.01.2016 -<br>30.09.2016 r. | 1.01.2015 -<br>30.09.2015 r. |
| Przychody od odbiorców zewnętrznych          | 197 910                      | 101 469                      | 465 735                      | 305 067                      | 4 408                        | 5 271                        | -                            | -                            |
| Przychody z transakcji pomiędzy segmentami   | 7 139                        | 897                          | -                            | 2                            | 1 537                        | 1 494                        | -8 676                       | -2 517                       |
| Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych | 3 347                        | -                            | -                            | -                            | -                            | -                            | -                            | -                            |
| Pozostałe przychody operacyjne               | 147                          | 2 084                        | 4 001                        | 2 083                        | 2                            | 60                           | -                            | -                            |
| Przychody od odbiorców razem                 | 208 543                      | 104 450                      | 469 735                      | 307 152                      | 5 947                        | 6 825                        | -8 674                       | -2 517                       |
| Wynik segmentu                               | 22 558                       | -6 010                       | 42 871                       | 24 771                       | 1 209                        | 2 468                        | -                            | -                            |
| <i>W tys. PLN</i>                            | <b>30.09.2016</b>            | <b>30.09.2015</b>            | <b>30.09.2016</b>            | <b>30.09.2015</b>            | <b>30.09.2016</b>            | <b>30.09.2015</b>            | <b>30.09.2016</b>            | <b>30.09.2015</b>            |
| Aktywa segmentu                              | 424 617                      | 575 102                      | 249 469                      | 133 510                      | 105 709                      | 102 057                      | 5 320                        | -5 550                       |
| Dług netto                                   | 70 731                       | 54 779                       | -16 971                      | -1 545                       | 51 895                       | 54 532                       | -                            | -                            |
| Zobowiązania segmentu                        | 158 094                      | 374 672                      | 195 833                      | 89 991                       | 52 306                       | 59 749                       | 5 317                        | -5 550                       |
| Wydatki inwestycyjne                         | 3 451                        | 552                          | 452                          | 6 090                        | 814                          | -                            | -                            | -                            |
| Amortyzacja                                  | 679                          | 1 187                        | 437                          | 579                          | 514                          | 455                          | -                            | -                            |

### III. PODSUMOWANIE III KWARTAŁU 2016 R.

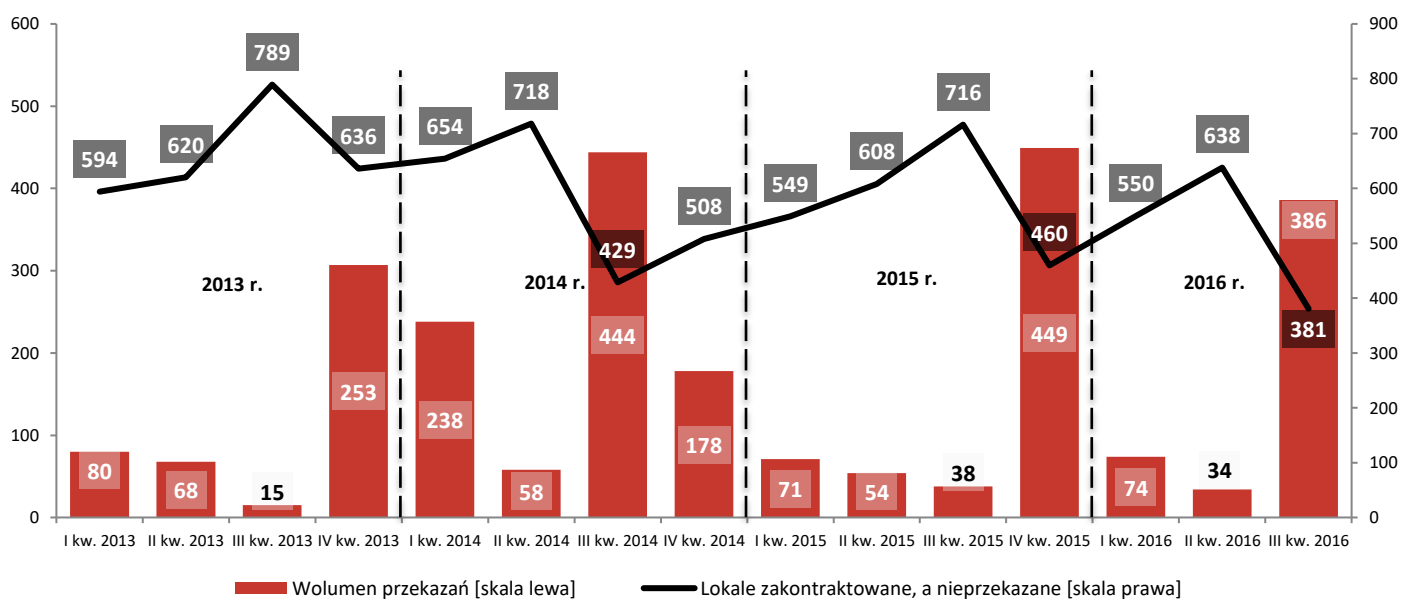
#### 1. SEGMENT DEWELOPERSKI

##### 1.1. Kontraktacja mieszkań i lokali użytkowych\*



\*Od 2016 r. Grupa Marvipol rozpoznaje kontraktację w momencie zawarcia i opłacenia pierwszej umowy. Dane za 2015 r. zostały przekształcone zgodnie z nowym standardem raportowania.

##### 1.2. Przekazania mieszkań i lokali użytkowych



**1.3. Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych w podziale na projekty**
**A. III kwartał 2016 r.**

| Projekt                 | Lokale przekazane klientom |                       |                  |            |
|-------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------|------------|
|                         | Liczba                     | Przychód ze sprzedaży | Koszt sprzedaży* | Marża      |
| Bielany Residence       | 1                          | 799,0                 | 477,2            | 40%        |
| Hill Park Apartments    | 4                          | 4 305,2               | 6 000,8          | -39%       |
| Osiedle Zielona Italia  | 2                          | 2 230,9               | 1 953,4          | 12%        |
| Central Park Ursynów Ia | 11                         | 5 330,8               | 4 007,5          | 25%        |
| Central Park Ursynów Ib | 368                        | 112 350,5             | 84 276,8         | 25%        |
| <b>Razem</b>            | <b>386</b>                 | <b>125 016,3</b>      | <b>96 715,6</b>  | <b>23%</b> |

Dane w tys. zł.

\*Księgowy koszt wytworzenia m<sup>2</sup> (grunt + koszty budowy + koszty finansowe)

**B. I-III kwartał 2016 r.**

| Projekt                  | Lokale przekazane klientom |                       |                  |            |
|--------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------|------------|
|                          | Liczba                     | Przychód ze sprzedaży | Koszt sprzedaży* | Marża      |
| Bielany Residence        | 5                          | 3 203,0               | 2 400,3          | 25%        |
| Hill Park Apartments     | 15                         | 17 383,8              | 20 174,8         | -16%       |
| Osiedle Zielona Italia   | 12                         | 7 335,3               | 6 663,1          | 9%         |
| Apartamenty Mokotów Park | 2                          | 902,4                 | 1 011,1          | -12%       |
| Art Eco                  | 24                         | 12 339,0              | 12 357,0         | 0%         |
| Central Park Ursynów Ia  | 68                         | 28 072,0              | 20 572,6         | 27%        |
| Central Park Ursynów Ib  | 368                        | 112 350,4             | 84 276,8         | 25%        |
| <b>Razem</b>             | <b>494</b>                 | <b>181 585,9</b>      | <b>147 455,7</b> | <b>19%</b> |

Dane w tys. zł.

\*Księgowy koszt wytworzenia m<sup>2</sup> (grunt + koszty budowy + koszty finansowe)



**1.4. Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich podpisanych do 30 września 2016 r., dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane klientom**

| Nazwa projektu          | Wartość umów   | Przewidziany termin zakończenia projektu |
|-------------------------|----------------|--|
| Central Park Ursynów 1A | 1 392          | Zakończony                               |
| Central Park Ursynów 1B | 11 626         | Zakończony                               |
| Central Park Ursynów 2A | 51 204         | 08.2017                                  |
| Central Park Ursynów 2B | 32 855         | 10.2017                                  |
| Central Park Ursynów 3  | 5 284          | 07.2018                                  |
| Hill Park Apartments    | 9 025          | Zakończony                               |
| Riviera Park            | 8 855          | 05.2018                                  |
| Bemowo Residence        | 4 489          | 03.2018                                  |
| <b>Razem</b>            | <b>124 730</b> | -  |

Dane w tys. zł.

**1.5. Opis czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na osiągnięcie w I-III kw. 2016 r. wyniki segmentu deweloperskiego**

Segment deweloperski odnotował w I-III kw. 2016 r. 208,5 mln zł skonsolidowanych przychodów, wobec 104,5 mln zł w analogicznym okresie 2015 r. Wynik segmentu (zysk operacyjny z wyłączeniem zysków z inwestycji) za analizowany okresy wyniósł 22,6 mln zł, wobec 6 mln zł straty w okresie I-III kw. 2015 r.

Decydujący wpływ na wypracowany w analizowanym okresie wynik z działalności deweloperskiej miały: wzrost liczby przekazanych lokali (w związku z oddaniem do użytkowania podetapu CPU 1B inwestycji Central Park Ursynów), struktura przekazywanych klientom lokali (przewaga lokali z inwestycji ukończonych w 2016 r., sprzedawanych przy satysfakcjonującej rentowności,) oraz rozpoznanie zysku z aktualizacji wartości inwestycji magazynowo-logistycznych realizowanych przez Industrial Center 37 sp. z o.o.

W III kw. br. segment deweloperski zawarł 129 opłaconych umów sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych netto (po uwzględnieniu rezygnacji), wobec 153 umów w analogicznym okresie 2015 r. Powierzchnia zakontraktowanych do sprzedaży lokali wyniosła 8,03 tys. m<sup>2</sup>. W okresie I-III kw. 2016 r. zawarto 420 umów sprzedaży lokali o powierzchni 25,1 tys. m<sup>2</sup> (3% wzrost obu parametrów).

Na spadek sprzedaży lokali w III kw. 2016 r. i niższą od pierwotnych planów sprzedaż w okresie I-III kw. 2016 r. złożyły się m.in.: późniejszy niż zakładano start budowy Bemowo Residence oraz pierwszego etapu Riviera Park. Opóźnienia w realizacji wspomnianych inwestycji były związane z przedłużającymi się administracyjnym procesem wydania niezbędnych pozwoleń, niezbędnych dla uruchomienia prac budowlanych.

Odpowiadając na wysoki popyt na mieszkania w inwestycji Central Park Ursynów w III kw. br. wprowadzono do sprzedaży kolejny etap inwestycji – CPU 3, komercjalizowany pod nazwą handlową Lake Park Apartments, który już w pierwszym miesiącu sprzedaży był najlepiej sprzedającym się projektem w obecnej ofercie Grupy.

#### **1.6. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki segmentu deweloperskiego w perspektywie najbliższych 12 miesięcy**

##### **A. Część Mieszkaniowa**

Mając na uwadze wyniki wypracowane w I-III kw. 2016 r., jak również postępy w realizacji nowych projektów mieszkaniowych Grupy, Zarząd zakłada osiągnięcie w 2016 r. wolumenu sprzedaży na poziomie zbliżonym do wolumenu sprzedaży z 2015 r., tj. 600 umów. W ocenie Zarządu Marvipol S.A. wynik ten zostanie zrealizowany dzięki stabilnej sprzedaży mieszkań z inwestycji Central Park Ursynów, w tym nowego jej etapu CPU 3, jak również komercjalizacji dwóch nowych inwestycji Grupy – Riviera Park oraz Bemowo Residence.

Równocześnie w ocenie Zarządu uzupełnienie oferty o nowe inwestycje i kolejne etapy już komercjalizowanych projektów, jak również korekta polityki sprzedaży i reorganizacja działu sprzedaży pozwolą na odnotowanie wzrostu sprzedaży w 2017 r.

Kluczowy wpływ na wyniki finansowe, jakie w perspektywie najbliższych 12 miesięcy będą rozpoznawane przez segment deweloperski Grupy, mieć będzie rozliczanie sprzedaży z będących w realizacji etapów inwestycji Central Park Ursynów oraz przekazania sprzedanych już lokali z gotowych inwestycji. Na koniec III kwartału 2016 r. wartość zawartych do tej pory, a nie rozliczonych w rachunku wyników umów sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych w ukończonych inwestycjach wyniosła 22 mln zł. Wartość zawartych do końca III kw. 2016 r. umów sprzedaży lokali w podetapie CPU 2A inwestycji Central Park Ursynów, przewidzianym do ukończenia w III kw. 2017 r., wynosi 51,2 mln zł.

##### **B. Część Komercyjna (logistyczno-magazynowa)**

Potencjalnie istotny wpływ na wyniki segmentu deweloperskiego w perspektywie najbliższych 12 miesięcy może mieć sprzedaż, przez współkontrolowaną spółkę Industrial Center 37 sp. z o.o., centrum logistyczno-magazynowego Panattoni Park Warsaw. Dotychczas z tytułu aktualizacji wartości inwestycji Grupa Marvipol rozpoznała 6,7 mln zł udziału w zyskach Industrial Center 37, z czego na koniec roku 2015 rozpoznało 3,4 mln zł wyniku, a w okresie I-III kw. 2016 r. – 3,3 mln zł.

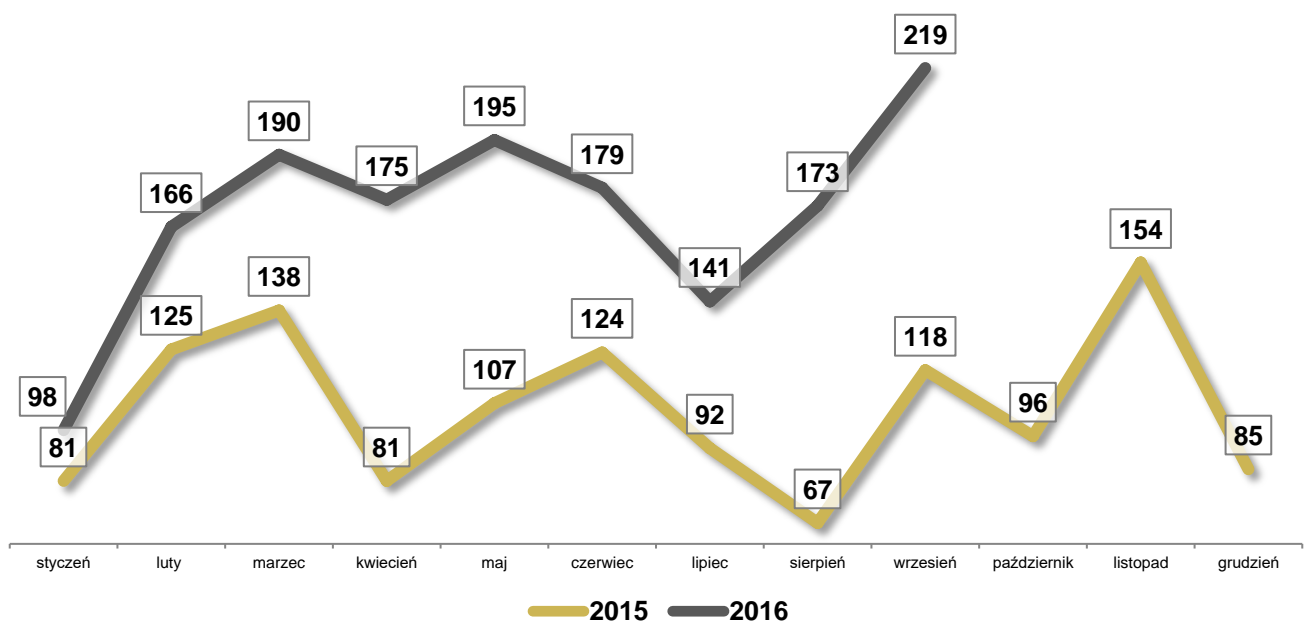
Zgodnie z informacjami przekazanymi w podpunkcie 3.1 rozdziału Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej Marvipol S.A. Grupa Marvipol zamierza kontynuować działalność w segmencie magazynowo-logistycznym oraz współpracę z Grupą Panattoni. W ocenie Zarządu Marvipol S.A. w perspektywie najbliższych 12 miesięcy potencjalnie istotny wpływ na prezentowane wyniki może mieć realizacja, przez spółkę PDC Industrial Center 60 sp. z o.o., inwestycji realizowanych w ramach projektu budowy centrum magazynowo-logistycznego w gminie Grodzisk Mazowiecki.

**2. SEGMENT MOTORYZACYJNY**
**2.1. Wyniki sprzedaży British Automotive Polska S.A. do dilerów (wholesale)**
**A. III kwartał 2016 r.**

| Wolumen sprzedaży (w sztukach)         | III kw. 2015 r. | III kw. 2016 r. | Zmiana     |
|--|-----------------|-----------------|------------|
| Jaguar razem, w tym:                   | 79              | 180             | 128%       |
| Dilerzy niepowiązani kapitałowo        | 47              | 119             | 153%       |
| Land Rover razem:                      | 198             | 353             | 78%        |
| Dilerzy niepowiązani kapitałowo        | 116             | 149             | 28%        |
| <b>Sprzedaż razem, w tym:</b>          | <b>277</b>      | <b>533</b>      | <b>92%</b> |
| <b>Dilerzy niepowiązani kapitałowo</b> | <b>163</b>      | <b>268</b>      | <b>64%</b> |

**B. I-III kwartał 2016 r.**

| Wolumen sprzedaży (w sztukach)         | I-III kw. 2015 r. | I-III kw. 2016 r. | Zmiana     |
|--|-------------------|-------------------|------------|
| Jaguar razem, w tym:                   | 200               | 494               | 147%       |
| Dilerzy niepowiązani kapitałowo        | 122               | 323               | 165%       |
| Land Rover razem:                      | 733               | 1042              | 42%        |
| Dilerzy niepowiązani kapitałowo        | 462               | 533               | 15%        |
| <b>Sprzedaż razem, w tym:</b>          | <b>933</b>        | <b>1536</b>       | <b>65%</b> |
| <b>Dilerzy niepowiązani kapitałowo</b> | <b>584</b>        | <b>856</b>        | <b>47%</b> |

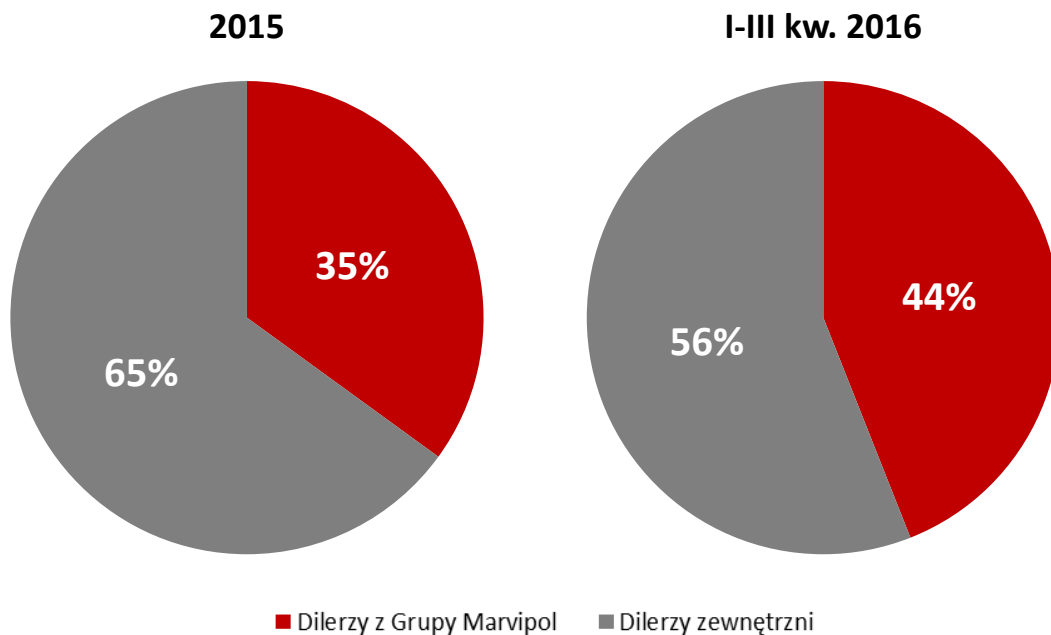
**C. Sprzedaż w ujęciu miesięcznym (w sztukach)**


**2.2. Wyniki sprzedaży dilerów wchodzących w skład Grupy Marvipol do użytkowników końcowych**
**A. III kwartał 2016 r.**

| Wolumen sprzedaży (w sztukach) | III kw. 2015 r. | III kw. 2016 r. | Zmiana      |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-------------|
| Jaguar                         | 30              | 56              | 87%         |
| Land Rover                     | 84              | 213             | 154%        |
| <b>Sprzedaż razem</b>          | <b>114</b>      | <b>269</b>      | <b>136%</b> |

**B. I-III kwartał 2016 r.**

| Wolumen sprzedaży (w sztukach) | I-III kw. 2015 r. | I-III kw. 2016 r. | Zmiana     |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|------------|
| Jaguar                         | 50                | 72                | 59%        |
| Land Rover                     | 204               | 325               | 82%        |
| <b>Sprzedaż razem</b>          | <b>254</b>        | <b>397</b>        | <b>77%</b> |

**C. Udział dilerów wchodzących w skład Grupy Marvipol w całościowej sprzedaży samochodów Jaguar Land Rover do klientów końcowych w Polsce**

**2.3. Opis czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na osiągnięte w I-III kw. 2016 r. wyniki segmentu motoryzacyjnego**

Segment motoryzacyjny Grupy Marvipol w I-III kw. 2016 r. wypracował 469,7 mln zł skonsolidowanych przychodów, o 53% więcej niż w analogicznym okresie 2015 r. Wynik z działalności z segmentu wyniósł 42,9 mln zł, wobec 24,8 mln zł w I-III kw. 2015 r. (wzrost o 73%).

W III kw. br. Grupa zanotowała 92% wzrost wolumenu sprzedaży samochodów Jaguar Land Rover (sprzedaż British Automotive Polska S.A., generalnego importera do własnej i zewnętrznej sieci dilerskiej). Wolumen sprzedaży samochodów do użytkowników końcowych przez dilerów wchodzących w skład Grupy Marvipol wzrósł w III kw. 2016 r. o 136%. W okresie I-III kw. sprzedaż samochodów Jaguar Land Rover do sieci dilerskiej wzrosła o 65%, a sprzedaż do użytkowników końcowych przez dilerów wchodzących w skład Grupy Marvipol – o 77%.

Na dynamiczny wzrost sprzedaży wolumenowej w III kwartale złożyły się bardzo dobre przyjęcie przez odbiorców modeli Jaguar Land Rover wprowadzonych do sprzedaży w 2015 r. (Jaguar XE, Land Rover Discovery Sport) i w 2016 r. (Jaguar F-Pace) oraz rosnące zainteresowanie klasycznymi modelami Jaguar Land Rover (w szczególności Range Rover i Range Rover Sport). Zeszłoroczni i tegoroczni debiutanci odpowiadali za 44% wolumenu sprzedaży British Automotive Polska do dilerów Jaguar Land Rover w III kw. br., a udział Jaguar F-Pace wyniósł niemal 26%.

Kluczowy wpływ na wypracowane w I-III kw. 2016 r. przychody segmentu motoryzacyjnego, obok skokowego wzrostu wolumenu sprzedaży (wpływ pozytywny), miała zmiana miksu sprzedawanych samochodów i rosnący w nim udział samochodów o niższej cenie jednostkowej (wpływ negatywny). Równocześnie wysoki popyt i elastyczna polityka cenowa, pozwalające minimalizować negatywny wpływ zmian kursów walut na wyniki finansowe oraz konsekwentny rozwój segmentu usług posprzedażowych umożliwiły osiągnięcie w analizowanym okresie rentowności operacyjnej na poziomie 9,1%, wobec 8,1% rok wcześniej.

#### **2.4. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki segmentu motoryzacyjnego w perspektywie najbliższych 12 miesięcy**

W ocenie Zarządu Marvipol S.A. największy wpływ na wyniki segmentu motoryzacyjnego Grupy w perspektywie najbliższych 12 miesięcy mieć będą:

- ✓ stabilna sprzedaż samochodów z dotychczasowej oferty,
- ✓ konsekwentny wzrost sprzedaży modeli wprowadzonych do sprzedaży w 2015 i 2016 r.: Discovery Sport, Jaguar XE i Jaguar F-Pace,
- ✓ wprowadzenie na rynek nowych modeli samochodów lub nowych generacji dobrze znanym klientom modeli, w tym premiera nowego Land Rover Discovery, którego do aktywnej sprzedaży trafi na przełomie I i II kw. 2017 r.,
- ✓ rozwój segmentu usług serwisowych i sprzedaży części zamiennych,
- ✓ sytuacja na rynku walutowym.

W ocenie Zarządu Marvipol S.A. segment motoryzacyjny ma potencjał, by w 2016 r. osiągnąć wysoki dwucyfrowy wzrost sprzedaży wolumenowej, (sprzedaż British Automotive Polska S.A. do własnej i zewnętrznej sieci dilerów), do ponad 1900 sztuk.

### **3. SEGMENT NAJMU**

#### **3.1. Opis czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na osiągnięte w I-III kw. 2016 r. wyniki segmentu najmu.**

Segment najmu rozpoznał w I-III kw. 2016 r. 4,41 mln zł przychodów od odbiorców zewnętrznych, wobec 5,27 mln zł w analogicznym okresie 2015 r. W analizowanym okresie segment odnotował 1,21 mln zł wyniku z działalności operacyjnej bez zysków z inwestycji wobec 2,47 mln zł w I-III kw. 2016 r.



Głównym źródłem przychodów segmentu jest wynajem powierzchni w budynku biurowym Prosta Tower. Na dzień sporządzenia raportu poziom wynajmu powierzchni w budynku wynosi 95%.

Na spadek przychodów i niższy wynik segmentu kluczowy wpływ miała rotacja najemców, skutkująca okresowo niższym poziomem wynajmu powierzchni w Prosta Tower, jak również okresowym spadkiem przychodów związanych z zachętami dla nowych najemców (wakacje czynszowe) i kosztami jednorazowymi (koszty „fit-out”). Już w 2015 uruchomiono działania, mające na celu przygotowanie budynku do sprzedaży, w tym także analizę portfela klientów i długości umów, które stanowią ważną przesłankę do sprzedaży budynku. Zarząd ocenia, że na dzisiaj optymalnie dostosował strukturę klientów i długość umów do uzyskania maksymalnej możliwej ceny ze sprzedaży budynku.

### **3.2. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki segmentu najmu w perspektywie najbliższych 12 miesięcy**

W ocenie Zarządu Marvipol S.A. zainteresowanie klientów wynajmem powierzchni w Prosta Tower będzie rosnąć, na co wpływ, poza atrakcyjnością samego budynku, mieć będą ogólna sytuacja gospodarcza jak również rosnąca atrakcyjność rejonu Ronda Daszyńskiego jako nowego centrum biznesowego Warszawy, optymalnie skomunikowanego dzięki drugiej linii metra, skrzyżowaniu dwóch szlaków tramwajowych, komunikacji autobusowej oraz bliskości dworca kolei miejskich. Obserwowany rosny popyt na powierzchnie biurowe w Prosta Tower już w 2015 r. skutkowało zawieraniem umów wynajmu na warunkach korzystniejszych niż wcześniejsze umowy dla wynajmowanych powierzchni, co w kolejnych kwartałach skutkować będzie wzrostem przychodów z wynajmu dla podmiotów zewnętrznych.

Potencjalnie znaczący wpływ na wyniki Grupy Marvipol może mieć ewentualna finalizacja procesu sprzedaży budynku Prosta Tower. W ocenie Zarządu Spółki, biorąc pod uwagę jakość budynku oraz obecną sytuację rynkową, w procesie sprzedaży możliwym będzie uzyskanie ceny nie mniejszej niż obecna wartość księgowa budynku.

**Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.**

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za okres 01.01.2016 - 30.09.2016**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2016 r.

|                                 |  | 01.sty.16 |                | 01.lip.16      |                | 01.sty.15      |  | 01.lip.15 |  |
|---------------------------------|--|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|--|-----------|--|
|                                 |  | 30.wrz.16 |                | 30.wrz.16      |                | 30.wrz.15      |  | 30.wrz.15 |  |
| <i>w tysiącach złotych</i>      |  |           |                |                |                |                |  |           |  |
| <b>Działalność kontynuowana</b> |  |           |                |                |                |                |  |           |  |
|                                 | Przychody ze sprzedaży   | 4         | 668 053        | 308 940        | 411 682        | 109 043        |  |           |  |
|                                 | Pozostałe przychody operacyjne   | 5         | 7 497          | 3 977          | 3 979          | 360            |  |           |  |
|                                 |  |           | <b>675 550</b> | <b>312 917</b> | <b>415 661</b> | <b>109 403</b> |  |           |  |
|                                 | Amortyzacja  |           | (1 630)        | (567)          | (1 857)        | (544)          |  |           |  |
|                                 | Zużycie materiałów i energii   |           | (3 059)        | (851)          | (2 054)        | (740)          |  |           |  |
|                                 | Usługi obce  | 7         | (186 081)      | (115 597)      | (109 495)      | (28 240)       |  |           |  |
|                                 | Koszty świadczeń pracowniczych   | 9         | (14 722)       | (6 748)        | (10 235)       | (3 511)        |  |           |  |
|                                 | Wartość sprzedanych towarów i materiałów                                       | 6         | (392 472)      | (144 438)      | (255 135)      | (70 958)       |  |           |  |
|                                 | Pozostałe koszty operacyjne  | 8         | (14 476)       | (5 338)        | (15 937)       | (4 310)        |  |           |  |
|                                 | Zyski z inwestycji   | 10        | 3 698          | (72)           | 939            | 778            |  |           |  |
|                                 | <b>Zysk na działalności operacyjnej</b>  |           | <b>66 808</b>  | <b>39 306</b>  | <b>21 887</b>  | <b>1 878</b>   |  |           |  |
|                                 | Koszty finansowe   | 12        | (11 707)       | (4 418)        | (10 096)       | (3 279)        |  |           |  |
|                                 | Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć                                       | 11        | 3 347          | 313            | -              | -              |  |           |  |
|                                 | <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>   |           | <b>58 448</b>  | <b>35 201</b>  | <b>11 791</b>  | <b>(1 401)</b> |  |           |  |
|                                 | Podatek dochodowy  | 13        | (11 100)       | (7 257)        | (2 060)        | 972            |  |           |  |
|                                 | <b>Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>                 |           | <b>47 348</b>  | <b>27 944</b>  | <b>9 731</b>   | <b>(429)</b>   |  |           |  |
|                                 | <b>w tym przypadający na:</b>  |           |                |                |                |                |  |           |  |
|                                 | Akcjonariuszy jednostki dominującej  |           | 47 348         | 27 944         | 9 731          | (429)          |  |           |  |
|                                 | <b>Zysk netto za rok obrotowy</b>  |           | <b>47 348</b>  | <b>27 944</b>  | <b>9 731</b>   | <b>(429)</b>   |  |           |  |
|                                 | <b>Działalność zaniechana</b>  |           |                |                |                |                |  |           |  |
|                                 | Zysk netto z działalności zaniechanej  |           | -              | -              | 1 249          | 445            |  |           |  |
|                                 | <b>Zysk netto</b>  |           | <b>47 348</b>  | <b>27 944</b>  | <b>10 980</b>  | <b>16</b>      |  |           |  |
|                                 | <b>Inne całkowite dochody (netto)</b>  |           | -              | -              | -              | -              |  |           |  |
|                                 | <b>Całkowite dochody ogółem</b>  |           | <b>47 348</b>  | <b>27 944</b>  | <b>10 980</b>  | <b>16</b>      |  |           |  |
|                                 | <b>Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b> |           |                |                |                |                |  |           |  |
|                                 | Podstawowy (zł)  | 24        | <b>1,14</b>    | <b>0,67</b>    | <b>0,26</b>    | <b>0,02</b>    |  |           |  |
|                                 | Rozwodniony (zł)   | 24        | <b>1,14</b>    | <b>0,67</b>    | <b>0,26</b>    | <b>0,02</b>    |  |           |  |
|                                 | <b>Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej</b>               |           |                |                |                |                |  |           |  |
|                                 | Podstawowy (zł)  | 24        | <b>1,14</b>    | <b>0,67</b>    | <b>0,23</b>    | <b>0,02</b>    |  |           |  |
|                                 | Rozwodniony (zł)   | 24        | <b>1,14</b>    | <b>0,67</b>    | <b>0,23</b>    | <b>0,02</b>    |  |           |  |

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 30 września 2016 r.

w tysiącach złotych

|   | Nota | 30.wrz.16      | 31.gru.15      | 30.wrz.15      |
|---|------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Aktywa</b>                                       |      |                |                |                |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                |      |                |                |                |
| Rzeczowe aktywa trwałe                              | 14   | 57 989         | 53 142         | 58 387         |
| Wartości niematerialne                              | 15   | 1 337          | 888            | 721            |
| Prawo wieczystego użytkowania                       |      | 3 075          | 3 131          | 3 150          |
| Nieruchomości inwestycyjne                          | 16   | 76 284         | 78 678         | 78 687         |
| Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych | 29   | 5 716          | 4 099          | 4 028          |
| Pozostałe należności długoterminowe                 | 17   | 840            | 840            | 841            |
| Pozostałe inwestycje długoterminowe                 | 18   | 71 190         | 33 460         | 29 835         |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego     | 19   | 11 099         | 24 799         | 12 828         |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                          |      | <b>227 530</b> | <b>199 037</b> | <b>188 477</b> |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                              |      |                |                |                |
| Zapasy  | 20   | 458 501        | 445 445        | 529 088        |
| Inwestycje krótkoterminowe                          |      | 5 800          | 9 000          | -              |
| Należności z tytułu podatku dochodowego             |      | 150            | 908            | 58             |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe   | 21   | 79 777         | 48 043         | 92 948         |
| Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych | 29   | 12 992         | 5 384          | 6 242          |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                  | 22   | 151 773        | 155 372        | 141 642        |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                        |      | <b>708 993</b> | <b>664 152</b> | <b>769 978</b> |
| <b>Aktywa razem</b>                                 |      | <b>936 523</b> | <b>863 189</b> | <b>958 455</b> |

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 30 września 2016 r.

w tysiącach złotych

|   | Nota | 30.wrz.16      | 31.gru.15      | 30.wrz.15      |
|---|------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Kapitał własny i zobowiązania</b>                      |      |                |                |                |
| <b>Kapitał własny</b>                                     |      |                |                |                |
| Kapitał zakładowy   | 23   | 8 310          | 8 310          | 8 310          |
| Kapitał zapasowy  |      | 296 118        | 268 346        | 255 553        |
| Kapitał rezerwowy   |      | 17 059         | 17 059         | 29 852         |
| Akcje własne  |      | -              | -              | (816)          |
| Zyski zatrzymane  |      | 47 348         | 32 343         | 10 980         |
| <b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b> |      | <b>368 835</b> | <b>326 058</b> | <b>303 879</b> |
| <b>Kapitał własny razem</b>                               |      | <b>368 835</b> | <b>326 058</b> | <b>303 879</b> |
| <b>Zobowiązania</b>                                       |      |                |                |                |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek       | 25   | 103 569        | 60 396         | 99 121         |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                | 27   | 604            | 672            | 874            |
| Pozostałe zobowiązania                                    | 30   | 1 460          | 2 143          | 1 073          |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego                      | 19   | 35 637         | 49 630         | 32 640         |
| Rezerwy   | 29   | 5 716          | 4 099          | 4 027          |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                           | 26   | 111 847        | 137 906        | 124 653        |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                  |      | <b>258 833</b> | <b>254 846</b> | <b>262 388</b> |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek       | 25   | 12 705         | 33 476         | 925            |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                | 27   | 733            | 934            | 709            |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                 |      | 4 225          | 204            | 17             |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe       | 30   | 205 605        | 125 711        | 180 946        |
| Przychody przyszłych okresów                              | 28   | 44 535         | 95 818         | 178 657        |
| Rezerwy   | 29   | 13 083         | 5 499          | 7 824          |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                           | 26   | 27 969         | 20 643         | 23 110         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                 |      | <b>308 855</b> | <b>282 285</b> | <b>392 188</b> |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                 |      | <b>567 688</b> | <b>537 131</b> | <b>654 576</b> |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>                |      | <b>936 523</b> | <b>863 189</b> | <b>958 455</b> |

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/



## Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2016 r.

| <i>w tysiącach złotych</i>  | <b>01.sty.16<br/>30.wrz.16</b> | <b>01.sty.15<br/>30.wrz.15</b> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                               |                                |                                |
| <b>Zysk netto za okres</b>  | <b>47 348</b>                  | <b>10 980</b>                  |
| <i>Korekty</i>  |                                |                                |
| Amortyzacja   | 1 630                          | 2 522                          |
| Amortyzacja z tytułu prawa wieczystego użytkowania  | 56                             | 56                             |
| Przychody z tytułu odsetek i udziału w zyskach (dywidendy)                                    | (767)                          | (1 079)                        |
| Koszty finansowe  | 8 581                          | 7 931                          |
| Zysk ze sprzedaży środków trwałych  | -                              | (87)                           |
| Likwidacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych                             | 368                            | 439                            |
| Udział w zysku wspólnych przedsięwzięć  | (3 347)                        |                                |
| Podatek dochodowy   | 11 100                         | 2 353                          |
| Zmiana stanu zapasów  | (12 498)                       | (3 840)                        |
| Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych                              | (31 734)                       | (26 686)                       |
| Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów  | 57                             | 1 431                          |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów i leasingu | 79 129                         | 46 306                         |
| Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów  | (51 283)                       | 96 793                         |
| Niezrealizowane różnice kursowe   | (1 031)                        | -                              |
| Koszty emisji obligacji   | 590                            | 780                            |
| Podatek zapłacony   | (9 886)                        | (6 826)                        |
| Podatek zwrócony  | 3 274                          | 1 928                          |
| Pozostałe korekty   | -                              |                                |
| <b>Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej</b>                        | <b>41 587</b>                  | <b>133 001</b>                 |

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2016 r.

| <i>w tysiącach złotych</i>  | <b>01.sty.16<br/>30.wrz.16</b> | <b>01.sty.15<br/>30.wrz.15</b> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                   |                                |                                |
| Odsetki otrzymane   | 441                            | 770                            |
| Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | -                              | 91                             |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych                   | (4 717)                        | (6 665)                        |
| Wpływy z wykupu obligacji   | 3 200                          | -                              |
| Pożyczki udzielone  | (33 006)                       | (27 222)                       |
| Pożyczki spłacone   | -                              | -                              |
| Nabycie aktywów finansowych   | (20)                           | (19)                           |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                          | <b>(34 102)</b>                | <b>(33 045)</b>                |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                      |                                |                                |
| Wypłata dywidendy dla akcjonariuszy   | (4 571)                        | -                              |
| Wpływy netto z emisji obligacji   | -                              | 59 324                         |
| Wykup obligacji   | (18 397)                       | (66 484)                       |
| Zaciągnięcie kredytów i pożyczek  | 28 434                         | 93 691                         |
| Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek   | (6 032)                        | (116 395)                      |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                             | (453)                          | (1 418)                        |
| Odsetki zapłacone   | (10 065)                       | (10 677)                       |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>                             | <b>(11 084)</b>                | <b>(41 959)</b>                |
| <b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>   | <b>(3 599)</b>                 | <b>57 997</b>                  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu                               | 155 372                        | 83 645                         |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>  | <b>151 773</b>                 | <b>141 642</b>                 |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>     | <b>18 217</b>                  | <b>20 201</b>                  |

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2016 r.

| <i>w tysiącach złotych</i>                                  | Kapitał zakładowy | Akcje własne | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Zyski zatrzymane | Kapitał własny<br>akcjonariuszy<br>jednostki<br>dominującej | Kapitał własny<br>razem |
|---|-------------------|--------------|------------------|-------------------|------------------|---|-------------------------|
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2015 r.</b>           | <b>8 310</b>      | <b>(816)</b> | <b>207 615</b>   | <b>29 852</b>     | <b>47 938</b>    | <b>292 899</b>  | <b>292 899</b>          |
| Suma ujętych przychodów i kosztów                           | -                 | -            | -                | -                 | 10 980           | 10 980  | 10 980                  |
| Przeniesienie na kapitał zapasowy                           | -                 | -            | 47 938           | -                 | (47 938)         | -   | -                       |
| <b>Kapitał własny na dzień 30 września 2015 r.</b>          | <b>8 310</b>      | <b>(816)</b> | <b>255 553</b>   | <b>29 852</b>     | <b>10 980</b>    | <b>303 879</b>  | <b>303 879</b>          |
| <b>Kapitał własny na dzień 1 października 2015 r.</b>       | <b>8 310</b>      | <b>(816)</b> | <b>255 553</b>   | <b>29 852</b>     | <b>10 980</b>    | <b>303 879</b>  | <b>303 879</b>          |
| Suma ujętych przychodów i kosztów                           | -                 | -            | -                | -                 | 21 363           | 21 363  | 21 363                  |
| Kapitał na nabycie akcji własnych                           | -                 | -            | 12 793           | (12 793)          | -                | -   | -                       |
| Sprzedż akcji własnych                                      | -                 | <b>816</b>   | -                | -                 | -                | 816   | 816                     |
| <b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2015 r.</b>           | <b>8 310</b>      | <b>-</b>     | <b>268 346</b>   | <b>17 059</b>     | <b>32 343</b>    | <b>326 058</b>  | <b>326 058</b>          |
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 r.</b>           | <b>8 310</b>      | <b>-</b>     | <b>268 346</b>   | <b>17 059</b>     | <b>32 343</b>    | <b>326 058</b>  | <b>326 058</b>          |
| Całkowite dochody ogółem                                    | -                 | -            | -                | -                 | 47 348           | 47 348  | 47 348                  |
| Przeniesienie na kapitał zapasowy                           | -                 | -            | 27 772           | -                 | (27 772)         | -   | -                       |
| Przeznaczenie części zysku za rok 2015 na wypłatę dywidendy | -                 | -            | -                | -                 | (4 571)          | (4 571)   | (4 571)                 |
| <b>Kapitał własny na dzień 30 września 2016 r.</b>          | <b>8 310</b>      | <b>-</b>     | <b>296 118</b>   | <b>17 059</b>     | <b>47 348</b>    | <b>368 835</b>  | <b>368 835</b>          |

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Informacje objaśniające

### 1. Dane Spółki Dominującej

Marvipol S.A. („Spółka Dominująca”, „Spółka”) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki Dominującej mieści się w Warszawie 00-838, ul. Prosta 32.

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.

Przedmiotem działalności Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych zgodnie ze statutem/umowami Spółek są:

- działalność deweloperska,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem powierzchni,
- sprzedaż hurtowa i detaliczna pojazdów mechanicznych oraz części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
- obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych,
- działalność rachunkowo - księgową.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres obrotowy kończący się 30 września 2016 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą”). Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 września 2015 roku.

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Marvipol S.A.

### 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” przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego.

Skonsolidowane 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 Grupy sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku.

Skonsolidowane 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 2016 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 2015 roku, z 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:

Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 lub po tej dacie),

Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty” - zatwierdzona w UE w dniu 13 czerwca 2014 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 17 czerwca 2014 roku lub po tej dacie).

Zastosowanie powyższych zmian do standardów nie miało istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości jednostki.

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

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 – zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 lub po tej dacie),

Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze - zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie),

Jednostka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

### **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 [dzień publikacji sprawozdania finansowego] nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),

MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 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 (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 jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 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 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 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 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).

Według szacunków jednostki, 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.

## 2a. Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie skonsolidowanego 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.

Informacja na temat szczególnie istotnych obszarów podlegających ocenom i szacunkom, wpływających na skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe nie uległa zmianie w porównaniu do informacji zaprezentowanych w sprawozdaniach rocznych sporządzonych na dzień 31 grudnia 2015 roku.

## 3. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. 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.

### Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

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



3. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty zgodnie z MSSF 8

| w tysiącach złotych                                      | Działalność deweloperska |                | Myjnie         |           | Sprzedaż samochodów |                | Najem          |                | Eliminacje   |              | Skonsolidowane |                |                |                |                |                |                |
|--|--------------------------|----------------|----------------|-----------|---------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 30.wrz.16                | 31.gru.15      | 30.wrz.15      | 30.wrz.16 | 31.gru.15           | 30.wrz.15      | 30.wrz.16      | 31.gru.15      | 30.wrz.15    | 30.wrz.16    | 31.gru.15      | 30.wrz.15      |                |                |                |                |                |
| <b>Działalność kontynuowana</b>                          |                          |                |                |           |                     |                |                |                |              |              |                |                |                |                |                |                |                |
| Przychody od odbiorców zewnętrznych                      | 197 910                  | 266 877        | 101 469        | -         | -                   | 465 735        | 412 049        | 305 067        | 4 408        | 7 492        | 5 271          | -              | -              | 668 052        | 686 418        | 411 807        |                |
| Przychody z transakcji pomiędzy segmentami               | 7 139                    | 1 427          | 897            | -         | -                   | -              | 2              | 2              | 1 537        | 1 944        | 1 494          | (8 676)        | (3 373)        | (2 517)        | 0              | -              | (124)          |
| Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych             | 3 347                    | 3 407          | -              | -         | -                   | -              | -              | -              | -            | -            | -              | -              | -              | -              | 3 347          | 3 407          | -              |
| Pozostałe przychody                                      | 147                      | 5 206          | 2 084          | -         | -                   | 4 001          | 1 999          | 2 083          | 2            | 543          | 60             | -              | -              | -              | 4 150          | 7 748          | 4 227          |
| <b>Przychody od odbiorców razem</b>                      | <b>208 543</b>           | <b>276 917</b> | <b>104 450</b> | <b>-</b>  | <b>-</b>            | <b>469 735</b> | <b>414 050</b> | <b>307 152</b> | <b>5 947</b> | <b>9 979</b> | <b>6 825</b>   | <b>(8 676)</b> | <b>(3 373)</b> | <b>(2 517)</b> | <b>675 549</b> | <b>697 573</b> | <b>415 910</b> |
| Wynik segmentu   | 22 558                   | 12 726         | (6 010)        | -         | -                   | 42 871         | 27 318         | 24 771         | 1 209        | 3 996        | 2 468          | -              | -              | 98             | 66 457         | 44 040         | 21 327         |
| Nieprzypisane koszty                                     |                          |                |                |           |                     |                |                |                |              |              |                |                |                |                | -              | -              | (3)            |
| Zyski z inwestycji                                       |                          |                |                |           |                     |                |                |                |              |              |                |                |                |                | 3 698          | 1 800          | 939            |
| Zbycie akcji własnych                                    |                          |                |                |           |                     |                |                |                |              |              |                |                |                |                |                | (363)          |                |
| Zbycie jednostek zależnych                               |                          |                |                |           |                     |                |                |                |              |              |                |                |                |                |                | 891            |                |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej</b>                  |                          |                |                |           |                     |                |                |                |              |              |                |                |                |                | <b>70 155</b>  | <b>46 368</b>  | <b>22 263</b>  |
| Koszty finansowe   |                          |                |                |           |                     |                |                |                |              |              |                |                |                |                | (11 708)       | (14 395)       | (10 179)       |
| Podatek dochodowy  |                          |                |                |           |                     |                |                |                |              |              |                |                |                |                | (11 099)       | (4 306)        | (2 353)        |
| <b>Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej</b> |                          |                |                |           |                     |                |                |                |              |              |                |                |                |                | <b>47 348</b>  | <b>27 667</b>  | <b>9 731</b>   |
| <b>Działalność zaniechana</b>                            |                          |                |                |           |                     |                |                |                |              |              |                |                |                |                | -              | -              | -              |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej           |                          |                |                |           |                     |                |                |                |              |              |                |                |                |                | -              | 998            | 1 249          |
| Wynik na zbyciu jednostek zależnych                      |                          |                |                |           |                     |                |                |                |              |              |                |                |                |                |                | 3 678          |                |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                               |                          |                |                |           |                     |                |                |                |              |              |                |                |                |                | <b>47 348</b>  | <b>32 343</b>  | <b>10 980</b>  |
| <b>Inne całkowite dochody</b>                            |                          |                |                |           |                     |                |                |                |              |              |                |                |                |                | -              | -              | -              |
| Inne całkowite dochody (netto)                           |                          |                |                |           |                     |                |                |                |              |              |                |                |                |                | -              | -              | -              |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                          |                          |                |                |           |                     |                |                |                |              |              |                |                |                |                | <b>47 348</b>  | <b>32 343</b>  | <b>10 980</b>  |

Segmenty zgodnie z MSSF 8 (ciąg dalszy)

| w tysiącach złotych        | Działalność deweloperska |           |           | Myjnie    |           |           | Sprzedaż samochodów |           |           | Najem     |           |           | Eliminacje |           |           | Skonsolidowane |                |                |
|----------------------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|----------------|----------------|----------------|
|                            | 30.wrz.16                | 31.gru.15 | 30.wrz.15 | 30.wrz.16 | 31.gru.15 | 30.wrz.15 | 30.wrz.16           | 31.gru.15 | 30.wrz.15 | 30.wrz.16 | 31.gru.15 | 30.wrz.15 | 30.wrz.16  | 31.gru.15 | 30.wrz.15 | 30.wrz.16      | 31.gru.15      | 30.wrz.15      |
| Aktywa segmentu            | 424 617                  | 482 557   | 575 102   | -         | -         | 11 565    | 249 469             | 127 096   | 133 510   | 105 709   | 100 369   | 102 057   | 5 320      | (3 173)   | (5 550)   | 785 115        | 706 849        | 816 684        |
| Nieprzypisane aktywa       | -                        | -         | -         | -         | -         | -         | -                   | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -         | -         | 151 408        | 156 340        | 141 771        |
| <b>Aktywa razem</b>        | -                        | -         | -         | -         | -         | -         | -                   | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -         | -         | <b>936 523</b> | <b>863 189</b> | <b>958 455</b> |
| Zobowiązania segmentu      | 158 094                  | 237 009   | 374 672   | -         | -         | 2 632     | 195 833             | 96 758    | 89 991    | 52 306    | 62 732    | 59 749    | 5 317      | (3 173)   | (5 550)   | 411 551        | 393 326        | 521 494        |
| Nieprzypisane zobowiązania | -                        | -         | -         | -         | -         | -         | -                   | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -         | -         | 156 137        | 143 805        | 133 082        |
| <b>Zobowiązania razem</b>  | -                        | -         | -         | -         | -         | -         | -                   | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -         | -         | <b>567 688</b> | <b>537 131</b> | <b>654 576</b> |
| Wydatki inwestycyjne       | 3 451                    | 2 370     | 552       | -         | 36        | 23        | 452                 | 6 442     | 6 090     | 814       | 80        | -         | -          | -         | -         | 4 717          | 8 928          | 6 665          |
| Amortyzacja                | 679                      | 861       | 1 187     | -         | 844       | 301       | 437                 | 751       | 579       | 514       | 608       | 455       | -          | -         | -         | 1 630          | 3 064          | 2 522          |

#### 4. Przychody ze sprzedaży

| <i>w tysiącach złotych</i>                            | <b>30.wrz.16</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|---|------------------|------------------|
| Przychody ze sprzedaży mieszkań                       | 193 500          | 98 687           |
| Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych | 450 807          | 293 172          |
| Przychody z najmu                                     | 5 407            | 5 271            |
| Przychody z tytułu usług wykończenia mieszkań         | 587              | 1 339            |
| Przychody z tytułu usług pośrednictwa                 | 702              | 888              |
| Przychody z tytułu usług serwisowych i gwarancyjnych  | 10 780           | 9 291            |
| Przychody ze świadczenia pozostałych usług            | 6 270            | 3 034            |
|   | <b>668 053</b>   | <b>411 682</b>   |

Przychody ze świadczenia pozostałych usług dotyczą przychodów z usług napraw blacharskich, pośrednictwa ubezpieczeniowego oraz zarządzania nieruchomościami.

#### 5. Pozostałe przychody

| <i>w tysiącach złotych</i>  | <b>30.wrz.16</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|---|------------------|------------------|
| Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych                     | 642              | 605              |
| Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych                        | 32               | 87               |
| Różnice kursowe z działalności operacyjnej                        | 2 663            | 139              |
| Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy                   | 48               | 35               |
| Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności | 447              | 419              |
| Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)             | 1 412            | 1 312            |
| Odsetki   | 103              | 93               |
| Inne  | 2 150            | 1 289            |
|   | <b>7 497</b>     | <b>3 979</b>     |

#### 6. Wartość sprzedanych towarów i usług

| <i>w tysiącach złotych</i>                         | <b>30.wrz.16</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|--|------------------|------------------|
| Wartość sprzedanych samochodów i części zamiennych | (379 752)        | (253 581)        |
| Wartość sprzedanych usług                          | (12 720)         | (1 554)          |
|  | <b>(392 472)</b> | <b>(255 135)</b> |

Wartość sprzedanych usług dotyczy głównie kosztów z tytułu usług napraw samochodów oraz usług napraw gwarancyjnych samochodów.

#### 7. Usługi obce

| <i>w tysiącach złotych</i> | <b>30.wrz.16</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Koszt budowy mieszkań      | (157 457)        | (82 007)         |
| Inne                       | (28 624)         | (27 488)         |
|                            | <b>(186 081)</b> | <b>(109 495)</b> |

## 8. Pozostałe koszty operacyjne

| <i>w tysiącach złotych</i>                                | <b>30.wrz.16</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|---|------------------|------------------|
| Koszty rezerw oraz odpisów aktualizujących należności     | (87)             | (71)             |
| Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy | (21)             | -                |
| Rezerwy na sprawy sądowe                                  | -                | (520)            |
| Koszty z tytułu poniesionych szkód                        | -                | (302)            |
| Różnice kursowe z działalności operacyjnej                | (445)            | (231)            |
| Podatki i opłaty  | (1 352)          | (1 000)          |
| Koszty reprezentacji                                      | (482)            | (476)            |
| Koszty sprzedaży niestatutowej                            | (456)            | (787)            |
| Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym | (873)            | (1 252)          |
| Opłaty za wieczyste użytkowanie                           | (1 062)          | (1 245)          |
| Ubezpieczenia   | (959)            | (707)            |
| Reklama i marketing                                       | (2 163)          | (2 059)          |
| Koszty wykończenia lokali                                 | (1 513)          | (3 647)          |
| Koszty zakończonych inwestycji                            | (1 794)          | (1 238)          |
| Inne  | (3 269)          | (2 402)          |
|   | <b>(14 476)</b>  | <b>(15 937)</b>  |

## 9. Koszty świadczeń pracowniczych

| <i>w tysiącach złotych</i> | <b>30.wrz.16</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Wynagrodzenia              | (12 563)         | (8 343)          |
| Ubezpieczenia społeczne    | (2 159)          | (1 892)          |
|                            | <b>(14 722)</b>  | <b>(10 235)</b>  |

## 10. Zyski z inwestycji

| <i>w tysiącach złotych</i>                              | <b>30.wrz.16</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|---|------------------|------------------|
| Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek      | 770              | 309              |
| Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych            | 861              | 770              |
| Przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnej     | -                | (591)            |
| Wycena bilansowa udzielonych pożyczek w walutach obcych | 1 109            | -                |
| Inne  | 958              | 451              |
|   | <b>3 698</b>     | <b>939</b>       |

## 11. Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych

| <i>w tysiącach złotych</i>                   | <b>30.wrz.16</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|--|------------------|------------------|
| Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych | 3 347            | -                |
|  | <b>3 347</b>     | <b>-</b>         |

## 12. Koszty finansowe

| <i>w tysiącach złotych</i>  | <b>30.wrz.16</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|---|------------------|------------------|
| Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu | (8 552)          | (8 043)          |
| Koszty z tytułu odsetek od leasingu   | (29)             | (322)            |
| Koszty obsługi obligacji  | (684)            | (791)            |
| Prowizje  | (336)            | (677)            |
| Wycena IRS  | (588)            | -                |
| Wycena kontraktów terminowych   | (1 318)          | -                |
| Inne  | (199)            | (263)            |
|   | <b>(11 707)</b>  | <b>(10 096)</b>  |

### 13. Podatek dochodowy

#### Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

| <i>w tysiącach złotych</i>   | <b>30.wrz.16</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|--|------------------|------------------|
| <b>Podatek dochodowy bieżący</b>   |                  |                  |
| Podatek dochodowy za okres   | 11 392           | 6 257            |
|  | <b>11 392</b>    | <b>6 257</b>     |
| <b>Podatek odroczony</b>   |                  |                  |
| Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych  | (292)            | (4 197)          |
| Zmiana stawek podatkowych  | -                | -                |
|  | <b>(292)</b>     | <b>(4 197)</b>   |
|  | <b>(292)</b>     | <b>(4 197)</b>   |
| <br>   |                  |                  |
| Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej                                   | 11 100           | 2 060            |
| Podatek dochodowy z działalności zaniechanej (bez podatku od zysku ze sprzedaży) | -                | 293              |
|  | <b>11 100</b>    | <b>2 353</b>     |
|  | <b>11 100</b>    | <b>2 353</b>     |

#### Efektywna stopa podatkowa

| <i>w tysiącach złotych</i>                                      | <b>30.wrz.16</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|---|------------------|------------------|
| Zysk netto za okres   | 47 348           | 10 980           |
| Podatek dochodowy   | 11 100           | 2 353            |
| Zysk przed opodatkowaniem                                       | <b>58 448</b>    | <b>13 333</b>    |
| <br>  |                  |                  |
| Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową               | 11 105           | 2 533            |
| Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi | (6)              | (180)            |
|   | <b>11 099</b>    | <b>2 353</b>     |

**14. 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 stycznia 2015 r.  | 656        | 52 556            | 8 591                | 2 264             | 6 589                   | 5 529                   | 76 185        |
| Nabycie                                     | -          | 54                | 92                   | 351               | 58                      | 6 105                   | 6 660         |
| Przeniesienia do innych aktywów             | -          | (4 491)           | -                    | -                 | 1 858                   | -                       | (2 633)       |
| Zbycie                                      | -          | -                 | -                    | (309)             | -                       | -                       | (309)         |
| Inne  | -          | 40                | 33                   | 89                | (358)                   | -                       | (196)         |
| Likwidacja                                  | -          | -                 | -                    | -                 | -                       | (4)                     | (4)           |
| Wartość brutto na dzień 30 września 2015 r. | <b>656</b> | <b>48 159</b>     | <b>8 716</b>         | <b>2 395</b>      | <b>8 147</b>            | <b>11 630</b>           | <b>79 703</b> |
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.  | -          | 41 260            | 4 215                | 2 516             | 7 814                   | 12 111                  | 67 916        |
| Nabycie                                     | -          | -                 | 224                  | 900               | 1 879                   | 1 427                   | 4 430         |
| Przeniesienia do innych aktywów             | -          | 2 394             | -                    | -                 | -                       | -                       | 2 394         |
| Zbycie                                      | -          | -                 | -                    | (127)             | -                       | -                       | (127)         |
| Likwidacja                                  | -          | (392)             | (58)                 | -                 | -                       | -                       | (450)         |
| Wartość brutto na dzień 30 września 2016 r. | -          | <b>43 262</b>     | <b>4 381</b>         | <b>3 289</b>      | <b>9 693</b>            | <b>13 538</b>           | <b>74 163</b> |

w tysiącach złotych

**Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości**

|   | 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 stycznia 2015 r.  | -      | (7 482)           | (5 702)              | (1 772)           | (4 379)                 | -                       | (19 335)        |
| Amortyzacja za okres  | -      | (1 062)           | (590)                | (251)             | (368)                   | -                       | (2 271)         |
| Przeniesienia do innych aktywów   | -      | 110               | -                    | -                 | (110)                   | -                       | -               |
| Zbycie  | -      | -                 | -                    | 307               | -                       | -                       | 307             |
| Inne  | -      | -                 | (1)                  | (7)               | (9)                     | -                       | (17)            |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2015 r. | -      | <b>(8 434)</b>    | <b>(6 293)</b>       | <b>(1 723)</b>    | <b>(4 866)</b>          | -                       | <b>(21 316)</b> |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r.  | -      | (4 709)           | (3 740)              | (1 648)           | (4 677)                 | -                       | (14 774)        |
| Amortyzacja za okres  | -      | (781)             | (128)                | (267)             | (433)                   | -                       | (1 609)         |
| Zbycie  | -      | -                 | -                    | 127               | -                       | -                       | 127             |
| Likwidacja  | -      | 24                | 58                   | -                 | -                       | -                       | 82              |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2016 r. | -      | <b>(5 466)</b>    | <b>(3 810)</b>       | <b>(1 788)</b>    | <b>(5 110)</b>          | -                       | <b>(16 174)</b> |

**Wartość netto**

|                              |     |               |            |              |              |               |               |
|------------------------------|-----|---------------|------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Na dzień 1 stycznia 2015 r.  | 656 | 45 074        | 2 889      | 492          | 2 210        | 5 529         | 56 850        |
| Na dzień 30 września 2015 r. | 656 | 39 725        | 2 423      | 672          | 3 281        | 11 630        | 58 387        |
| Na dzień 1 stycznia 2016 r.  | -   | 36 551        | 475        | 868          | 3 137        | 12 111        | 53 142        |
| Na dzień 30 września 2016 r. | -   | <b>37 796</b> | <b>571</b> | <b>1 501</b> | <b>4 583</b> | <b>13 538</b> | <b>57 989</b> |

## 15. Wartości niematerialne

| <i>w tysiącach złotych</i>   | Wartość firmy | Oprogramowanie | Wartości niematerialne razem |
|--|---------------|----------------|------------------------------|
| <b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 r.</b>                                      | 778           | 725            | 1 503                        |
| Nabycie  | -             | 356            | 356                          |
| Likwidacja   | -             | (232)          | (232)                        |
| <b>Wartość brutto na dzień 30 września 2015 r.</b>                                     | <b>778</b>    | <b>849</b>     | <b>1 627</b>                 |
| <b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.</b>                                      | <b>778</b>    | <b>793</b>     | <b>1 571</b>                 |
| Nabycie  | 6             | 465            | 471                          |
| <b>Wartość brutto na dzień 30 września 2016 r.</b>                                     | <b>784</b>    | <b>1 258</b>   | <b>2 042</b>                 |
| <b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości</b>                                     |               |                |                              |
| <b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2015 r., w tym:</b> | -             | (663)          | (663)                        |
| Amortyzacja za okres   | -             | (251)          | (251)                        |
| Likwidacja   | -             | 8              | 8                            |
| <b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2015 r.</b>        | <b>-</b>      | <b>(906)</b>   | <b>(906)</b>                 |
| <b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r., w tym:</b> | <b>-</b>      | <b>(683)</b>   | <b>(683)</b>                 |
| Amortyzacja za okres   | -             | (22)           | (22)                         |
| <b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2016 r.</b>        | <b>-</b>      | <b>(705)</b>   | <b>(705)</b>                 |
| <b>Wartość netto</b>   |               |                |                              |
| <i>w tysiącach złotych</i>   | Wartość firmy | Oprogramowanie | Wartości niematerialne razem |
| Na dzień 1 stycznia 2015 r.  | 778           | 62             | 840                          |
| Na dzień 30 września 2015 r.   | 778           | (57)           | 721                          |
| Na dzień 1 stycznia 2016 r.  | 778           | 110            | 888                          |
| Na dzień 30 września 2016 r.   | <b>784</b>    | <b>553</b>     | <b>1 337</b>                 |

### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.



## 16. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

|  | 30.wrz.16     | 31.gru.15     | 30.wrz.15     |
|--|---------------|---------------|---------------|
| <b>Wartość brutto na początek okresu</b> | <b>78 678</b> | <b>76 054</b> | <b>76 054</b> |
| Poniesione nakłady                       | -             | 620           | -             |
| Zmiana wartości godziwej                 | -             | (629)         | -             |
| Przeniesienie na środki trwałe           | (2 394)       | -             | -             |
| Przeniesienie ze środków trwałych        | -             | 2 633         | 2 633         |
| <b>Wartość brutto na koniec okresu</b>   | <b>76 284</b> | <b>78 678</b> | <b>78 687</b> |

Nieruchomości inwestycyjne 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.

- część budynku biurowego "Prosta Tower" z garażem podziemnym na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Prostej 32.

Wycena nieruchomości Prosta Tower 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 koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy o wartości bilansowej 76 284 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 78 678 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

## 17. Pozostałe należności długoterminowe

w tysiącach złotych

|  | 30.wrz.16  | 31.gru.15  | 30.wrz.15  |
|--|------------|------------|------------|
| Należności długoterminowe - kaucje zapłacone | 840        | 840        | 841        |
|  | <b>840</b> | <b>840</b> | <b>841</b> |

Na dzień 30 września 2016 roku Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej przy ul. Abrahama w Gdańsku w kwocie 76 tys. zł (31 grudnia 2015 roku: 76 tys. zł.) oraz z tytułu gwarancji bankowej mBank S.A. w kwocie 764 tys. zł. (31 grudnia 2015 roku: 764 tys. zł.)

## 18. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

|  | 30.wrz.16     | 31.gru.15     | 30.wrz.15    |
|--|---------------|---------------|--------------|
| Pożyczki udzielone                     | 64 396        | 30 033        | 4 808        |
| Udziały we wspólnych przedsięwzięciach | 6 794         | 3 427         | -            |
|  | <b>71 190</b> | <b>33 460</b> | <b>4 808</b> |

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

| <i>w tysiącach złotych</i>                   | <b>30.wrz.16</b> | <b>31.gru.15</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Pożyczka Industrial Center 37 Sp. z o.o.     | 28 772           | 27 123           | -                |
| Pożyczka Książek Holding Sp. z o.o.*         | 533              | 283              | 187              |
| Pożyczka MK Holding S.a.r.l.*                | 156              | 87               | -                |
| Pożyczka Robo Wash Sp. z o.o.                | 2 176            | 2 540            | 2 475            |
| Pożyczka Cosinda Holdings Ltd                | -                | -                | 2 146            |
| Pożyczka PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. | 32 759           | -                | -                |
|  | <b>64 396</b>    | <b>30 033</b>    | <b>4 808</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**

| <i>w tysiącach złotych</i>          | <b>30.wrz.16</b> | <b>31.gru.15</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Industrial Center 37 Sp. z o.o.     | 6 774            | 3 427            | -                |
| PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. | -                | -                | -                |
| Projekt 888 Sp. o.o.                | 20               | -                | -                |
|                                     | <b>6 794</b>     | <b>3 427</b>     | <b>-</b>         |

Realizując strategię rozwoju segmentu deweloperskiego Grupa Marvipol podjęła decyzję o zawiązaniu, wraz z Grupą Panattoni, wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego celem jest nabycie gruntów, realizacja i komercjalizacja, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo – logistycznego Panattoni Park Warsaw.

W II kwartale zakończono budowę dwóch projektów, tworzących kompleks Panattoni Park Warsaw. Na dzień publikacji sprawozdania poziom wynajmu na podstawie podpisanych umów to blisko 82% powierzchni całego projektu, a obecnie trwają zaawansowane rozmowy w sprawie sprzedaży.

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.

Realizując strategię rozwoju segmentu deweloperskiego Grupa Marvipol podjęła decyzję o zawiązaniu, wraz z Grupą Panattoni, wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego celem jest budowa parku magazynowo-logistycznego o powierzchni ok. 70.464 metrów kwadratowych składającego się z czterech budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Marvipol S.A. 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.

**19. 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.wrz.16     | 31.gru.15     | 30.wrz.16       | 31.gru.15       | 30.wrz.16       | 31.gru.15       |
| Rzeczowe aktywa trwałe                              | 467           | 374           | (1 778)         | (1 804)         | (1 311)         | (1 430)         |
| Nieruchomości inwestycyjne                          | -             | -             | (3 987)         | (2 530)         | (3 987)         | (2 530)         |
| Znak towarowy                                       | -             | -             | (13 079)        | (11 397)        | (13 079)        | (11 397)        |
| Czynsz  | -             | -             | (66)            | (66)            | (66)            | (66)            |
| Amortyzacja   | 8             | 7             | -               | -               | 8               | 7               |
| Audyt   | -             | 21            | -               | -               | -               | 21              |
| Walutowe kontrakty terminowe forward                | -             | -             | -               | (30)            | -               | (30)            |
| Wycena IRS  | 260           | 148           | -               | -               | 260             | 148             |
| Zapasy  | 5 611         | 7 393         | (7 446)         | (2 801)         | (1 835)         | 4 592           |
| Udziały PZ BUD                                      | -             | -             | (7 662)         | (7 662)         | (7 662)         | (7 662)         |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe   | -             | 146           | -               | (144)           | -               | 2               |
| Świadczenia pracownicze                             | 666           | 218           | -               | -               | 666             | 218             |
| Odpisy na należności                                | 67            | 73            | -               | -               | 67              | 73              |
| Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa     | 3 555         | 1 821         | (3 555)         | (1 802)         | -               | 19              |
| Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia      |               |               |                 |                 |                 |                 |
| przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla      |               |               |                 |                 |                 |                 |
| celów księgowych i podatkowych                      | 4 918         | 14 122        | (242)           | (18 079)        | 4 676           | (3 957)         |
| Rezerwy na koszty okresu                            | 1 184         | 1 639         | -               | -               | 1 184           | 1 639           |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w           |               |               |                 |                 |                 |                 |
| przyszłych okresach                                 | -             | 8 466         | -               | -               | -               | 8 466           |
| Koszt nabycia udziałów Prosta                       | -             | -             | (3 445)         | (3 445)         | (3 445)         | (3 445)         |
| Udziały we wspólnych przedsięwzięciach              | -             | -             | -               | (648)           | -               | (648)           |
| Odsetki od pożyczki                                 | 672           | 708           | (1 861)         | (1 478)         | (1 189)         | (770)           |
| Odsetki od obligacji i kredytów                     | 251           | 508           | (9 980)         | (10 341)        | (9 729)         | (9 833)         |
| Odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości        | -             | -             | -               | -               | -               | -               |
| Odpisy na zapasy                                    | 1 465         | 1 614         | -               | -               | 1 465           | 1 614           |
| Odpisy na udziały                                   | 529           | -             | -               | -               | 529             | -               |
| Udział w wynikach wspólnych przedsięwzięć           | 2             | -             | (1 285)         | -               | (1 283)         | -               |
| Pozostałe   | 633           | 556           | (575)           | (418)           | 58              | 138             |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w           |               |               |                 |                 |                 |                 |
| przyszłych okresach                                 | 10 135        | -             | -               | -               | 10 135          | -               |
| <b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego</b> |               |               |                 |                 |                 |                 |
| <b>podatku dochodowego</b>                          | <b>30 423</b> | <b>37 814</b> | <b>(54 961)</b> | <b>(62 645)</b> | <b>(24 538)</b> | <b>(24 831)</b> |
| Kompensata  | (19 324)      | (13 015)      | 19 324          | 13 015          | -               | -               |
| <b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego</b> |               |               |                 |                 |                 |                 |
| <b>podatku dochodowego wykazane w bilansie</b>      | <b>11 099</b> | <b>24 799</b> | <b>(35 637)</b> | <b>(49 630)</b> | <b>(24 538)</b> | <b>(24 831)</b> |

**Zmiana różnic przejściowych w okresie**

w tysiącach złotych

|   | Stan na<br>31-gru-2015 | Zmiana różnic<br>przejściowych<br>ujęta w<br>sprawozdaniu z<br>całkowitych<br>dochodów | Stan na<br>30-wrz-2016 |
|---|------------------------|--|------------------------|
| Rzeczowe aktywa trwałe                            | (1 430)                | 119  | (1 311)                |
| Nieruchomości inwestycyjne                        | (2 530)                | (1 457)  | (3 987)                |
| Znak towarowy                                     | (11 397)               | (1 682)  | (13 079)               |
| Czynsz  | (66)                   | -  | (66)                   |
| Amortyzacja                                       | 7                      | 1  | 8                      |
| Audyt   | 21                     | (21)   | -                      |
| Walutowe kontrakty terminowe forward              | (30)                   | 30   | -                      |
| Wycena IRS  | 148                    | 112  | 260                    |
| Zapasy  | 4 592                  | (6 427)  | (1 835)                |
| Udziały PZ BUD                                    | (7 662)                | -  | (7 662)                |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 2                      | (2)  | -                      |
| Świadczenia pracownicze                           | 218                    | 448  | 666                    |
| Odpisy na należności                              | 73                     | (6)  | 67                     |
| Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa   | 19                     | (19)   | -                      |
| Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia    |                        |  |                        |
| przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla    | (3 957)                | 8 633  | 4 676                  |
| Rezerwy na koszty okresu                          | 1 639                  | (455)  | 1 184                  |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w         | 8 466                  | (8 466)  | -                      |
| Koszt nabycia udziałów Prosta                     | (3 445)                | -  | (3 445)                |
| Udziały we wspólnych przedsięwzięciach            | (648)                  | 648  | -                      |
| Odsetki od pożyczki                               | (770)                  | (419)  | (1 189)                |
| Odsetki od obligacji i kredytów                   | (9 833)                | 104  | (9 729)                |
| Odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości      | -                      | -  | -                      |
| Odpisy na zapasy                                  | 1 614                  | (150)  | 1 465                  |
| Odpisy na udziały                                 | -                      | 529  | 529                    |
| Udział w wynikach wspólnych przedsięwzięć         | -                      | (1 283)  | (1 283)                |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w         | -                      | 10 135   | 10 135                 |
| Pozostałe   | 138                    | (80)   | 58                     |
|   | <b>(24 831)</b>        | <b>292</b>   | <b>(24 538)</b>        |

## 20. Zapasy

w tysiącach złotych

|                         | 30.wrz.16      | 31.gru.15      | 30.wrz.15      |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Produkcja niezakończona | 270 651        | 275 892        | 352 313        |
| Wyroby gotowe           | 70 506         | 106 874        | 111 243        |
| Samochody i części      | 117 344        | 62 679         | 65 532         |
|                         | <b>458 501</b> | <b>445 445</b> | <b>529 088</b> |

Na dzień 30 września 2016 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 19 180 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 23 691 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 14 718 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 19 171 zł).

### Podział zapasów na dzień 30 września 2016 roku

|                                     | Produkcja<br>niezakończona | Wyroby gotowe |
|-------------------------------------|----------------------------|---------------|
| Inwestycja Apartamenty Mokotów Park | -                          | 6 186         |
| Inwestycja Hill Park                | 18 842                     | 27 705        |
| Inwestycja Art Eco                  | -                          | -             |
| Inwestycja Bielany Residence        | -                          | 610           |
| Inwestycja Mikołajki                | 10 093                     | -             |
| Inwestycja 17 Stycznia              | 1 843                      | -             |
| Inwestycja Lizbońska                | 1 341                      | -             |
| Inwestycja Brązownicza              | 5                          | -             |
| Inwestycja Zielona Italia           | -                          | 2 434         |
| Inwestycja Central Park Ursynów     | 168 399                    | 33 571        |
| Inwestycja Riviera Park             | 28 460                     | -             |
| Inwestycja Bemowo Residence         | 6 055                      | -             |
| Inwestycja Modzelewskiego           | 10 274                     | -             |
| Inwestycja Puławska                 | 11 352                     | -             |
| Inwestycja Topiel                   | 13 987                     | -             |
|                                     | <b>270 651</b>             | <b>70 506</b> |

Zarząd Jednostki Dominującej zweryfikował wartość produkcji niezakończoną (dotyczącą rozpoczętych inwestycji deweloperskich) wykazywanej przez Grupę na dzień 31 grudnia 2015 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 niezakończoną w kwocie 6 278 tys. zł. Wartość inwestycji Hill Park Apartments II na dzień 30 września 2016 r. prezentowana jest w wartości netto tj. pomniejszona o wyżej wspomniany odpis aktualizujący.

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

Zarząd Jednostki Dominującej zweryfikował wartość wyrobów gotowych posiadanych przez Grupę na dzień 30 września 2016 roku stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości. Inwestycje zostały w przeważającej części sprzedane.

Do 30.09.2016 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 157 457 tys. zł (do 30.09.2015 roku: 82 007 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość zapasów w segmencie sprzedaży samochodów wyniósł na dzień 30 września 2016 r.: 1 249 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 2 075 tys. zł).

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w nocie 25.

Grupa posiada samochody o łącznej wartości 1 624 tys. zł, których zakup został sfinansowany poprzez leasing finansowy. Samochody służą głównie do jazd testowych. Jednocześnie samochody te traktowane są jako towary.

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

| <i>w tysiącach złotych</i>  | <b>30.wrz.16</b> | <b>31.gru.15</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Środki na rachunku administratora hipoteki przeznaczone na okresowy wykup obligacji | -                | 4 125            | 1 651            |
| Należności z tytułu dostaw i usług  | 35 497           | 11 102           | 77 702           |
| Pozostałe należności  | 1 046            | 17 066           | 1 678            |
| Należności z tytułu podatków  | 39 602           | 12 863           | 9 394            |
| Rozliczenia międzyokresowe  | 2 716            | 2 502            | 2 523            |
| Naprawy gwarancyjne   | 916              | 385              | -                |
|   | <b>79 777</b>    | <b>48 043</b>    | <b>92 948</b>    |

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z należności w funtach brytyjskich z tytułu sprzedaży części samochodowych oraz napraw gwarancyjnych na kwotę 494 tys. GBP, co odpowiada 2 495 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 384 tys. zł), oraz 567 tys. EUR, co odpowiada 2 439 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 98 tys. zł).

## 22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| <i>w tysiącach złotych</i>  | <b>30.wrz.16</b> | <b>31.gru.15</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Środki pieniężne w kasie  | 260              | 639              | 429              |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych  | 151 513          | 154 733          | 141 213          |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych | <b>151 773</b>   | <b>155 372</b>   | <b>141 642</b>   |

Środki na rachunkach bankowych były utrzymywane na rachunkach płatnych 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 2016 roku wynosi 18.217 tys. zł.

### 23. Kapitał własny

#### Kapitał zakładowy

|  | Akcje      |            |            |
|--|------------|------------|------------|
|  | 30.wrz.16  | 31.gru.15  | 30.wrz.15  |
| Liczba akcji na początek 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       |
| Liczba 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 2016 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 Investment Management S.A.³ | 2 863 742                | 2 863 742            | 572 748                 | 6,89%                              | 6,89%                |
| TFI 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                             | 4 955 616                | 4 955 616            | 991 123                 | 11,93%                             | 11,93%               |
|   | <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

\*\* Od dnia 1 października pakiet jest zarządzany przez Pioneer TFI S.A.



## 24. Zysk przypadający na jedną akcję

### Podstawowy zysk przypadający na akcję z działalności kontynuowanej

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 września 2016 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

|                       | 30.wrz.16     | 31.gru.15     | 30.wrz.15     |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| podstawowy zysk netto | <b>47 348</b> | <b>27 667</b> | <b>10 980</b> |

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

### Średnia ważona liczba akcji zwykłych

|  | 30.wrz.16         | 31.gru.15         | 30.wrz.15         |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Liczba akcji zwykłych na początek okresu                     | 41 551 852        | 41 551 852        | 41 551 852        |
| Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)             | <b>41 551 852</b> | <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>41 551 852</b> |
| <b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>                        | <b>1,14</b>       | <b>0,67</b>       | <b>0,26</b>       |

### Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 30 września 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

### Podstawowy zysk przypadający na akcję z działalności zaniechanej

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 września 2016 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

|                       | 30.wrz.16 | 31.gru.15  | 30.wrz.15    |
|-----------------------|-----------|------------|--------------|
| podstawowy zysk netto | <b>0</b>  | <b>998</b> | <b>1 249</b> |

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

### Średnia ważona liczba akcji zwykłych

|  | 30.wrz.16         | 31.gru.15         | 30.wrz.15         |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Liczba akcji zwykłych na początek okresu                     | 41 551 852        | 41 551 852        | 41 551 852        |
| Emisja akcji   | -                 | -                 | -                 |
| Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)             | <b>41 551 852</b> | <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>41 551 852</b> |
| <b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>                        | <b>-</b>          | <b>0,02</b>       | <b>0,03</b>       |

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

Na dzień 30 września 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

## 25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Grupy z tytułu kredytów bankowych.

### Kredyty i pożyczki wg rodzaju

| <i>w tysiącach złotych</i> | <b>30.wrz.16</b> | <b>31.gru.15</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kredyty bankowe razem      | <b>116 274</b>   | <b>93 872</b>    | <b>100 046</b>   |
| Pożyczki razem             | -                | -                | -                |
| <i>w tym:</i>              |                  |                  |                  |
| część krótkoterminowa      | 12 705           | 33 476           | 925              |
| część długoterminowa       | 103 569          | 60 396           | 99 121           |

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

| <i>w tysiącach złotych</i>      | <b>30.wrz.16</b> | <b>31.gru.15</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| do 12 miesięcy                  | 12 705           | 33 476           | 925              |
| powyżej 1 roku do 3 lat         | 45 299           | 1 850            | 38 128           |
| powyżej 3 do 5 lat              | 55 770           | 55 352           | 57 568           |
| powyżej 5 lat                   | 2 500            | 3 194            | 3 425            |
| <b>Kredyty i pożyczki razem</b> | <b>116 274</b>   | <b>93 872</b>    | <b>100 046</b>   |

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

| <i>w tysiącach złotych</i>      | <b>30.wrz.16</b> | <b>31.gru.15</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| w walucie polskiej              | 57 456           | 33 006           | 41 822           |
| w walutach obcych               | 58 818           | 60 866           | 58 224           |
| <b>Kredyty i pożyczki razem</b> | <b>116 274</b>   | <b>93 872</b>    | <b>100 046</b>   |

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

| Kredytodawca                  | nr umowy<br>data zawarcia   | przyznana kwota<br>kredytu<br>w tys. PLN | kwota zadłużenia<br>kredytu<br>w tys. PLN | termin<br>splaty | zabezpieczenia  |
|-------------------------------|---|--|---|------------------|---|
| mBank S.A.                    | 02/316/06/Z/VV<br>17.07.2006<br>15.12.2015                          | 7 500                                    | -   | 31.12.2016       | hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł<br>cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości   |
| Bank Millennium S.A.<br>aneks | 1788/10/400/04<br>08.11.2010<br>16.11.2015                          | 5 000                                    | -   | 15.03.2017       | hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 8 500 tys. zł<br>cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości  |
| BOŚ S.A.<br>aneks             | S/39/06/2011/<br>1157/K/INW/EKO<br>/EKO<br>17.06.2011<br>25.04.2016 | 58 305                                   | 23 314                                    | 31.12.2018       | hipoteka łączna na nieruchomości 87 458 tys. zł<br>weksel in blanco<br>pełnomocnictwo do rachunku   |
| mBank S.A.                    | 17/006/15/D/IN<br>29.01.2015  | 56 989<br>13 650 EUR                     | 53 920                                    | 29.01.2020       | zastaw na rachunkach bankowych, na udziałach i na przedsiębiorstwie<br>cesja zabezpieczeń z polis, umów najmu, robót budowlanych i dok.projektowych,<br>gwarancji<br>umowa podporządkowania pożyczek<br>pełnomocnictwo do rachunków |
| Bank Millennium S.A.          | 6620/13/406/04<br>30.09.2013  | 7 400                                    | 4 625                                     | 29.09.2021       | hipoteka na nieruchomości 12 580 tys. zł<br>pełnomocnictwo do rachunku  |
| mBANK S.A.                    | 02/469/13/Z/VU<br>19.12.2013  | 50 000                                   | 11 780                                    | 20.12.2016       | zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - zapasach, cesja z polis   |
| mBANK S.A.                    | 02/082/15/Z/IN<br>24.03.2015  | 12 000                                   | 2 500                                     | 31.03.2022       | hipoteka na nieruchomości<br>cesja z polisy   |
| BOŚ S.A.<br>aneks             | S/114/10/2015/<br>1157/K/OVE<br>28.06.2016                          | 35 000                                   | 20 135                                    | 31.12.2018       | weksel in blanco, zastaw na udziałach<br>cesja zabezpieczeń z polis, robót budowlanych i dok.projektowych, gwarancji<br>pełnomocnictwo do rachunku  |

## 26. Zobowiązania z tytułu obligacji

| <i>w tysiącach złotych</i>                                   | <b>30.wrz.16</b> | <b>31.gru.15</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu</b>    | <b>158 549</b>   | <b>154 300</b>   | <b>154 300</b>   |
| Wpływy z emisji obligacji zwykłych                           | -                | 73 000           | 60 000           |
| Koszty emisji  | -                | (676)            | (676)            |
| Wpływy z emisji obligacji netto                              | -                | 72 324           | 59 324           |
| Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie           | 590              | 1 033            | 780              |
| Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach | (926)            | 772              | (157)            |
| Wykup obligacji  | (18 397)         | (69 880)         | (66 484)         |
| <b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>      | <b>139 816</b>   | <b>158 549</b>   | <b>147 763</b>   |
| Część krótkoterminowa  | 27 969           | 20 643           | 23 110           |
| Część długoterminowa   | 111 847          | 137 906          | 124 653          |
|  | <b>139 816</b>   | <b>158 549</b>   | <b>147 763</b>   |

## Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

|                          | Wartość | Warunki          | Gwarancje/ zabezpieczenia         | Data       |
|--------------------------|---------|------------------|-----------------------------------|------------|
| 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 | 40 000  | WIBOR 3M + marża | niezabezpieczone                  | 16.01.2020 |
| Obligacje zwykłe serii S | 60 000  | WIBOR 6M + marża | niezabezpieczone                  | 03.08.2019 |
| Obligacje zwykłe serii B | 13 000  | 4,80%            | 0                                 | 18.12.2024 |

## Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

| <i>w tysiącach złotych</i>             | <b>30.wrz.16</b> | <b>31.gru.15</b> | <b>30.wrz.15</b> |
|--|------------------|------------------|------------------|
| do 12 miesięcy                         | 27 969           | 20 643           | 23 110           |
| powyżej 1 roku do 3 lat                | 39 364           | 39 177           | 124 653          |
| powyżej 3 do 5 lat                     | 59 483           | 98 729           | -                |
| powyżej 5 lat                          | 13 000           | -                | -                |
| <b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b> | <b>139 816</b>   | <b>158 549</b>   | <b>147 763</b>   |

## 27. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

w tysiącach złotych

|                         | 30.wrz.16    | 31.gru.15    | 30.wrz.15    |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| do 12 miesięcy          | 733          | 934          | 709          |
| powyżej 1 roku do 3 lat | 604          | 672          | 874          |
|                         | <b>1 337</b> | <b>1 606</b> | <b>1 583</b> |

## 28. Przychody przyszłych okresów

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

w tysiącach złotych

|                                     | 30.wrz.16     | 31.gru.15     | 30.wrz.15      |
|-------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Inwestycja Wiatraczna Residence     | -             | -             | 20             |
| Inwestycja Apartamenty Mokotów Park | -             | 136           | 1 109          |
| Inwestycja Bielany Residence        | 8             | 86            | 584            |
| Inwestycja Art Eco                  | -             | 847           | 488            |
| Inwestycja Hill Park Apartments     | 1 911         | 1 842         | 1 616          |
| Inwestycja Zielona Italia           | -             | -             | 1 328          |
| Inwestycja Central Park Ursynów     | 42 584        | 92 207        | 172 776        |
| Czynsze                             | -             | -             | 524            |
| Pozostałe                           | 32            | 700           | 212            |
|                                     | <b>44 535</b> | <b>95 818</b> | <b>178 657</b> |

## 29. Rezerwy

w tysiącach złotych

|                                      | Naprawy gwarancyjne | Prawne    | Inne         | Suma          |
|--------------------------------------|---------------------|-----------|--------------|---------------|
| Wartość na dzień 1 stycznia 2016 r.  | 9 483               | 41        | 74           | 9 598         |
| Zwiększenia/Utworzenie               | 44 610              | -         | 662          | 45 272        |
| Zmniejszenia/Wykorzystanie           | (35 764)            | (41)      | (185)        | (35 990)      |
| Wartość na dzień 30 września 2016 r. | <b>18 329</b>       | <b>-</b>  | <b>551</b>   | <b>18 880</b> |
| Część długoterminowa                 | 5 716               | -         | -            | 5 716         |
| Część krótkoterminowa                | 12 992              | -         | 91           | 13 083        |
|                                      | <b>18 708</b>       | <b>-</b>  | <b>91</b>    | <b>18 799</b> |
| Wartość na dzień 31 grudnia 2015 r.  | <b>9 483</b>        | <b>41</b> | <b>74</b>    | <b>9 598</b>  |
| Część długoterminowa                 | 4 099               | -         | -            | 4 099         |
| Część krótkoterminowa                | 5 384               | 41        | 74           | 5 499         |
| Wartość na dzień 30 września 2015 r. | <b>10 269</b>       | <b>34</b> | <b>1 548</b> | <b>11 851</b> |
| Część długoterminowa                 | 4 027               | -         | -            | 4 027         |
| Część krótkoterminowa                | 6 242               | 34        | 1 548        | 7 824         |

### **Rezerwy na sprawy sądowe**

W III kwartale 2016 roku w Grupie nie utworzono rezerwy na sprawy sądowe.

Informacje dotyczące rezerw utworzonych w 2015 roku znajdują się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za okres 1.01.2015 - 31.12.2015 opublikowanym w dniu 21 marca 2016 roku.

### **Aktywa i rezerwy na naprawy gwarancyjne**

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest związana ze sprzedażą samochodów w ostatnich 3 latach obrotowych kończących się 31 grudnia 2013, 2014, 2015 i 30 września 2016 (gwarancja udzielana jest na okres trzech lat). Rezerwa ta jest szacowana na podstawie danych historycznych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych poniesionych w latach poprzednich w proporcji do odnotowanej sprzedaży. Oczekuje się, iż zobowiązanie z tego tytułu powstanie w ciągu trzech najbliższych lat.

Kwota utworzonej przez Grupę rezerwy na naprawy gwarancyjne to: 18.708 tys. zł.

Aktywo na naprawy gwarancyjne jest równoważne do rezerwy i odpowiada wartości oczekiwanych zwrotów za poniesione koszty na naprawy gwarancyjne.

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

| w tysiącach złotych   | 30.wrz.16      | 31.gru.15      | 30.wrz.15      |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług  | 144 576        | 59 754         | 136 574        |
| Kaucje zatrzymane - część długoterminowa                                    | 1 460          | 1 364          | 1 073          |
| Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa                                   | 959            | 901            | 750            |
| Kontrakty terminowe   | 2 685          | 779            | -              |
| Rozliczenia międzyokresowe kosztów  | 4 630          | 36 249         | -              |
| Zobowiązania z tytułu faktoringu niepełnego                                 | 16 672         | 15 287         | -              |
| Zobowiązania z tytułu VAT   | 13 506         | 7 522          | -              |
| Pozostałe zobowiązania publiczno prawne                                     | 10 482         | 3 188          | -              |
| Zaliczki na dostawy   | 2 294          | 2 554          | 1 655          |
| Pozostałe zobowiązania  | 9 801          | 256            | 41 967         |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>           | <b>207 065</b> | <b>127 854</b> | <b>182 019</b> |
| Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe                            | 1 460          | 2 143          | 1 073          |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b> | <b>205 605</b> | <b>125 711</b> | <b>180 946</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.

Zobowiązania denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z zobowiązań euro z tytułu zakupu samochodów oraz części do samochodów na kwotę 25 875 tys. EUR, co odpowiada 112 156 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 46 471 tys. zł) oraz zobowiązań w funtach brytyjskich z tytułu zakupu części zamiennych do samochodów na kwotę 1 535 tys. GBP, co odpowiada 7 799 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 2 956 tys. zł).

### 31. Ryzyko kursowe

#### Ryzyko kursowe

Grupa ponosi ryzyko kursowe związane głównie z zakupami samochodów oraz części samochodowych. Waluty używane w tych transakcjach to przede wszystkim euro i funty brytyjskie. Grupa na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową oraz zabezpiecza rozliczenia z producentem transakcjami typu forward. W przypadku kredytu na refinansowanie budynku Prosta Tower zaciągniętego w walucie w 2015 roku, ryzyko kursowe jest naturalnie niwelowane poprzez naliczanie i rozliczanie czynszów od najemców budynku w tej samej walucie, zgodnie z podpisanymi umowami.

Grupa ponosi ryzyko kursowe z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych. Grupa nie zabezpiecza się przed ryzykiem kursowym z tego tytułu.



### 32. Działalność zaniechana

W 2015 roku Grupa zaniechała działalności polegającej na prowadzeniu myjni samochodowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Robo Wash Sp. z o.o. oraz do 30 września 2015 roku przez Marvipol S.A. W dniu 28 grudnia 2015 roku 100% udziałów w spółce Robo Wash Sp. z o.o. zostało sprzedanych poza Grupę Kapitałową. Poniżej prezentowane są przychody i koszty dotyczące działalności zaniechanej.

| <i>w tysiącach złotych</i>                                     | <b>01.sty.16<br/>30.wrz.16</b> | <b>01.sty.15<br/>30.wrz.15</b> |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Działalność zaniechana</b>                                  |                                |                                |
| Przychody ze sprzedaży   | -                              | 7 785                          |
| Pozostałe przychody operacyjne                                 | -                              | 200                            |
|  | <b>-</b>                       | <b>7 985</b>                   |
| Amortyzacja  | -                              | (665)                          |
| Zużycie materiałów i energii                                   | -                              | (908)                          |
| Usługi obce  | -                              | (1 261)                        |
| Podatki i opłaty   | -                              | (2 624)                        |
| Koszty świadczeń pracowniczych                                 | -                              | -                              |
| Pozostałe koszty operacyjne                                    | -                              | (902)                          |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej</b>                        | <b>-</b>                       | <b>1 625</b>                   |
| Koszty finansowe   | -                              | (83)                           |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>                               | <b>-</b>                       | <b>1 542</b>                   |
| Podatek dochodowy  | -                              | (293)                          |
| <b>Zysk netto z działalności zaniechanej</b>                   | <b>-</b>                       | <b>1 249</b>                   |
| <b>w tym przypadający na:</b>                                  |                                |                                |
| Akcjonariuszy jednostki dominującej                            | -                              | 1 249                          |
| Akcjonariuszy mniejszościowych                                 | -                              | -                              |
| <b>Zysk netto za rok obrotowy</b>                              | <b>-</b>                       | <b>1 249</b>                   |
| <b>Działalność zaniechana</b>                                  |                                |                                |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                 | -                              | 1 249                          |
| Wynik na zbyciu jednostek zależnych                            | -                              | -                              |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                     | <b>-</b>                       | <b>1 249</b>                   |
| <b>Inne całkowite dochody</b>                                  | <b>-</b>                       | <b>-</b>                       |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                                | <b>-</b>                       | <b>1 249</b>                   |
| <b>Zysk przypadający na 1 akcję z działalności zaniechanej</b> |                                |                                |
| Podstawowy (zł)  | -                              | <b>0,02</b>                    |
| Rozwodniony (zł)   | -                              | <b>0,02</b>                    |

### 33. 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 30 września 2016 roku wynosi: 140.613 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 202 082 tys. zł).

### 34. 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.

W 2007 roku Spółka zakupiła teren przy ul. Pasymskiej w Warszawie. Nabycie nastąpiło w oparciu o księgę wieczystą nie zawierającą wzmianek wpisów i ostrzeżeń, z notarialnym zapewnieniem zbywców, iż nie toczą się postępowania sądowe, a więc nabycie było chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Badanie księgi przed transakcją nie wykazało zagrożeń. Po nabyciu w księdze wieczystej pojawiła się wzmianka w odniesieniu do nieistotnej części nieruchomości w związku z powództwem dotyczącym nabycia w/w części nieruchomości w trybie ustawy o nabyciu własności gospodarstw rolnych. Sprawa została zakończona prawomocnym wyrokiem podtrzymującym stanowisko spółki. Strona przeciwna złożyła skargę kasacyjną, która została poddana wstępnej weryfikacji co do jej zasadności. Dotychczasowy przebieg postępowania wskazuje, iż przyjęte przez Marvipol S.A. jest zasadne i nie ma potrzeby tworzenia rezerw.

W 2010 roku na skutek podziału nieruchomości przy ul. Pasymskiej, której właścicielem jest Spółka, Prezydent M. St. Warszawy ustalił opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w kwocie 458 tys. zł. Marvipol S.A. złożyła odwołanie od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, które utrzymały decyzję Prezydenta w mocy. Spółka złożyła skargę kasacyjną do Naczelnego Sadu Administracyjnego. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania roszczenie o zapłatę opłaty adiacenckiej jest wymagalne jednakże na etapie finalizacji jest porozumienie co do rozliczenia tej kwoty z odszkodowaniem za grunt przejęty przez drogę publiczną.

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w nocie 29.

### 35. Transakcje z podmiotami powiązanymi

#### Wynagrodzenia Zarządu w przedsiębiorstwie Emitenta

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

w tysiącach złotych

Mariusz Książek - Prezes Zarządu  
Mariusz Poławski - Członek Zarządu  
Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu do dnia 26 sierpnia 2015 roku

|  | 01.sty.16<br>30.wrz.16 | 01.sty.15<br>30.wrz.15 |
|--|------------------------|------------------------|
|  | 3 115                  | 2 788                  |
|  | 630                    | 640                    |
|  | -                      | 197                    |
|  | <b>3 745</b>           | <b>3 625</b>           |

**Wynagrodzenia Zarządu w jednostkach podporządkowanych**

| w tysiącach złotych                                       | 01.sty.16<br>30.wrz.16 | 01.sty.15<br>30.wrz.15 |
|---|------------------------|------------------------|
| Mariusz Książek - Prezes Zarządu                          | 3 200                  | -                      |
| Mariusz Polawski - Członek Zarządu                        | 156                    | -                      |
| Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu do 26 sierpnia 2015 r. | -                      | 7                      |
|   | <b>3 356</b>           | <b>7</b>               |

**Wynagrodzenie Rady Nadzorczej**

| w tysiącach złotych  | 01.sty.16<br>30.wrz.16 | 01.sty.15<br>30.wrz.15 |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| Aleksander Chłopecki | 30                     | 28                     |
| Konstanty Malejczyk  | -                      | 12                     |
| Wiesław Różacki      | 21                     | 25                     |
| Wiesław Łatała       | 30                     | 10                     |
| Krzysztof Brejda     | 21                     | 7                      |
|                      | <b>102</b>             | <b>82</b>              |

**Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi**

| w tysiącach złotych                               | Wartość transakcji w okresie: |                        | Nierozliczone saldo na dzień |           |
|---|-------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------|
|   | 01.sty.16<br>30.wrz.16        | 01.sty.15<br>30.wrz.15 | 30.wrz.16                    | 30.wrz.15 |
| <b>Sprzedż produktów i usług</b>                  |                               |                        |                              |           |
| Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu | <b>50</b>                     | <b>47</b>              | <b>4</b>                     | <b>6</b>  |

| w tysiącach złotych   | Wartość transakcji w okresie: |                        | Nierozliczone saldo na dzień |           |
|---|-------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------|
|   | 01.sty.16<br>30.wrz.16        | 01.sty.15<br>30.wrz.15 | 30.wrz.16                    | 30.wrz.15 |
| <b>Zakup produktów i usług</b>                                    |                               |                        |                              |           |
| Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu i Radą Nadzorcą | <b>581</b>                    | <b>1 786</b>           | <b>194</b>                   | <b>-</b>  |

| w tysiącach złotych                           | Wartość transakcji w okresie |               |                  |                    |                | Nierozliczone saldo na dzień |
|---|------------------------------|---------------|------------------|--------------------|----------------|------------------------------|
|   | 31.gru.15                    | Udzielenie    | Wycena bilansowa | Naliczenia odsetek | Splaty odsetek | 30.wrz.16                    |
| <b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b> |                              |               |                  |                    |                |                              |
| PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.           | -                            | 32 700        | -                | 59                 | -              | 32 759                       |
| Książek Holding Sp. z o.o.                    | 283                          | 240           | -                | 11                 | -              | 534                          |
| MK Holding S.a.r.l.                           | 87                           | 67            | -                | 2                  | -              | 156                          |
| Industrial Center 37 Sp. z o.o.               | 27 123                       |               | 1 030            | 617                | -              | 28 770                       |
|   | <b>27 493</b>                | <b>33 007</b> | <b>1 030</b>     | <b>689</b>         | <b>-</b>       | <b>62 219</b>                |

**36. Podmioty Grupy (Jednostki wchodzące w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego)**

**Jednostka dominująca**

|  | <b>Udział %</b>  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|
|  | <b>30.wrz.16</b> | <b>31.gru.15</b> | <b>30.wrz.15</b> |
| Marvipol S.A.  |                  |                  |                  |
| <b>Jednostki zależne</b>   |                  |                  |                  |
| <b>Development</b>   |                  |                  |                  |
| Mokotów Park Sp. z o.o.  | 100%             | 100%             | 100%             |
| Prosta Tower Sp. z o.o. *  | 0,21%            | 0,21%            | 0,21%            |
| Prosta 32 Sp. z o.o.   | 100%             | 100%             | 100%             |
| Marvipol TM Sp. z o.o.   | 100%             | 100%             | 100%             |
| Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. **  | 85%              | 85%              | 85%              |
| P.Z. - BUD Sp. z o.o.  | 100%             | 100%             | 100%             |
| Marvipol Estate Sp. z o.o.   | 100%             | 100%             | 100%             |
| Projekt 01 Sp. z o.o.  | 100%             | 100%             | 100%             |
| Marvipol Development 1 Sp. z o.o.  | 100%             | 100%             | 100%             |
| Verbis Gamma Sp. z o.o.***   | 0%               | 0%               | 0%               |
| Verbis Gamma BIS Spółka z o.o.****   | 0%               | 0%               | 0%               |
| Riviera Park Sp. z o.o.  | 100%             | 0%               | 0%               |
| Marvipol Development 2 Sp. z o.o.  | 100%             | ND               | ND               |
| Projekt 03 Sp. z o.o.  | 100%             | ND               | ND               |
| Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.  | 100%             | 100%             | 100%             |
| Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.  | 100%             | ND               | ND               |
| Marvipol Development 5 Sp. z o.o.  | 100%             | ND               | ND               |
| Projekt 06 Sp. z o.o.  | 100%             | ND               | ND               |
| Projekt 07 Sp. z o.o.  | 100%             | ND               | ND               |
| Projekt 08 Sp. z o.o.  | 100%             | ND               | ND               |
| Projekt 09 Sp. z o.o.  | 100%             | ND               | ND               |
| Bemowo Residence Sp. z o.o.  | 100%             | ND               | ND               |
| Projekt 010 Sp. z o.o.   | 100%             | ND               | ND               |
| <b>Motoryzacja</b>   |                  |                  |                  |
| British Automotive Polska S.A.   | 100%             | 100%             | 100%             |
| British Automotive Centrum Sp. z o.o.  | 100%             | 100%             | 100%             |
| British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.   | 100%             | 100%             | 100%             |
| British Automotive Łódź Sp. z o.o.   | 100%             | 100%             | 100%             |
| Lotus Warszawa Sp. z o.o.  | 100%             | 100%             | 100%             |
| British Motor Club Sp. z o.o. *****  | 0%               | ND               | ND               |
| M Automotive Sp. z o.o.  | 100%             | 100%             | 100%             |
| AML Polska Sp. z o.o.  | 100%             | 100%             | 100%             |
| British Automotive Supply Sp. z o.o.   | 0%               | 100%             | 100%             |
| *Na dzień bilansowy udział procentowy w kapitale zakładowym Prosta Tower Sp. z o.o. przedstawiał się następująco:<br>Marvipol S.A. - 0,21% ,<br>Prosta 32 Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Marvipol S.A.) - 99,79% . |                  |                  |                  |
| **Na dzień bilansowy współnikami w Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. są : Marvipol TM Sp. o.o. (85%), Verbis Gamma Bis Sp. z o.o. (15%)   |                  |                  |                  |
| ***Verbis Gamma Sp. z o.o. - spółka w 100% zależna od P.Z.-BUD Sp. z o.o.  |                  |                  |                  |
| ****Verbis Gamma BIS Spółka z o.o. - spółka w 99,99 % zależna od P.Z.-BUD Sp. z o.o.   |                  |                  |                  |
| *****British Motor Club Sp. z o.o. - spółka w 100 % zależna od British Automotive Polska S.A.  |                  |                  |                  |
| <b>Spółki zależne, sprzedane w 2015 r.</b>   | <b>30.wrz.16</b> | <b>31.gru.15</b> | <b>30.wrz.15</b> |
| Caterharm Polska Sp. z o.o.  | 0%               | 0%               | 100%             |
| Robo Wash Sp. z o.o.   | 0%               | 0%               | 100%             |
| Zielona Italia Sp. z o.o.  | 0%               | 0%               | 100%             |

**36a. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach**

**Procentowa wielkość udziałów oraz  
praw do głosów posiadanych przez  
Grupę**

|   | 30.09.2016 | 31.12.2015 | 30.09.2015 |
|---|------------|------------|------------|
| <i>Industrial Center 37 Sp. z o.o. *</i>      | 68%        | 68%        | 68%        |
| <i>PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. **</i> | 58%        | 0%         | 0%         |
| <i>Projekt 888 Sp. z o.o.</i>                 | 50%        | 0%         | 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.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 r. pod numerem KRS 0000270681. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 70.150.000,- zł i dzieli się na 140.300 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy, z których 300 posiada Marvipol S.A., a 140.000 posiada Prosta 32 Sp. z o.o. – spółka zależna od Marvipol S.A. Przedmiotem działalności Prosta Tower Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania 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 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 r. pod numerem KRS 0000269620. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 270.000,- zł i dzieli się na 540 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

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

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

**Prosta 32 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 r. pod numerem KRS 0000295118. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7.795.000,- zł i dzieli się na 15.590 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

Jednostka Prosta 32 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie Spółka jest właścicielem 99,79% udziałów w Prosta Tower Sp. z o.o.

**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 106.821.000,- zł i dzieli się na 2.136.420 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy.

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.

Jednostka Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest spółką celową realizującą obecnie projekty deweloperskie „Central Park Ursynów Etap 1B”, „Central Park Ursynów Etap 2A”, „Central Park Ursynów Etap 2B” oraz „Central Park Ursynów Etap 3”.

**P.Z.-BUD Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 19 września 1991 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 sierpnia 2001 r. pod numerem KRS 0000034780. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 650.000,- zł i dzieli się na 6.500 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Przedmiotem działalności P.Z.-Bud Sp. z o.o. uprzednio był wynajem i zarządzanie nieruchomościami, obecnie jednostka jest właścicielem 99,99% udziałów w Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o. (dawniej: Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.) oraz 100% udziałów w Verbis GAMMA Sp. z o.o.

**Marvipol Estate Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 5 października 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 sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka jest współnikiem 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).

**Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) 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.

Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pośrednictwie w świadczeniu usług zarządzania nieruchomościami.

**Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.** została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 r. pod numerem KRS 0000439855. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

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

Spółka prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji inwestora zastępczego przy realizacji projektu deweloperskiego „Central Park Ursynów Etap 1B”.

**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 sporządzenia sprawozdania 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”.

**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 Projekt 01 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Obecnie jednostka realizuje na terenie warszawskiej dzielnicy Białołęka projekt deweloperski pod nazwą „Riviera Park”.

**Marvipol Development 2 (poprzednia firma spółki: Projekt 02) 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.

**Projekt 03 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 11 września 2015 r. pod numerem KRS 0000575062. 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 03 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 03 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

**Riviera Park (poprzednia firma spółki: 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 sporządzenia sprawozdania 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 (poprzednia firma spółki: Projekt 05) 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 Projekt 05 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.

ospodarczej.

**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.

**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 5.000,- zł i dzieli się na 50 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.



**Projekt 888 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 18 marca 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 kwietnia 2016 r. pod numerem KRS 0000613805. Marvipol S.A. posiada w jednostce 50% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy.

Przedmiotem działalności jednostki Projekt 888 Sp. z o.o. będzie kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 888 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

**Verbis GAMMA Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2012 r. pod numerem KRS 0000433753. 100% udziałów w jednostce posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy.

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

**Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie (powstała z przekształcenia Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością): Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. została zawiązana w dniu 10 września 2012 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 września 2012 r. pod numerem KRS 0000434291. 100% akcji w kapitale zakładowym jednostki posiadała P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Komplementariuszem w jednostce była spółka pod firmą Verbis GAMMA Sp. z o.o. – jednostka zależna od P.Z.-BUD Sp. z o.o. W dniu 15 czerwca 2016 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło o przekształceniu Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o., która została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 5 lipca 2016 r. pod numerem KRS 0000626679. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 1.050.100,- zł i dzieli się na 10.501 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy. 99,99% udziałów w jednostce posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A., natomiast 0,01% udziałów posiada Verbis GAMMA Sp. z o.o. – jednostka zależna od P.Z.-BUD Sp. z o.o.

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

**British Automotive Polska S.A.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 października 2003 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 października 2003 r. Po zmianie formy prawnej jednostka została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 10 września 2015 r. pod numerem KRS 0000574729. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% akcji. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.410.000,- zł i dzieli się na 3.410.000 akcji o wartości nominalnej 1,- zł każdy.

British Automotive Polska S.A. prowadzi działalność w zakresie importu i sprzedaży hurtowej samochodów marek: Jaguar, Land Rover i Range Rover, jako wyłączny przedstawiciel Producenta (JLR Limited) samochodów tych marek w Polsce.

**British Automotive Centrum Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 r. pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7.000.000,- zł i dzieli się na 14.000 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

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

**British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 19 kwietnia 2007 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 r. pod numerem KRS 0000282421. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3.220.000,- zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32.200,- zł każdy.

British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

**British Automotive Łódź Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 sierpnia 2008 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 15 października 2008 r. pod numerem KRS 0000315517. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 6.468.000,- zł i składa się z 3.234 udziałów po 2.000,- zł każdy.

British Automotive Łódź Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

**British Automotive Supply Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 17 kwietnia 1997 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 4 marca 2002 r. pod numerem KRS 0000096527. Na dzień sporządzenia sprawozdania British Automotive Polska S.A. – spółka zależna Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów, kapitał zakładowy jednostki wynosi 700.000,- zł i dzieli się na 80 udziałów o wartości nominalnej 8.750,- zł każdy.

British Automotive Supply Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

**AML Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 sierpnia 2009 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 września 2009 r. pod numerem KRS 0000338109. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2,5 mln zł i dzieli się na 5.000 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

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



**M Automotive Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 lutego 2010 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 marca 2010 r. pod numerem KRS 0000351883. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 800.000,- zł i dzieli się na 1.600 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

Przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych.

**Lotus Warszawa Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 28 kwietnia 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 maja 2011 r. pod numerem KRS 0000385594. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 500.000,- zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

Lotus Warszawa Sp. z o.o. została utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Lotus.

**British Motor Club Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 31 sierpnia 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 września 2015 r. pod numerem KRS 0000574238. 100% udziałów w jednostce posiada British Automotive Polska S.A. – jednostka zależna Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

W okresie do dnia sporządzenia sprawozdania jednostka nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

**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.

### 37. 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 30 września 2016 r.: 4,3120 PLN/EUR (na 31 grudnia 2015 r.: 4,2615 PLN/EUR, 30 września 2015 r.: 4,2386 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 okresie I-IX 2016 roku: 4,3688 PLN/EUR; (w okresie I-IX 2015 roku.: 4,1585 PLN/EUR).

#### Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

| Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej<br><i>w tysiącach złotych</i> | 30-09-2016     |                | 31-12-2015     |                | 30-09-2015     |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | PLN            | EUR            | PLN            | EUR            | PLN            | EUR            |
| <b>Aktywa razem</b>  | <b>936 523</b> | <b>217 190</b> | <b>863 189</b> | <b>202 555</b> | <b>958 455</b> | <b>226 125</b> |
| Aktywa trwałe  | 227 530        | 52 767         | 199 037        | 46 706         | 188 477        | 44 467         |
| Aktywa obrotowe  | 708 993        | 164 423        | 664 152        | 155 849        | 769 978        | 181 659        |
| <b>Pasywa razem</b>  | <b>936 523</b> | <b>217 190</b> | <b>863 189</b> | <b>202 555</b> | <b>958 455</b> | <b>226 125</b> |
| Kapitał własny   | 368 835        | 85 537         | 326 058        | 76 512         | 303 879        | 71 693         |
| Zobowiązania długoterminowe  | 258 833        | 60 026         | 254 846        | 59 802         | 262 388        | 61 904         |
| Zobowiązania krótkoterminowe   | 308 855        | 71 627         | 282 285        | 66 241         | 392 188        | 92 528         |

#### Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

| Pozycja skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów<br><i>w tysiącach złotych</i> | 01-01-2016<br>30-09-2016 |               | 01-01-2015<br>30-09-2015 |              |
|--|--------------------------|---------------|--------------------------|--------------|
|  | PLN                      | EUR           | PLN                      | EUR          |
| Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe   | 675 550                  | 154 631       | 415 661                  | 99 955       |
| Koszty sprzedaży   | (612 440)                | (140 186)     | (394 713)                | (94 917)     |
| Zyski z inwestycji   | 3 698                    | 846           | 939                      | 226          |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej</b>  | <b>66 808</b>            | <b>15 292</b> | <b>21 887</b>            | <b>5 263</b> |
| Koszty finansowe netto   | (11 707)                 | (2 680)       | (10 096)                 | (2 428)      |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>   | <b>58 448</b>            | <b>13 378</b> | <b>13 040</b>            | <b>3 136</b> |
| Podatek dochodowy  | (11 100)                 | (2 541)       | (2 060)                  | (495)        |
| <b>Zysk netto za rok obrotowy</b>  | <b>47 348</b>            | <b>10 838</b> | <b>10 980</b>            | <b>2 640</b> |

### **38. 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 oraz przez producentów samochodów dystrybuowanych na terenie Polski przez spółki Grupy,
- zdolność spółek Grupy do realizacji wyznaczonych wolumenów sprzedaży,

### **39. Istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia do 30 września 2016 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2016 roku**

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 stanowiącą zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteka do kwoty 45 mln 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 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 10 lutego 2016 r. British Automotive Łódź Sp. z o.o. zawarła ze spółką Moonde UG z siedzibą w Verden, której podstawową działalnością jest wynajem samochodów, Umowę ramową sprzedaży. Przedmiotem umowy jest określenie warunków handlowych dotyczących nabycia przez spółkę Moonde UG, w okresie od kwietnia 2016 r. do maja 2017 r., znajdujących się w ofercie British Automotive Łódź Sp. z o.o. samochodów osobowych w łącznej liczbie nie przekraczającej 220 sztuk, przy czym realizacja umowy odbywać się będzie w oparciu o składane sukcesywnie przez spółkę Moonde UG odrębne zamówienia. Nieznana ostateczna liczba samochodów objętych transakcją uniemożliwia precyzyjne określenie wartości przedmiotu Umowy, jednak Zarząd British Automotive Łódź Sp. z o.o. przewiduje, iż wartość ta może osiągnąć kwotę 65 mln PLN.

W dniu 12 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Marvipol Property Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki Marvipol Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. W dniu 16 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Marvipol Property Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie zmiany ww. uchwały. Zgodnie z postanowieniami zawartymi w ww. uchwałach spółka przekształcona otrzymała firmę Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, zaś jedynym komplementariuszem tej spółki, uprawnionym do prowadzenia jej spraw, została Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. Przekształcenie zostało zarejestrowane przez właściwy Sąd w dniu 25 lutego 2016 r.

W dniu 26 lutego Zarząd British Automotive Polska S.A. rozpoczął negocjacje z Jaguar Land Rover Limited, których przedmiotem było ustalenie warunków i zawarcie pomiędzy ww. podmiotami umowy importerskiej oraz umowy dystrybucyjnej pojazdów marki Jaguar i Land Rover na obszarze Polski. W rezultacie negocjacji w dniu 31 maja 2016 r. British Automotive Polska S.A. podpisała ze spółką Jaguar Land Rover Limited Umowę Importerską, której przedmiotem jest uregulowanie zasad świadczenia przez British Automotive Polska S.A. usług autoryzowanego importera, dystrybutora (oferenta i sprzedawcy Produktów) i autoryzowanej stacji obsługi w Europejskim Obszarze Gospodarczym pojazdów Jaguar i Land Rover. Zgodnie z Umową Jaguar Land Rover Limited zobowiązany jest dostarczać pojazdy Jaguar i Land Rover, części zamienne oraz akcesoria British Automotive Polska S.A., a British Automotive Polska S.A. zobowiązana jest do sprzedaży tych produktów odbiorcom końcowym za pośrednictwem autoryzowanych dilerów lub bezpośrednio oraz ma prawo oferować usługi autoryzowanej stacji obsługi i stacji napraw blacharsko-lakierniczych. Wraz z umową importerską zawarta została umowa licencyjna na korzystanie przez British Automotive Polska S.A. ze znaków towarowych Jaguar Land Rover Limited w ramach wykonywania umowy importerskiej. Licencja udzielona na podstawie tej umowy jest niewyłączna i nieprzenoszalna, a wynagrodzenie za korzystanie ze znaków jest zawarte w cenach produktów określonych w umowie importerskiej. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, przy czym może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem 24 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

W dniu 18 kwietnia 2016 r. Marvipol 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 35.000.000,- 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 Marvipol 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 52.500.000,- PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol 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 Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., (3) poręczenie cywilne Marvipol 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. Marvipol S.A. zakończyła realizację procesu częściowych wykupów Obligacji na okaziciela serii K i L o łącznej wartości nominalnej 45.000.000,00 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 80.000.000 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. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy kredytu inwestycyjnego nr S/39/06/2011/1157/K/INW/EKO/EKO podpisanej 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 roku.

W dniu 18 maja 2016 r. Prosta Tower sp. z o.o. podpisała z Oferentem list intencyjny, którego przedmiotem jest określenie ogólnych warunków transakcji dotyczącej sprzedaży prawa własności budynku biurowego o nazwie „Prosta Tower” zlokalizowanego w Warszawie, przy ul. Prostej 32 wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest biurowiec. Oferent jest przedsiębiorstwem o zasięgu międzynarodowym, jednak z uwagi na ochronę własnych interesów i dobro negocjacji nie wyraził zgody na upublicznienie na obecnym etapie swoich danych. Zgodnie z postanowieniami listu intencyjnego Prosta Tower 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.

W dniu 15 czerwca 2016 r. Riviera Park Sp. z o.o. zawarła z Projekt 01 Sp. z o.o. Umowę przeniesienia praw i obowiązków z umowy o generalne wykonawstwo zawartej w dn. 23 grudnia 2015 r. pomiędzy Riviera Park i Hochtief Polska S.A. dla inwestycji Riviera Park Etap 1 i 2, na mocy której Riviera Park Sp. z o.o., korzystając z zawartego w umowie o generalne wykonawstwo uprawnienia, dokonała przeniesienia na rzecz Projekt 01 Sp. z o.o. praw i obowiązków wynikających z umowy o generalne wykonawstwo. Warunki zawarte w umowie o generalne wykonawstwo nie uległy zmianom.

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% skonsolidowanego zysku netto Grupy 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 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., obejmujących:

1. wniesienie przez Marvipol S.A. ogółu praw i obowiązków spółki zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. do spółki innej zależnej – spółki pod firmą Marvipol TM Sp. z o.o.;
2. spłatę lub kapitalizację odsetek od pożyczki udzielonej przez Verbis GAMMA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. - spółce zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.;
3. połączenie przez przejęcie przez spółkę zależną Marvipol TM Sp. z o. o. następujących spółek zależnych Marvipol S.A.: PZ-Bud Sp. z o. o., Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o. (spółki powstałej w wyniku przekształcenia spółki Verbis GAMMA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.), Verbis GAMMA Sp. z o. o.;

4. spłatę przez spółkę zależną Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. należności z tytułu pożyczki wobec innej spółki zależnej – spółki pod firmą Marvipol TM Sp. z o. o.,

5. podwyższenie wkładów w spółce zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. przez inną spółkę zależną – spółkę pod firmą Marvipol TM Sp. z o.o. w drodze wniesienia wkładów gotówkowych.

Kontynuacja ww. działań miała na celu uproszczenie struktury organizacyjnej grupy kapitałowej Marvipol S.A. poprzez wyeliminowanie z niej następujących spółek zależnych: PZ-Bud Sp. z o.o. 74:74o., 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.), a w efekcie zwiększenie przejrzystości struktury grupy kapitałowej Marvipol S.A. oraz zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej. Po zakończeniu tych działań, struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej Marvipol ulegnie uproszczeniu.

W dniu 1 lipca 2016 r. Marvipol S.A. zawarła ze spółką zależną 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 spółka komandytowa, o łącznej wartości 82.005.000,- PLN. Umowa została zawarta w związku z podjęciem w dn. 1 lipca 2016 r. przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Marvipol TM Sp. z o.o. uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 103.821.000,- PLN do kwoty 106.821.000,- PLN, to jest o kwotę 3.000.000,- PLN, w drodze utworzenia 60.000 nowych, równych i niepodzielnych udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.000.000,- PLN, które to udziały zostały objęte w całości przez Marvipol S.A. w zamian za Aport, przy czym nadwyżka ponad wartość nominalną nowoutworzonych udziałów, tj. kwota 79.005.000,- PLN została alokowana na kapitał zapasowy Marvipol TM Sp. z o.o.

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 jest 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 jest przedsiębiorstwem o zasięgu międzynarodowym, jednak z uwagi na ochronę własnych interesów i dobro negocjacji nie wyraził zgody na upublicznienie na obecnym 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 zostanie podpisana o ile strony osiągną porozumienie co do wszystkich istotnych warunków sprzedaży.

W dniu 22 lipca 2016 r. Marvipol S.A. zawarła z Veolia Energia Warszawa S.A. Umowę przedwstępną sprzedaży, której przedmiotem jest nabycie przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,88 ha, usytuowanej w Warszawie, w dzielnicy Praga Południe, a także własności wzniesionych na tym gruncie, stanowiących odrębne nieruchomości budynków i budowli. Wartość przedmiotu Umowy została określona na łączną kwotę netto 16.500.000 PLN, przy czym termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży został ustalony na okres do dnia 14 grudnia 2016 r. Nieruchomość przeznaczona będzie na realizację przez Projekt 08 Sp. z o.o. projektu deweloperskiego.

W dniu 27 lipca 2016 r. Projekt 08 Sp. z o.o. zawarła z dwiema osobami fizycznymi Warunkową umowę sprzedaży, której przedmiotem jest 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 nie skorzystania przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z prawa pierwokupu w dniu 30 sierpnia 2016 r. została zawarta umowa przenosząca własność nieruchomości. Nieruchomość przeznaczona jest na realizację w ramach Grupy 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 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. 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.

W dniu 31 sierpnia 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. (dalej: Spółka Dzielona) oraz Zarząd Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.) (dalej: Spółka Przejmująca) działając na podstawie art. 533 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych (dalej: KSH), uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału Marvipol S.A., sporządzony zgodnie z art. 534 KSH.

W ramach podziału Spółki Dzielonej, część działalności Spółki Dzielonej stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonująca jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie (dalej: „Oddział Marvipol”) prowadząca działalność deweloperską, zostanie przeniesiona na Spółkę Przejmującą, podczas gdy pozostała część działalności Spółki Dzielonej, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadzącą działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostanie w majątku Spółki Dzielonej. Podział Spółki Dzielonej 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 Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol, obejmą 41.551.852 akcje zwykłe na okaziciela Spółki Przejmującej serii C, o wartości nominalnej 1 zł każda akcja i o łącznej wartości nominalnej 41.551.852 zł wyemitowane w związku z podziałem Spółki Dzielonej, przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki Dzielonej przypada 1 akcja Spółki Przejmującej. Oznacza to, że z tytułu posiadania każdej jednej akcji Spółki Dzielonej, akcjonariusz Spółki Dzielonej otrzyma jedną akcję serii C Spółki Przejmującej, zachowując dotychczas posiadane akcje Spółki Dzielonej oraz łącznie za 41.551.852 akcje Spółki Dzielonej, akcjonariusze Spółki Dzielonej otrzymają 41.551.852 akcje Spółki Przejmującej. Szczegóły związane z procedurą podziału zostały opisane w planie podziału oraz załącznikach do niego.

Podział Spółki Dzielonej ma na celu zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w taki sposób, że Spółka Dzielona 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 Dzielonej wydzielona do Spółki Przejmującej. Celem podziału jest wyodrębnienie ze Spółki Dzielonej 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 Dzielonej 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.

Przyjęty plan podziału obejmuje również zobowiązania Spółki Dzielonej z tytułu kredytów bankowych oraz emisji obligacji. Ustalone warunki tych zobowiązań, w niektórych sytuacjach przewidują konieczność uzyskania przez Spółkę dzieloną zgody na podział pod rygorem postawienia tych zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności. Spółka Dzielona oraz właściwe spółki zależne podjęły działania mające na celu zawarcie porozumień z poszczególnymi wierzycielami, w których wierzyciele wyrażą zgodę na podział Marvipol S.A. – o ile potrzeba zawarcia takich porozumień wynika z warunków danych zobowiązań. Uzyskanie stosownych zgód wierzycieli spowoduje możliwość realizacji podziału Spółki Dzielonej bez postawienia tych zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności.

W dniu 30 września 2016 r. Zarządy jednostek należących do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.: Marvipol TM Sp. z o.o., (dalej: Jednostka Przejmująca) oraz P.Z. – Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o. i Verbis Gamma Bis Sp. z o.o. (Jednostki Przejmowane), uzgodniły i przyjęły Plan połączenia tych spółek [Plan Połączenia], zgodnie z którym przewidziane jest połączenie wyżej opisanych spółek w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie całego majątku Jednostek Przejmowanych na Jednostkę Przejmującą w zamian za udziały Jednostki Przejmującej wydane wspólnikom Jednostek Przejmowanych. Wobec powyższego, w związku z połączeniem, nastąpi podwyższenie kapitału zakładowego Jednostki Przejmującej w drodze utworzenia 3.118.788 nowych udziałów, o łącznej wartości nominalnej 155.939.400,00 zł [Udziały]. Zgodnie z Planem Połączenia wszystkie Udziały w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Przejmującej zostaną objęte przez Marvipol S.A. w zamian za 6.500 udziałów w kapitale zakładowym P.Z.-Bud Sp. z o.o., o wartości nominalnej 100,00 zł każdy udział, o łącznej wartości nominalnej 650.000,00 zł oraz łącznej wartości bilansowej ustalonej metodą skorygowanych aktywów netto P.Z.-Bud Sp. z o.o. w kwocie 155.939.438,39 zł. Nadwyżka łącznej wartości bilansowej majątków Jednostek Przejmowanych ponad wartość nominalną podwyższenia kapitału zakładowego Jednostki Przejmującej stanowi agio w wysokości 38,39 zł i jest alokowana na kapitale zapasowym Jednostki Przejmującej.

Połączenie ma na celu uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej Emitenta.

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. 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. Umowa zostanie zrealizowana w terminie do dnia 31 lipca 2018 r. W celu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, w terminie 21 dni od daty podpisania Umowy Marvipol Development 1 otrzyma od Generalnego Wykonawcy nieodwołalną, bezwarunkową, płatną na pierwsze żądanie, gwarancję bankową na kwotę stanowiącą 10 % ww. wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy. Maksymalna wartość przyjętych w Umowie kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy. Umowa nie zawiera warunków rozwiązujących lub zawieszających.

**40. Struktura kapitału zakładowego na dzień publikacji sprawozdania**

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) **41 551 852**  
 Wartość nominalna 1 akcji (w złotych) **0,20**

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

**Struktura kapitału zakładowego na dzień publikacji sprawozdania tj. na 14.11.2016 roku**

| Akcjonariusz                          | Liczba            | Liczba głosów     | Wartość          | Udział akcji w | Udział głosów  |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|
| 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 P | 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> |

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 14 listopada 2016 roku