



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
MARVIPOL S.A. ZA III KWARTAŁ 2015 ROKU**

<b>WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO MARVIPOL S.A. ZA III KWARTAŁ 2015 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.</i> .....	5
3. <i>Obszary działalności Grupy Marvipol</i> .....	6
3.1. Segment deweloperski .....	6
3.2. Segment motoryzacyjny .....	7
3.3. Segment najmu .....	7
3.4. Segment myjni samochodowych .....	7
II. WYBRANE DANE FINANSOWE .....	8
1. <i>Wybrane skonsolidowane dane finansowe</i> .....	8
2. <i>Wybrane skonsolidowane dane finansowe według segmentów</i> .....	9
III. PODSUMOWANIE III KWARTAŁU 2015 R. ....	10
1. <i>Segment deweloperski</i> .....	10
1.1. Kontraktacja mieszkań i lokali użytkowych .....	10
1.2. Przekazania mieszkań i lokali użytkowych .....	10
1.3. Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych w podziale na projekty .....	11
A. III kwartał 2015 r. ....	11
1.4. Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich podpisanych do 30 września 2015 r., dla których mieszkania nie zostały jeszcze przekazane klientom .....	11
1.5. Opis czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na osiągnięte w I-III kw. 2015 r. wyniki segmentu deweloperskiego .....	11
1.6. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki segmentu deweloperskiego w perspektywie najbliższych 12 miesięcy 12	
2. <i>Segment motoryzacyjny</i> .....	13
2.1. Wyniki sprzedaży samochodów Jaguar Land Rover .....	13
2.2. Opis czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na osiągnięte w III kwartale 2015 r. wyniki segmentu motoryzacyjnego .....	13
2.3. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki segmentu motoryzacyjnego w perspektywie najbliższych 12 miesięcy 13	
3. <i>Segment najmu</i> .....	14
3.1. Opis czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na osiągnięte w III kwartale 2015 r. wyniki segmentu najmu .....	14
3.2. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki segmentu najmu w perspektywie najbliższych 12 miesięcy .....	14
4. <i>Segment myjni</i> .....	14
4.1. Opis czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na osiągnięte w III kwartale 2015 r. wyniki segmentu myjni .....	14
4.2. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki segmentu myjni w perspektywie najbliższych 12 miesięcy .....	14
<b>ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2015 ROKU .....</b>	<b>15</b>
I. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	16
II. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY BILANS .....	17
III. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	19
IV. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM .....	21
V. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE .....	22
1. <i>Dane Spółki Dominującej</i> .....	22
2. <i>Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego</i> .....	22
3. <i>Dokonane osądy i oszacowania</i> .....	24
4. <i>Korekta prezentacyjna kapitałów własnych</i> .....	25
5. <i>Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)</i> .....	26
6. <i>Przychody ze sprzedaży</i> .....	29
7. <i>Pozostałe przychody</i> .....	29

8.	Wartość sprzedanych towarów i usług .....	29
9.	Usługi obce .....	29
10.	Pozostałe koszty operacyjne.....	30
11.	Koszty świadczeń pracowniczych .....	30
12.	Zyski z inwestycji .....	30
13.	Koszty finansowe .....	30
14.	Podatek dochodowy .....	31
15.	Rzeczowe aktywa trwałe .....	32
16.	Wartości niematerialne .....	33
17.	Nieruchomości inwestycyjne .....	34
18.	Pozostałe należności długoterminowe .....	34
19.	Podatek odroczony .....	35
20.	Zapasy .....	37
21.	Inwestycje krótkoterminowe oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe .....	38
22.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	38
23.	Kapitał własny .....	39
24.	Zysk przypadający na jedną akcję .....	40
25.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek .....	41
26.	Zobowiązania z tytułu obligacji .....	44
27.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego.....	45
28.	Przychody przyszłych okresów.....	45
29.	Rezerwy .....	45
30.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe .....	47
31.	Ryzyko kursowe .....	47
32.	Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe .....	48
33.	Zobowiązania warunkowe .....	48
34.	Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	50
35.	Podmioty zależne .....	52
36.	Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego .....	57
37.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy.....	58
38.	Istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2015 roku .....	58
39.	Struktura kapitału zakładowego na dzień publikacji sprawozdania .....	64

WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
MARVIPOL S.A. ZA III KWARTAŁ 2015 ROKU

---

WARSZAWA, 16 LISTOPADA 2015 R.

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

### 1. WSTĘP

Grupa Kapitałowa Marvipol prowadzi działalność w dwóch głównych segmentach:

- ✓ deweloperskim, w obszarze budownictwa mieszkaniowego,
- ✓ 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 oraz prowadzenie sieci myjni samochodowych Robo Wash.

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.





### 3. OBSZARY DZIAŁALNOŚCI GRUPY MARVIPOL

#### 3.1. Segment deweloperski

Grupa Marvipol jest jednym z trzech największych warszawskich deweloperów. Od początku swojej działalności Grupa Marvipol zrealizowała 20 projektów mieszkaniowych i komercyjnych, z ponad 230 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. Prawie 20 lat doświadczenia na warszawskim rynku mieszkaniowym jest jednym z największych atrybutów Grupy Marvipol.

Obecnie Grupa Marvipol komercjalizuje 6 projektów mieszkaniowych:

- ✓ ukończone: Apartamenty Mokotów Park, ART Eco, Bielany Residence, Hill Park Apartments i Osiedle Zielona Italia,
- ✓ będący w realizacji Central Park Ursynów, którego etap CPU1A został oddany do użytkowania na początku IV kw. 2015 r. a etap CPU1B zostanie oddany do użytkowania pod koniec pierwszej połowy 2016 r. We wrześniu Grupa Marvipol rozpoczęła komercjalizację etapu CPU2A (nazwa handlowa: Lake Park Apartments).

W 2015 r. Grupa Marvipol zintensyfikowała działania mające na celu pozyskanie nieruchomości pod nowe projekty mieszkaniowe. W rezultacie w lipcu br. Grupa Marvipol nabyła, za kwotę 25 mln zł, nieruchomości zlokalizowane w sąsiedztwie Kanału Żerańskiego na tzw. bliskiej Białołęce (Warszawa) o łącznej powierzchni 5,27 ha. Na zakupionej działce Grupa Marvipol planuje zrealizować projekt deweloperski, w ramach którego powstanie blisko 1 tys. mieszkań. Rozpoczęcie sprzedaży mieszkań w tej inwestycji Grupa Marvipol planuje na I połowę 2016 r. Ponadto w III kw. sfinalizowana została umowa przedwstępna na zakup działki zlokalizowanej w dzielnicy Bemowo (Warszawa), której potencjał Marvipol szacuje na 4.500 PUM. Do momentu publikacji niniejszego sprawozdania spółka podpisała kolejne przedwstępne umowy na zakup działek w Warszawie.

Strategia segmentu deweloperskiego 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 sprzedaży, wspierany szerokim wachlarzem działań marketingowych, finansowanie projektu przy wykorzystaniu różnorodnego finansowania zewnętrznego.

Realizując strategię rozwoju segmentu Grupa Marvipol zawiązała, wraz z liderem rynku w Polsce i w Europie - Grupą Panattoni, wspólne przedsięwzięcie deweloperskie dla realizacji i komercjalizacji projektów magazynowo-logistycznych. W ramach tego porozumienia Industrial Center 37 sp. z o.o., spółka celowa, której udziałowcami Marvipol Estate sp. z o.o. (kontrolujący 68% kapitału spółki) oraz PG Europe S.a r.l. (32% kapitału), nabyła w lipcu br., za łączną kwotę 24,89 mln zł, grunty o łącznej powierzchni 9,55 ha, zlokalizowane w sąsiedztwie węzła Konotopa, w którym autostrada A przechodzi w obwodnicę Warszawy. Na zakupionej parceli powstanie, w ramach dwóch odrębnych projektów inwestycyjnych, Panattoni Park Warsaw – kompleks magazynowo-logistyczny o łącznej powierzchni 45 tys. m<sup>2</sup>. Zakończenie budowy kompleksu planowane jest na IV kw. 2016 r.

W celu wzmocnienia potencjału segmentu deweloperskiego 19 października br. Grupa Marvipol zdecydowała się skierować do akcjonariuszy spółki Torpol S.A., specjalizującej się w budownictwie

kolejowym, wezwanie do zapisywania się na sprzedaż 7.580,100 tys. akcji spółki, dających prawo do 33% głosów na Walnym Zgromadzeniu spółki. W przypadku dojścia wezwania do skutku inwestycja w akcje Torpol będzie mieć charakter długoterminowy o charakterze strategicznym. Zamiarem Grupy Marvipol jest wspieranie spółki w dotychczasowej i planowanej działalności oraz podjęcie działań mających na celu doprowadzenie do wzmocnienia jej sytuacji rynkowej oraz finansowej.

### **3.2. Segment motoryzacyjny**

Grupa Marvipol, poprzez spółki zależne, prowadzi na polskim rynku sprzedaż samochodów Jaguar, Land Rover, Aston Martin i Lotus. 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, prowadzona od 2003 r. przez British Automotive Polska sp. z o.o. (dawniej JLR Polska sp. z o.o.), 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 (dwa salony), Łodzi i Trójmieście. Grupa szykuje dalszy rozwój kompleksowej obsługi klienta kończąc projekty budowy kolejnego serwisu w Warszawie w roku 2016 oraz zakładając modernizację pozostałych salonów dostosowując je do planowanych zwiększonych wolumenów sprzedaży.

Strategia rozwoju segmentu motoryzacyjnego na lata handlowe 2014-2016 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, m.in. do odbiorców flotowych. W 2015 r. wprowadzono do sprzedaży dwa nowe modele: Jaguar XE – sedan w klasie średniej premium oraz Land Rovera Discovery Sport – średni SUV, oba dostępne od 159 tys. zł. W październiku br. miała również miejsce polska premiera Jaguar XF nowej generacji, następcy bardzo dobrze sprzedającego się samochodu klasy E.

W ocenie Zarządu Spółki segment motoryzacyjny Grupy Marvipol, będąc beneficjentem strategii rozwoju Jaguar Land Rover, w kolejnych latach pozostanie najdynamiczniej rozwijającym się podmiotem na polskim rynku motoryzacyjnym.

### **3.3. Segment najmu**

Spółki z Grupy Marvipol zajmują się wynajmem powierzchni komercyjnych będących w posiadaniu Grupy. Najważniejszym aktywem segmentu jest budynek biurowy Prosta Tower w Warszawie. Budynek, zlokalizowany przy ul. Prostej w centrum dynamicznie rozwijającego się obszaru biurowego, został oddany do użytku w I kw. 2011 r. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 6 084 m<sup>2</sup>.

### **3.4. Segment myjni samochodowych**

Grupa Marvipol jest właścicielem sieci myjni samochodowych Robo Wash, skupiającą 5 punktów kompleksowej ręcznej pielęgnacji samochodów Robo Wash Center. W III kw. segment myjni został wniesiony przez Marvipol S.A., jako Zorganizowana Część Przedsiębiorstwa, do spółki zależnej Robo Wash sp. z o.o. w zamian za udziały nowej emisji.

## II. WYBRANE DANE FINANSOWE

### 1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	1.01.2015 - 30.09.2015 r.	1.01.2014 - 30.09.2014 r.	1.01.2015 - 30.09.2015 r.	1.01.2014 - 30.09.2014 r.
W tys.	PLN	PLN	EUR	EUR
Przychody z działalności kontynuowanej	423 646	596 287	101 875	142 642
Przychody ze sprzedaży	419 467	585 291	100 870	140 012
Zysk na działalności operacyjnej	23 512	71 351	5 654	17 068
Zysk przed opodatkowaniem	13 333	56 934	3 206	13 620
Zysk netto	10 980	46 869	2 640	11 212
Zysk przypadający na 1 akcję:				
Podstawowy (zł)	0,26	1,13	0,06	0,27
Rozwodniony (zł)	0,26	1,13	0,06	0,27
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	121 512	82 072	29 220	19 633
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 423	1 000	-1 545	239
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-73 020	-61 678	-17 559	-14 754
Przepływy pieniężne netto, razem	42 069	21 394	10 116	5 118
	<b>30.09.2015</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>30.09.2014</b>
W tys.	PLN	PLN	EUR	EUR
Kapitał własny razem	303 879	291 830	71 693	69 891
Aktywa razem	958 455	855 281	226 125	204 833
Aktywa trwałe razem	188 477	154 601	44 467	37 026
Aktywa obrotowe razem	769 978	700 680	181 659	167 807
Zobowiązania długoterminowe razem	231 166	232 272	54 538	55 627
Zobowiązania krótkoterminowe razem	423 410	331 179	99 894	79 315
Dług netto*	107 750	252 904	25 421	60 569

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

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu zostały przeliczone według średniego kursu obowiązującego na 30 września 2015 r.: 4,2386 PLN/EUR (na 30 września 2014 r.: 4,1755 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów zostały przeliczone według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w okresie I-III kw. roku: 4,1585 PLN/EUR; (w analogicznym okresie 2014 r.: 4,1803 PLN/EUR).



## 2. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE WEDŁUG SEGMENTÓW

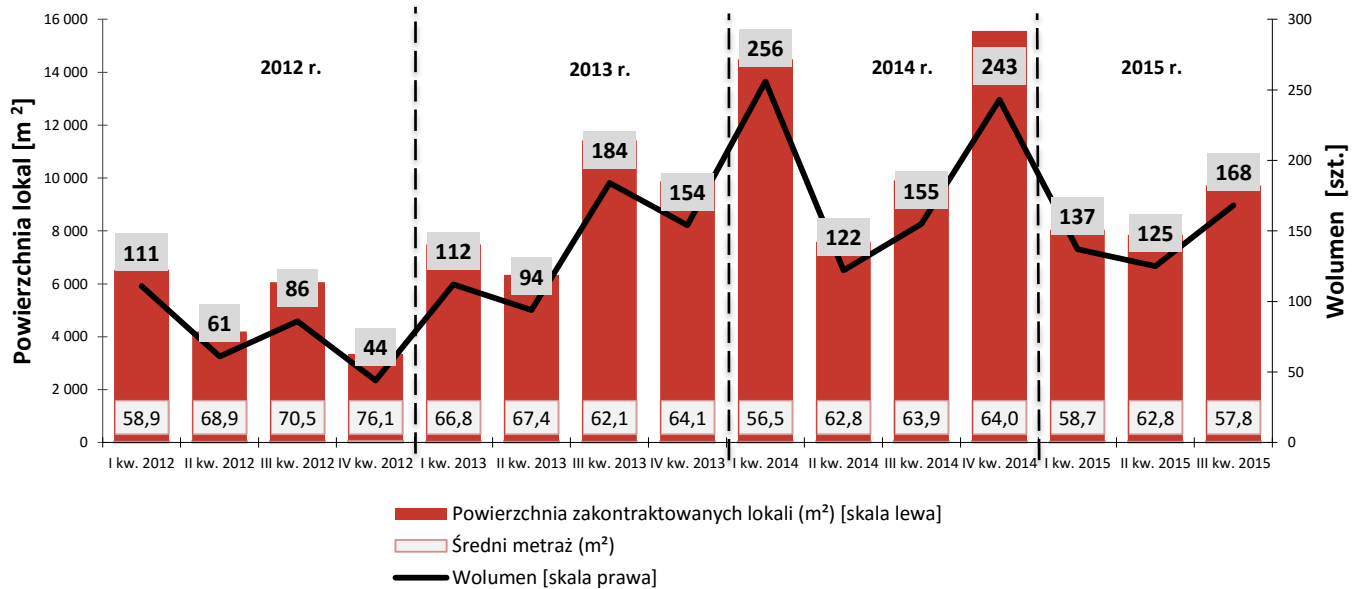
Segmenty zgodnie z MSSF 8

	Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Najem		Eliminacje	
<i>W tys. PLN</i>	1.01.2015 - 30.09.2015 r.	1.01.2014 - 30.09.2014 r.	1.01.2015 - 30.09.2015 r.	1.01.2014 - 30.09.2014 r.	1.01.2015 - 30.09.2015 r.	1.01.2014 - 30.09.2014 r.	1.01.2015 - 30.09.2015 r.	1.01.2014 - 30.09.2014 r.	1.01.2015 - 30.09.2015 r.	1.01.2014 - 30.09.2014 r.
Przychody od odbiorców zewnętrznych	101 469	310 046	7 659	7 407	305 067	262 307	5 271	5 531	-	-
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	897	5 641	125	168	2	73	1 494	1 801	-2 517	-7 683
Pozostałe przychody operacyjne	2 084	6 971	-48	1 304	2 083	2 032	60	689	-	-
Przychody od odbiorców razem	104 450	322 658	7 736	8 879	307 152	264 412	6 825	8 021	-2 517	-7 683
Wynik segmentu	-6 010	39 869	1 347	2 046	24 771	25 781	2 468	3 601	-	-
<i>W tys. PLN</i>	<b>30.09.2015</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>30.09.2014</b>
Aktywa segmentu	575 102	592 170	11 565	6 553	133 510	159 599	102 057	103 555	-5 550	-64 262
Zobowiązania segmentu	374 672	230 587	2 632	3 600	89 991	103 369	59 749	73 382	-5 550	-64 262
Wydatki inwestycyjne	1 302	2 069	446	796	358	133	481	9	-	-
Amortyzacja	1 190	328	301	618	579	709	455	512	-	-

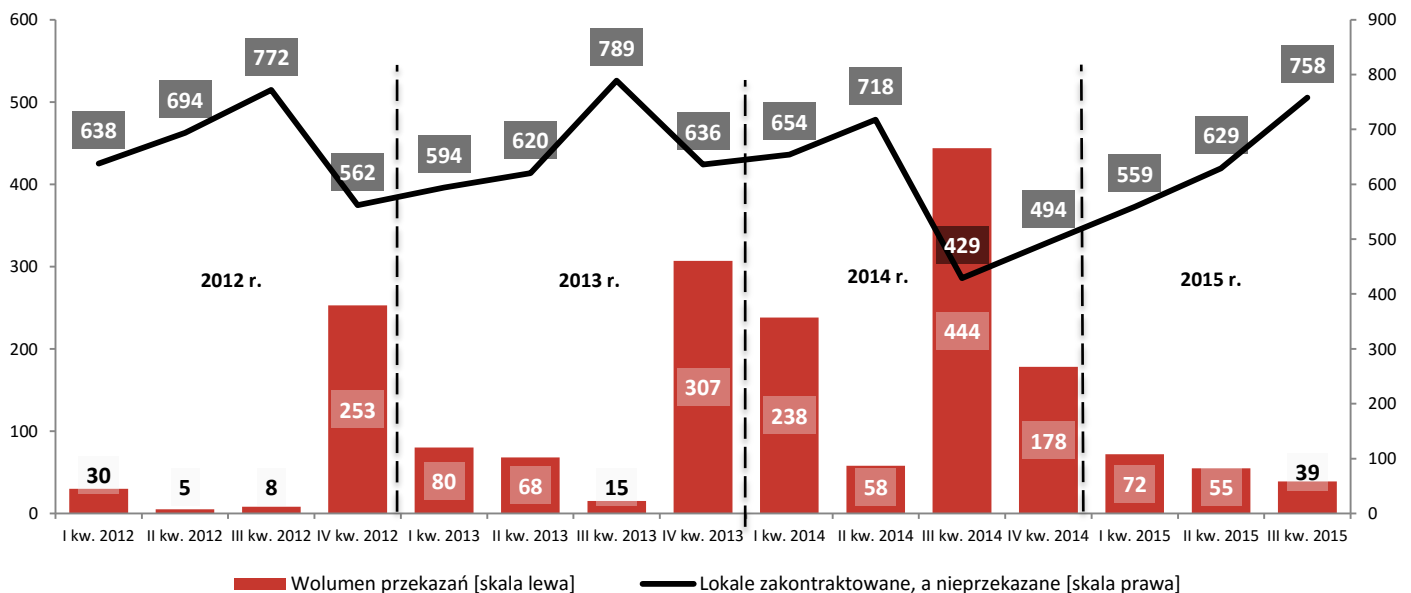
### III. PODSUMOWANIE III KWARTAŁU 2015 R.

#### 1. SEGMENT DEWELOPERSKI

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



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



**1.3. Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych w podziale na projekty**
**A. III kwartał 2015 r**

Projekt	Lokale przekazane klientom			Marża
	Liczba	Przychód ze sprzedaży	Koszt sprzedaży*	
Bielany Residence	4	2 209,82	1 685,89	23,71%
Hill Park Apartments	6	7 239,26	7 294,72	-0,77%
Osiedle Zielona Italia	13	5 244,47	4 002,58	23,68%
Apartamenty Mokotów Park	2	862,39	767,02	11,06%
Art Eco	14	7 024,42	6 214,56	11,53%
<b>Razem</b>	<b>39</b>	<b>22 580,37</b>	<b>19 964,77</b>	<b>11,58%</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 2015 r., dla których mieszkania nie zostały jeszcze przekazane klientom**

Nazwa projektu	Wartość umów (tys. zł)	Przewidziany termin zakończenia projektu
Apartamenty Mokotów Park	1 993 785,00	Gotowy
ART ECO	3 708 755,50	Gotowy
Bielany Residence	5 194 084,00	Gotowy
Central Park Ursynów 1A	143 912 377,71	Gotowy
Central Park Ursynów 1B	91 789 664,31	05.2016
Central Park Ursynów 2A	4 835 863,72	07.2017
Osiedle Zielona Italia	7 289 759,57	Gotowy
Hill Park Apartments	6 360 944,00	Gotowy
<b>Razem</b>	<b>265 085 233,81</b>	-

**1.5. Opis czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na osiągnięte w I-III kw. 2015 r. wyniki segmentu deweloperskiego**

Segment deweloperski odnotował w I-III kw. 2015 r. 104,45 mln zł skonsolidowanych przychodów, wobec 322,66 mln zł w analogicznym okresie 2014 r. Niższe przychody segmentu spowodowane są mniejszą liczbą przekazanych nabywcom i rozliczonych w rachunku wyników mieszkań i lokali użytkowych. Niższy poziom przekazania jest konsekwencją zaawansowania realizacji komercjalizowanych przez Grupę Marvipol. W

analizowanym okresie Grupa Marvipol przekazywała nabywcom i rozliczała w rachunku wyników mieszkania z inwestycji ukończonych w 2014 r., podczas gdy przekazania mieszkań z odpowiadającego w 2015 r. za gros sprzedaży projektu Central Park Ursynów rozpoczęły się już zgodnie z harmonogramem w październiku 2015 r. (etap CPU1A). Niższy poziom przekazania, przy konieczności ponoszenia kosztów stałych działalności, przełożył się na stratę w wysokości -6,01 mln zł.

W III kwartale br., podobnie jak w całym 2015 r. segment deweloperski Grupy Marvipol koncentrował się na utrzymaniu optymalnego poziomu sprzedaży mieszkań i lokali usługowych budowanych w ramach inwestycji Central Park Ursynów oraz maksymalizacji rentowności na sprzedaży gotowych mieszkań z projektów Apartamenty Mokotów Park, ART Eco, Bielany Residence, Hill Park Apartments oraz Osiedle Zielona Italia. W III kw. 2015 r. segment deweloperski zawarł 168 umów sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych netto (po uwzględnieniu rezygnacji), podczas gdy od początku roku zawartych zostało 430 umów sprzedaży.

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

W ocenie Zarządu Marvipol S.A. rosnące zainteresowanie ofertą mieszkaniową Grupy, stymulowane m.in. uruchomieniem, pod koniec III kw., sprzedaży lokali z etapu CPU2A (nazwa handlowa: Lake Park Apartments) projektu Central Park Ursynów, jak również planowanym na I połowę 2016 r. uruchomieniem nowej inwestycji mieszkaniowej na parceli zlokalizowanej na Białołęce, przełoży się na zauważalny wzrost liczby zawieranych umów sprzedaży lokali w perspektywie IV kw. 2015 r. oraz całego 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. zapowiada, że segment deweloperski Grupy w 2015 r. przekroczy planowane 550 umów sprzedaży mieszkań.

Kluczowy wpływ na wyniki finansowe, jakie w perspektywie najbliższych 12 miesięcy będą rozpoznawane przez segment deweloperski Grupy, mieć będzie ukończenie pierwszych etapów inwestycji Central Park Ursynów, umożliwiające przekazanie sprzedanych lokali nabywcom i zaksięgowanie wpływów ze sprzedaży do rachunku wyników. Etap CPU1A inwestycji, w ramach którego powstało 471 lokali mieszkalnych i użytkowych z 25,97 tys. m<sup>2</sup> łącznej powierzchni użytkowej pozostał już ukończony, podczas gdy oddanie do użytkowania lokali budowanych w ramach etapu CPU1B (430 lokali, 22,73 tys. m<sup>2</sup>) planowane jest na maj 2016 r. Na dzień 30 września łączna wartość już zawartych umów sprzedaży lokali w obu etapach wyniosła 235,7 mln zł, z czego 143,9 mln zł stanowią umowy sprzedaży 413 lokali powstałych w ramach CPU1A.

Istotny wpływ na wyniki finansowe Grupy Marvipol w perspektywie najbliższych 12 miesięcy mieć będzie realizacja projektów magazynowo-logistycznych przez Industrial Center 37 sp. z o.o.. Projekty będą, począwszy od 2016 r., poddawane systematycznemu, okresowemu badaniu rzeczoznawcy, na podstawie którego sporządzana zostanie przez niezależny podmiot wycena, a aktualizacja wartości projektów zostanie odzwierciedlona w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz sprawozdaniu z sytuacji finansowej Marvipol S.A.

## 2. SEGMENT MOTORYZACYJNY

### 2.1. Wyniki sprzedaży samochodów Jaguar Land Rover

Wyniki sprzedaży samochodów British Automotive Polska sp. z o.o. do dilerów Jaguar Land Rover w Polsce (wholesale) w III kwartale 2015 r.

Wolumen sprzedaży (w sztukach)	III kw. 2014 r.	I kw. 2015 r.	Dynamika sprzedaży
Jaguar	32	79	147%
Land Rover	207	198	-4%
<b>łącznie</b>	<b>239</b>	<b>277</b>	<b>16%</b>

### 2.2. Opis czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na osiągnięte w III kwartale 2015 r. wyniki segmentu motoryzacyjnego

Segment motoryzacyjny Grupy Marvipol w I-III kw. 2015 r. wypracował 307,2 mln zł skonsolidowanych przychodów, o 16% więcej niż w analogicznym okresie 2014 r. Wynik z działalności z segmentu wyniósł 24,8 mln zł, wobec 25,8 mln zł w I kw. 2014 r. (spadek o 3,9%).

W I-III kw. 2015 r. Grupa zanotowała 16% wzrost wolumenu sprzedaży samochodów (sprzedaż British Automotive Polska sp. z o.o., generalnego importera, do własnej i zewnętrznej sieci dilerskiej).

Istotny wpływ na osiągnięty w analizowanym okresie 2015 r. wynik finansowy segmentu motoryzacyjnego miała zmiana i zapewnienie prawidłowości zasad księgowania premii posprzedażowych dla dilerów, skutkująca obniżeniem przychodów rozpoznawanych w okresie I-III kw. na rzecz wyniku rozpoznawanego w IV kw. W perspektywie całego roku finansowego zmiany zasad księgowania będą neutralne dla wyników segmentu.

### 2.3. 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,
- ✓ dynamiczny wzrost sprzedaży modeli wprowadzonych do sprzedaży w 2015 r.: Discovery Sport i Jaguar XE, adresowanych do nowych grup klientów,
- ✓ rozwój segmentu usług serwisowych i sprzedaży części zamiennych.

W ocenie Zarządu Marvipol S.A. segment motoryzacyjny ma potencjał, by w 2015 r. osiągnąć wolumenową sprzedaż zbliżoną do 1300 sztuk (sprzedaż British Automotive Polska sp. z o.o. do własnej i zewnętrznej sieci dilerów).

### **3. SEGMENT NAJMU**

#### **3.1. Opis czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na osiągnięte w III kwartale 2015 r. wyniki segmentu najmu.**

Segment najmu rozpoznał w I-III kw. 2015 r. 6,83 mln zł przychodów od odbiorców zewnętrznych, wobec 8,02 mln zł w analogicznym okresie 2014 r. W analizowanym okresie segment odnotował 2,47 mln zł wyniku z działalności operacyjnej bez zysków z inwestycji wobec 3,6 mln zł w I-III kw. 2014 r.

Głównym źródłem przychodów segmentu jest wynajem powierzchni w budynku biurowym Prosta Tower. Na dzień sporządzenia raportu poziom wynajmu powierzchni w budynku wynosi 100%.

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), które nie powinny się powtarzać w kolejnych okresach, mając na uwadze podpisywane długoterminowe umowy najmu.

#### **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 rosnący popyt na powierzchnie biurowe w Prosta Tower już w 2015 r. skutkował 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.

### **4. SEGMENT MYJNI**

#### **4.1. Opis czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na osiągnięte w III kwartale 2015 r. wyniki segmentu myjni**

Segment myjni odnotował I-III kw. 2015 r. 7,74 mln zł przychodów ze sprzedaży, wobec 8,88 mln zł w I-III kw. 2014 r. W analizowanym okresie segment odnotował 1,35 mln zł z działalności, wobec 2,2 mln zł w analogicznym okresie 2014 r. Kluczowy wpływ na rozpoznanie niższych przychodów oraz wyniku na działalności ma efekt wysokiej bazy z 2014 r., wygenerowany m.in. dzięki rozpoznanu jednorazowego przychodu ze sprzedaży działki w dzielnicy Ochota, na której wcześniej zlokalizowana była myjnia.

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

Zarząd Marvipol S.A. oczekuje utrzymania popytu na usługi i produkty segmentu myjni na dotychczasowym poziomie. Równocześnie Zarząd Marvipol S.A. informuje, że w ramach procesu reorganizacji Grupy Marvipol prowadzone są działania mające na celu sprzedaż segmentu myjni poza Grupę Marvipol. W ocenie Zarządu Spółki pozytywne zakończenie tego procesu może nastąpić w perspektywie najbliższych 12 miesięcy.



**Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.**

**Skrócone skonsolidowane kwartalne sprawozdanie finansowe  
za III kwartał 2015 roku**

# Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2015 r.

w tysiącach złotych		Nota	01.sty.15 30.wrz.15	01.sty.14 30.wrz.14
<b>Działalność kontynuowana</b>				
Przychody ze sprzedaży	6		419 467	585 291
Pozostałe przychody operacyjne	7		4 179	10 996
			<b>423 646</b>	<b>596 287</b>
Amortyzacja			(2 522)	(2 167)
Zużycie materiałów i energii			(2 962)	(3 554)
Usługi obce	9		(110 756)	(272 080)
Koszty świadczeń pracowniczych	11		(12 859)	(12 156)
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	8		(255 135)	(213 579)
Pozostałe koszty operacyjne	10		(16 839)	(21 454)
Zyski z inwestycji	12		939	54
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>			<b>23 512</b>	<b>71 351</b>
Koszty finansowe	13		(10 179)	(14 417)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych			-	-
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>13 333</b>	<b>56 934</b>
Podatek dochodowy	14		(2 353)	(10 065)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>			<b>10 980</b>	<b>46 869</b>
<b>w tym przypadający na:</b>				
Akcjonariuszy jednostki dominującej			10 980	46 869
Akcjonariuszy mniejszościowych			-	-
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>			<b>10 980</b>	<b>46 869</b>
<b>Działalność zaniechana</b>				
Zysk netto z działalności zaniechanej			-	-
<b>Zysk netto</b>			<b>10 980</b>	<b>46 869</b>
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>				
			-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>			<b>10 980</b>	<b>46 869</b>
<b>Zysk przypadający na 1 akcję</b>				
Podstawowy (zł)	24		0,26	1,13
Rozwodniony (zł)	24		0,26	1,13

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 30 września 2015 r.

w tysiącach złotych

	Nota	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14
<b>Aktywa</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	15	58 387	56 850	57 506
Wartości niematerialne	16	721	840	869
Prawo wieczystego użytkowania		3 150	3 206	3 225
Nieruchomości inwestycyjne	17	78 687	76 054	76 853
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych		4 028	3 520	3 862
Pozostałe należności długoterminowe	18	841	76	76
Pozostałe inwestycje długoterminowe		29 835	2 285	2 117
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	12 828	9 627	10 093
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>188 477</b>	<b>152 458</b>	<b>154 601</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	20	529 088	522 659	576 903
Inwestycje krótkoterminowe	21	-	-	-
Należności z tytułu podatku dochodowego		58	1 928	2 542
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	92 948	67 027	60 183
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych		6 242	4 589	6 002
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	141 642	83 645	55 050
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>769 978</b>	<b>679 848</b>	<b>700 680</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>958 455</b>	<b>832 306</b>	<b>855 281</b>

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 30 września 2015 r.

w tysiącach złotych

	Nota	30.wrz.15	31.gru.14 przekształcony*	30.wrz.14 przekształcony*
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	23	8 310	8 310	8 310
Kapitał zapasowy		255 553	207 615	207 615
Kapitał rezerwowy		29 852	29 852	29 852
Akcje własne		(816)	(816)	(816)
Zyski zatrzymane		10 980	47 938	46 869
<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>303 879</b>	<b>292 899</b>	<b>291 830</b>
<b>Udziały mniejszości</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>303 879</b>	<b>292 899</b>	<b>291 830</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	99 121	72 199	102 012
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	874	1 604	1 921
Pozostałe zobowiązania	30	1 073	821	4 950
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19	32 640	33 636	34 919
Rezerwy	29	4 027	3 520	3 862
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	124 653	113 886	84 608
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>262 388</b>	<b>225 666</b>	<b>232 272</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	925	50 551	79 747
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	709	1 046	854
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		17	235	97
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	30	180 946	134 892	145 712
Przychody przyszłych okresów	28	178 657	81 864	58 832
Rezerwy	29	7 824	4 739	6 271
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	23 110	40 414	39 666
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>392 188</b>	<b>313 741</b>	<b>331 179</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>654 576</b>	<b>539 407</b>	<b>563 451</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>958 455</b>	<b>832 306</b>	<b>855 281</b>

\* szczegóły w notcie 4

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2015 r.

w tysiącach złotych

### Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

	01.sty.15 30.wrz.15	01.sty.14 30.wrz.14
<b>Zysk netto za okres</b>	<b>10 980</b>	<b>46 869</b>
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	2 522	2 167
Amortyzacja z tytułu prawa wieczystego użytkowania	56	56
Przychody z tytułu odsetek i udziału w zyskach (dywidendy)	(1 079)	(135)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Koszty finansowe	7 931	11 309
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(87)	(1 381)
Likwidacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	439	194
Podatek dochodowy	2 353	10 065
Zmiana stanu zapasów	(3 840)	143 254
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(26 686)	12 201
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	1 431	(141)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów i leasingu	46 306	(22 454)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	96 793	(112 327)
Rozliczenie obligacji serii D i B	-	(2 533)
Koszty emisji obligacji	780	1 168
Podatek zapłacony	(6 826)	(7 980)
Podatek zwrócony	1 928	1 740
<b>Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej</b>	<b>133 001</b>	<b>82 072</b>

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2015 r.

w tysiącach złotych

### Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

	01.sty.15 30.wrz.15	01.sty.14 30.wrz.14
Odsetki otrzymane	770	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	91	4 088
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(6 665)	(3 007)
Pożyczki udzielone	(27 222)	(81)
Pożyczki spłacone	-	-
Nabycie aktywów finansowych	(19)	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(33 045)</b>	<b>1 000</b>

### Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej

Wpływy netto z emisji obligacji	59 324	20 650
Wykup obligacji	(66 484)	(94 993)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	93 691	70 571
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(116 395)	(41 569)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(1 418)	(853)
Odsetki zapłacone	(10 677)	(15 484)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(41 959)</b>	<b>(61 678)</b>

### Przepływy pieniężne netto, razem

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	83 645	33 656
---	--------	--------

### Środki pieniężne na koniec okresu

**141 642**      **55 050**

### Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania

**20 201**      **20 027**

Mariusz Polawski  
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/



## Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 września 2015 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2014 r.</b>	<b>8 310</b>	<b>(816)</b>	<b>30 833</b>	<b>32 663</b>	<b>176 782</b>	<b>247 772</b>	<b>247 772</b>
Korekta prezentacyjna kapitałów własnych	-	-	128 844	-	(128 844)	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2014 r. po korekcie</b>	<b>8 310</b>	<b>(816)</b>	<b>159 677</b>	<b>32 663</b>	<b>47 938</b>	<b>247 772</b>	<b>247 772</b>
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	-	-	-	46 869	46 869	46 869
Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	-	47 938	-	(47 938)	-	-
Pozostałe zmniejszenia	-	-	-	(2 811)	-	(2 811)	(2 811)
<b>Kapitał własny na dzień 30 września 2014 r.</b>	<b>8 310</b>	<b>(816)</b>	<b>207 615</b>	<b>29 852</b>	<b>46 869</b>	<b>291 830</b>	<b>291 830</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 października 2014 r.</b>	<b>8 310</b>	<b>(816)</b>	<b>207 615</b>	<b>29 852</b>	<b>46 869</b>	<b>291 830</b>	<b>291 830</b>
Suma ujętych przychodów i kosztów	-	-	-	-	1 069	1 069	1 069
Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	-	-	-	-	-	-
Wykup obligacji serii D	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zmniejszenia	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2014 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>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2014 r. po korekcie</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)	-	-
Pozostałe zwiększenia	-	-	-	-	-	-	-
<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>

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes 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,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- sprzedaż hurtowa i detaliczna pojazdów mechanicznych oraz części i akcesoriów do pojazdów mechanicznych,
- obsługa i naprawa pojazdów mechanicznych,
- działalność rachunkowo - księgową.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres obrotowy kończący się 30 września 2015 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanych łącznie „Grupą”). Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2014 roku do 30 września 2014 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 skonsolidowanego 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 skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku.

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

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu niniejszego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są zgodne z zasadami rachunkowości opisanymi w ostatnim pełnym sprawozdaniu finansowym Grupy sporządzonym zgodnie z MSSF za rok zakończony 31 grudnia 2014 roku, za wyjątkiem zmian w MSSF UE.

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

### **Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2015 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 2014 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 2015 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),

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

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.

### **3. Dokonane osądy i oszacowania**

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

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

Informacja na temat szczególnie istotnych obszarów podlegających ocenom i szacunkom, wpływających na śródroczne sprawozdanie finansowe nie uległa zmianie w porównaniu do informacji zaprezentowanych w sprawozdaniach rocznych sporządzonych na dzień 31 grudnia 2014 roku.

#### 4. Korekta prezentacyjna kapitałów własnych

W 2015 roku Spółka dokonała zmiany sposobu prezentacji kapitałów, a mianowicie w pozycji "Zyski zatrzymane" prezentowany jest wynik finansowy netto bieżącego okresu sprawozdawczego, natomiast niepodzielone wyniki z lat ubiegłych są prezentowane na kapitałach zapasowych. W wyniku dokonanych korekt zmianie uległy pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane poniżej.

##### Korekta prezentacji kapitałów

##### Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Zatwierdzone sprawozdania finansowe na 31 grudnia 2014 roku, 31 grudnia 2013 roku i na 30 września 2014 roku.

	Pasywa	Pasywa	Pasywa
	31-gru-14	30-wrz-14	31-gru-13
Kapitał zakładowy	8 310	8 310	8 310
Kapitał zapasowy	30 833	30 833	30 833
Kapitał rezerwowy	29 852	29 852	32 663
Akcje własne	(816)	(816)	(816)
Zyski zatrzymane	224 720	223 651	176 782
Kapitał własny razem	<b>292 899</b>	<b>291 830</b>	<b>247 772</b>

##### Korekta

	Pasywa	Pasywa	Pasywa
	31-gru-14	30-wrz-14	31-gru-13
Kapitał zapasowy	176 782	176 782	163 137
Zyski zatrzymane	(176 782)	(176 782)	(163 137)
	-	-	-

##### Wpływ powyższej korekty na prezentację sprawozdania

	Pasywa	Pasywa	Pasywa
	31-gru-14	30-wrz-14	31-gru-13
Kapitał zakładowy	8 310	8 310	8 310
Kapitał zapasowy	207 615	207 615	193 970
Kapitał rezerwowy	29 852	29 852	32 663
Akcje własne	(816)	(816)	(816)
Zyski zatrzymane	47 938	46 869	13 645
Kapitał własny razem	<b>292 899</b>	<b>291 830</b>	<b>247 772</b>

## 5. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są o ceny rynkowe.

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

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

Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- sprzedaż samochodów,
- działalność myjni samochodowych,
- najem powierzchni.



## 5. Sprawozdawczość segmentów działalności

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska				Myjnie		Sprzedaż samochodów			Najem			Eliminacje			Skonsolidowane		
	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14
Działalność kontynuowana																		
Przychody od odbiorców zewnętrznych	101 469	398 535	310 046	7 659	9 663	7 407	305 067	332 522	262 307	5 271	7 451	5 531	-	-	419 466	748 171	585 291	
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	897	7 951	5 641	125	197	168	2	118	73	1 494	2 355	1 801	(2 517)	(10 621)	(7 683)	1	-	-
Pozostałe przychody	2 084	8 448	6 971	(48)	1 304	1 304	2 083	2 625	2 032	60	662	689	-	-	-	4 179	13 039	10 996
Przychody od odbiorców razem	104 450	414 934	322 658	7 736	11 164	8 879	307 152	335 265	264 412	6 825	10 468	8 021	(2 517)	(10 621)	(7 683)	423 646	761 210	596 287
Wynik segmentu	(6 010)	42 518	39 869	1 347	2 200	2 046	24 771	27 541	25 781	2 468	4 289	3 601	-	-	-	22 576	76 548	71 297
Nieprzypisane koszty																(3)	(1)	-
Zyski z inwestycji																939	(241)	54
Zysk na działalności operacyjnej																23 512	76 306	71 351
Koszty finansowe																(10 179)	(17 535)	(14 417)
Podatek dochodowy																(2 353)	(10 833)	(10 065)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej																10 980	47 938	46 869
Działalność zaniechana																-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej																-	-	-
Zysk (strata) netto																10 980	47 938	46 869
Inne całkowite dochody																-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)																-	-	-
Całkowite dochody ogółem																10 980	47 938	46 869

Segmenty zgodnie z MSSF 8 (ciąg dalszy)

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska			Myjnie			Sprzedaż samochodów			Najem			Eliminacje			Skonsolidowane		
	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14
Aktywa segmentu	575 102	558 677	592 170	11 565	6 418	6 553	133 510	137 428	159 599	102 057	104 035	103 555	(5 550)	(59 900)	(64 262)	816 684	746 658	797 615
Nieprzypisane aktywa																141 771	85 648	57 666
<b>Aktywa razem</b>																<b>958 455</b>	<b>832 306</b>	<b>855 281</b>
Zobowiązania segmentu	374 672	282 222	230 587	2 632	3 858	3 600	89 991	83 114	103 369	59 749	73 490	73 382	(5 550)	(59 900)	(64 262)	521 494	382 784	346 676
Nieprzypisane zobowiązania																133 082	156 623	216 775
<b>Zobowiązania razem</b>																<b>654 576</b>	<b>539 407</b>	<b>563 451</b>
Wydatki inwestycyjne	552	2 158	2 069	23	871	796	6 090	129	133	-	794	9	-	-	-	<b>6 665</b>	<b>3 952</b>	<b>3 007</b>
Amortyzacja	1 187	539	328	301	830	618	579	934	709	455	684	512	-	-	-	<b>2 522</b>	<b>2 987</b>	<b>2 167</b>

## 6. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30.wrz.15</b>	<b>30.wrz.14</b>
Przychody ze sprzedaży mieszkań	98 687	305 170
Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych	293 172	251 253
Przychody z najmu	5 271	5 531
Przychody z usług myjni samochodowych	7 659	7 397
Przychody z tytułu sprzedaży przyłączy	-	-
Przychody z tytułu usług wykończenia mieszkań	1 339	-
Przychody z tytułu usług pośrednictwa	888	-
Przychody z tytułu usług serwisowych i gwarancyjnych	9 291	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	3 160	15 940
	<b>419 467</b>	<b>585 291</b>

## 7. Pozostałe przychody

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30.wrz.15</b>	<b>30.wrz.14</b>
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	605	247
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	87	1 381
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	139	34
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy	35	367
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności	419	95
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	1 312	4 396
Odsetki	93	343
Inne	1 489	4 133
	<b>4 179</b>	<b>10 996</b>

## 8. Wartość sprzedanych towarów i usług

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30.wrz.15</b>	<b>30.wrz.14</b>
Wartość sprzedanych samochodów i części zamiennych	(253 581)	(206 616)
Wartość sprzedanych usług	(1 554)	(6 963)
	<b>(255 135)</b>	<b>(213 579)</b>

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

## 9. Usługi obce

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30.wrz.15</b>	<b>30.wrz.14</b>
Koszt budowy mieszkań	(82 007)	(243 624)
Inne	(28 749)	(28 456)
	<b>(110 756)</b>	<b>(272 080)</b>

## 10. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	30.wrz.15	30.wrz.14
Koszty rezerw oraz odpisów aktualizujących należności	(71)	(278)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy	-	-
Rezerwy na sprawy sądowe	(520)	-
Koszty z tytułu poniesionych szkód	(302)	(83)
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	(231)	(730)
Podatki i opłaty	(1 254)	(1 321)
Koszty reprezentacji	(476)	(400)
Koszty sprzedaży niestatutowej	(787)	(4 072)
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	(1 658)	(1 402)
Opłaty za wieczyste użytkowanie	(1 245)	(1 580)
Ubezpieczenia	(707)	(738)
Reklama i marketing	(2 059)	(177)
Koszty wykończenia lokali	(3 647)	-
Koszty zakończonych inwestycji	(1 238)	-
Inne	(2 644)	(10 673)
	<b>(16 839)</b>	<b>(21 454)</b>

## 11. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	30.wrz.15	30.wrz.14
Wynagrodzenia	(10 519)	(9 992)
Ubezpieczenia społeczne	(2 340)	(2 164)
	<b>(12 859)</b>	<b>(12 156)</b>

## 12. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	30.wrz.15	30.wrz.14
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	309	136
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	770	471
Przeszacowanie wartości nieruchomości inwestycyjnej	(591)	(583)
Inne	451	30
	<b>939</b>	<b>54</b>

## 13. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	30.wrz.15	30.wrz.14
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(8 043)	(10 018)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(322)	(1 291)
Koszty obsługi obligacji	(874)	(1 621)
Prowizje	(677)	(1 340)
Inne	(263)	(147)
	<b>(10 179)</b>	<b>(14 417)</b>

#### 14. Podatek dochodowy

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

w tysiącach złotych

	30.wrz.15	30.wrz.14
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>		
Podatek dochodowy za okres	6 550	5 023
	<b>6 550</b>	<b>5 023</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(4 197)	5 042
Zmiana stawek podatkowych	-	-
Ujęcie podatku odroczonego w odniesieniu do pozycji nie ujętych w latach poprzednich	-	-
	<b>(4 197)</b>	<b>5 042</b>
Podatek dochodowy bez podatku od sprzedaży działalności zaniechanej oraz udziału w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
	<b>(4 197)</b>	<b>5 042</b>
Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej	-	10 065
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej (bez podatku od zysku ze sprzedaży)	-	-
	<b>(4 197)</b>	<b>10 065</b>
Podatek dochodowy od zysku ze sprzedaży działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
	<b>2 353</b>	<b>10 065</b>

##### Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	30.wrz.15	30.wrz.14
Zysk netto za okres	10 980	46 869
Podatek dochodowy	2 353	10 065
Zysk przed opodatkowaniem	<b>13 333</b>	<b>56 934</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	2 533	10 817
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(180)	(752)
	<b>2 353</b>	<b>10 065</b>

## 15. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

### Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.

Grunt	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
1 455	53 194	7 877	2 564	6 755	5 658	77 503
Nabycie	-	65	-	270	2 664	2 999
Przeniesienia inne	-	9	-	(9)	-	-
Przeniesienia do innych aktywów	-	-	-	67	(67)	-
Zbycie	(799)	(2)	(248)	(4)	-	(3 430)
Inne	-	-	(52)	-	-	(52)
Likwidacja	-	(319)	-	(54)	-	(432)
<b>656</b>	<b>50 758</b>	<b>7 630</b>	<b>2 264</b>	<b>7 025</b>	<b>8 255</b>	<b>76 588</b>

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
Przeniesienie ze środków trwałych w budowie	-	-	-	-	-	-
Zwiększenie wartości	-	-	-	-	-	-
Przeniesienia do innych aktywów	(4 491)	-	-	1 858	-	(2 633)
Zbycie	-	-	(309)	-	-	(309)
Inne	40	33	89	(358)	-	(196)
Likwidacja	-	-	-	-	(4)	(4)
<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>

w tysiącach złotych

### Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r.

-	(6 876)	(5 193)	(1 674)	(4 289)	-	(18 032)
Amortyzacja za okres	(777)	(575)	(282)	(430)	-	(2 064)
Zbycie	470	2	224	4	-	700
Inne	-	-	52	-	-	52
Likwidacja	59	155	-	48	-	262
<b>-</b>	<b>(7 124)</b>	<b>(5 611)</b>	<b>(1 680)</b>	<b>(4 667)</b>	<b>-</b>	<b>(19 082)</b>

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 inne	-	-	-	-	-	-
Przeniesienia do innych aktywów	110	-	-	(110)	-	-
Zbycie	-	-	307	-	-	307
Inne	-	(1)	(7)	(9)	-	(17)
Likwidacja	-	-	-	-	-	-
<b>-</b>	<b>(8 434)</b>	<b>(6 293)</b>	<b>(1 723)</b>	<b>(4 866)</b>	<b>-</b>	<b>(21 316)</b>

### Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2014 r.

1 455	46 318	2 684	890	2 466	5 658	59 471
-------	--------	-------	-----	-------	-------	--------

Na dzień 30 września 2014 r.

656	43 634	2 019	584	2 358	8 255	57 506
656	45 074	2 889	492	2 210	5 529	56 850
<b>656</b>	<b>39 725</b>	<b>2 423</b>	<b>672</b>	<b>3 281</b>	<b>11 630</b>	<b>58 387</b>

Na dzień 1 stycznia 2015 r.

Na dzień 30 września 2015 r.



## 16. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.</b>	778	717	1 495
Nabycie	-	8	8
Przeniesienie	-	-	-
Likwidacja	-	(9)	(9)
Zbycie	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 30 września 2014 r.</b>	778	716	1 494

<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 r.</b>	778	725	1 503
Nabycie	-	356	356
Przeniesienie	-	-	-
Likwidacja	-	(232)	(232)
Zbycie	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 30 września 2015 r.</b>	778	849	1 627

### Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r., w tym:</b>	-	(530)	(530)
Amortyzacja za okres	-	(104)	(104)
Likwidacja	-	9	9
Zbycie	-	-	-
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2014 r.</b>	-	(625)	(625)

<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
Zbycie	-	-	-
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 30 września 2015 r.</b>	-	(906)	(906)

w tysiącach złotych

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
<b>Wartość netto</b>			
Na dzień 1 stycznia 2014 r.	778	187	965
Na dzień 30 września 2014 r.	778	91	869
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	778	62	840
Na dzień 30 września 2015 r.	778	(57)	721

### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

## 17. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>76 054</b>	<b>76 853</b>	<b>76 853</b>
Poniesione nakłady	-	794	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	-	-
Zmiana wartości godziwej	-	(1 593)	-
Przeniesienie do zapasów	-	-	-
Przeniesienie na środki trwałe	-	-	-
Przeniesienie ze środków trwałych	2 633	-	-
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>78 687</b>	<b>76 054</b>	<b>76 853</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 78 687 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 76 054 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

## 18. Pozostałe należności długoterminowe

w tysiącach złotych

	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	841	76	76
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	-
	<b>841</b>	<b>76</b>	<b>76</b>

Na koniec okresu sprawozdawczego Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej przy ul. Abrahama w Gdańsku w kwocie 76 tys. zł. oraz 765 tys. zł gwarancji z tytułu umowy kredytu z 29.01.2015 r. (31 grudnia 2014 roku: 76 tys. zł).

# 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.15	31.gru.14	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.15	31.gru.14
Rzeczowe aktywa trwałe	438	346	(1 759)	(1 617)	(1 321)	(1 271)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 847)	(2 230)	(1 847)	(2 230)
Znak towarowy	(769)	-	(9 331)	(9 717)	(10 100)	(9 717)
Czynsz	-	-	(26)	(26)	(26)	(26)
Amortyzacja	11	8	-	-	11	8
Audyt	-	4	-	-	-	4
Wycena nieruchomości	-	-	(589)	-	(589)	-
Zapasy	9 316	5 967	(4 026)	(2 659)	5 290	3 308
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	53	1 686	(206)	(1 177)	(153)	509
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	-	-	-	-
Świadczenia pracownicze	227	173	-	(91)	227	82
Odpisy na należności	2	-	-	-	2	-
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	2 058	1 654	(2 251)	(1 824)	(193)	(170)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(1 486)	1 936	(746)	(1 513)	(2 232)	423
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	-	-	(84)	-	(84)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	7 052	4 789	-	-	7 052	4 789
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Udziały P.Z - BUD	-	-	(7 662)	(7 662)	(7 662)	(7 662)
Odsetki od pożyczki	633	1 418	(1 312)	(1 717)	(679)	(299)
Odsetki od obligacji i kredytów	250	280	(5 265)	(8 551)	(5 015)	(8 271)
Odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Odpisy na zapasy	62	84	-	(12)	62	72
Rezerwy	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	805	115	1	(144)	806	(29)
<b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>18 652</b>	<b>18 460</b>	<b>(38 464)</b>	<b>(42 469)</b>	<b>(19 812)</b>	<b>(24 009)</b>
Kompensata	(5 824)	(8 833)	5 824	8 833	-	-
<b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie</b>	<b>12 828</b>	<b>9 627</b>	<b>(32 640)</b>	<b>(33 636)</b>	<b>(19 812)</b>	<b>(24 009)</b>

**Zmiana różnic przejściowych w okresie**

w tysiącach złotych

	Stan na 31-gru-2014	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 30-wrz-2015
Rzeczowe aktywa trwałe	(1 271)	(50)	(1 321)
Nieruchomości inwestycyjne	(2 230)	383	(1 847)
Znak towarowy	(9 717)	(383)	(10 100)
Czynsz	(26)	-	(26)
Amortyzacja	8	3	11
Audyt	4	(4)	-
Wycena nieruchomości	-	(589)	(589)
Zapasy	3 308	1 982	5 290
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	509	(662)	(153)
Pożyczki udzielone i otrzymane	-	-	-
Świadczenia pracownicze	82	145	227
Odpisy na należności	-	2	2
Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa	(170)	(23)	(193)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	423	(2 655)	(2 232)
Walutowe kontrakty terminowe forward	(84)	84	-
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	4 789	2 263	7 052
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Udziały P.Z - BUD	(7 662)	-	(7 662)
Odsetki od pożyczki	(299)	(380)	(679)
Odsetki od obligacji i kredytów	(8 271)	3 256	(5 015)
Odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości	-	-	-
Odpisy na zapasy	72	(10)	62
Rezerwy	-	-	-
Pozostałe	(29)	835	806
	<b>(24 009)</b>	<b>4 197</b>	<b>(19 812)</b>

## 20. Zapasy

w tysiącach złotych

	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14
Produkty w toku	352 313	263 032	236 832
Wyroby gotowe	111 243	192 164	267 168
Towary	65 532	67 463	72 903
	<b>529 088</b>	<b>522 659</b>	<b>576 903</b>

### Podział zapasów na dzień 30 września 2015 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	31	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	9 221	-
Inwestycja Hill Park Apartments	25 120	53 805	-
Inwestycja Art Eco Rezydencja	-	24 380	-
Inwestycja Bielany Residence	-	6 774	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	-
Inwestycja Brązownicza	505	-	-
Inwestycja Krzyżówki	-	53	-
Inwestycja Zielona Italia	-	16 979	-
Inwestycja Central Park Ursynów	316 595	-	-
Samochody i części	-	-	65 272
Magazyn myjnie	-	-	260
	<b>352 313</b>	<b>111 243</b>	<b>65 532</b>

Na dzień 30 września 2015 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 27 278 tys. zł (31 grudnia 2014 r.: 28 005 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 22 523 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2014 r.: 26 572 zł).

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 30 września 2015 roku gruntów posiadanych przez Grupę stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ:

- 1) wartość gruntów ujawniona w sprawozdaniu jest niższa od ich bieżącej wartości rynkowej,
- 2) inwestycje realizowane na tych gruntach pozwolą na uzyskanie dodatniej rentowności.

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 30 września 2015 roku stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ:

- 1) wartość gruntów ujawniona w sprawozdaniu jest niższa od ich bieżącej wartości rynkowej,
- 2) inwestycje realizowane na tych gruntach pozwolą na uzyskanie dodatniej rentowności.

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 30 września 2015 roku stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycje zostały częściowo sprzedane a koszt wytworzenia 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych jest niższy od średniej ceny 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych sprzedanych.

Na dzień 30 września 2015 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 82 007 tys. zł (31 grudnia 2014 roku: 316 281 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość zapasów w segmencie sprzedaży samochodów wyniósł na dzień 30 września 2015 r.: 894 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2014 r.: 1 062 tys. zł).

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

Grupa posiada samochody o łącznej wartości 3 016 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

w tysiącach złotych	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14
Środki na rachunku administratora hipoteki przeznaczone na okresowy wykup obligacji	1 651	16 027	-
Należności z tytułu dostaw i usług	77 702	27 659	46 321
Pozostałe należności	1 678	12 216	1 028
Należności z tytułu podatków	9 394	8 097	9 018
Rozliczenia międzyokresowe	2 523	2 067	2 646
Kontrakty terminowe	-	444	-
Naprawy gwarancyjne	-	517	1 170
	<b>92 948</b>	<b>67 027</b>	<b>60 183</b>

## 22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14
Środki pieniężne w kasie	429	501	484
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	141 213	83 144	54 566
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	<b>141 642</b>	<b>83 645</b>	<b>55 050</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 2015 roku wynosi 20 201 tys. zł.

## 23. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	Akcje		
	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	41 551 852	41 551 852	41 551 852
Emisja akcji	-	-	-
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 2015 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.*	29 364 131	29 364 131	5 872 826	70,67%	70,67%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 592	2 077 592	415 518	5,00%	5,00%
Pioneer Pekao Investment Management S.A.	2 863 742	2 863 742	572 748	6,89%	6,89%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2 148 771	2 148 771	429 754	5,17%	5,17%
Marvipol S.A.	80 928	80 928	16 186	0,19%	0,19%
Inne podmioty	5 016 688	5 016 688	1 003 338	12,08%	12,08%
	<b>41 551 852</b>	<b>41 551 852</b>	<b>8 310 370</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* Podmiot pośrednio zależny od Mariusza Wojciecha Książek

W dniu 4 stycznia 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. upoważniło Zarząd do nabycia w pełni pokrytych akcji własnych Spółki w ilości nie przekraczającej 1.107.702 w celu ich zaoferowania kluczowym pracownikom Spółki i/lub przeznaczenia do dalszej odsprzedaży innym podmiotom. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Marvipol S.A. podjęło uchwałę w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego na sfinansowanie nabycia akcji własnych Spółki w kwocie 12.794 tys. zł. Całkowita łączna wysokość zapłaty za nabywane akcje własne (cena akcji i koszt ich nabycia) nie może przekroczyć kwoty kapitału rezerwowego utworzonego w spółce wyłącznie w celu nabycia akcji własnych. Liczba nabytych w związku z realizacją uchwały akcji własnych wyniosła na dzień 30 września 2015 r. łącznie 80.928 szt. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania realizowany przez Marvipol S.A. program skupu akcji własnych nie został zamknięty. Stosownie do treści art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, Marvipol S.A. nie wykonuje praw udziałowych z posiadanych akcji własnych, w tym prawa głosu. W dniu 25 czerwca 2015 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. podjęło uchwałę, na mocy której Zarząd Spółki został upoważniony do zbycia posiadanych przez Marvipol S.A. akcji własnych w terminie do dnia 31 grudnia 2015 r., co będzie oznaczało zakończenie programu skupu akcji własnych.

## 24. Zysk przypadający na jedną akcję

### Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 września 2015 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14
podstawowy zysk netto	10 980	47 938	46 869

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

### Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14
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)	41 551 852	41 551 852	41 551 852

### Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu

41 551 852	41 551 852	41 551 852
------------	------------	------------

### Podstawowy zysk na jedną akcję

0,26	1,15	1,13
------	------	------

### Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki, skorygowany o koszty odsetek od obligacji, pozostałą do rozliczenia część kosztów emisji obligacji oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego. Na dzień 30 września 2015 roku nie występują czynniki rozwadniające akcje.

	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14
rozwodniony zysk netto	10 980	47 938	46 869

### Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14
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)	41 551 852	41 551 852	41 551 852

	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	41 551 852	41 551 852	41 551 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych z konwersji obligacji zamiennych	-	-	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	41 551 852	41 551 852	41 551 852

### Rozwodniony zysk na jedną akcję

0,26	1,15	1,13
------	------	------



## 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>	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14
Kredyty bankowe razem	100 046	122 750	181 759
Pożyczki razem	-	-	-
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	925	50 551	79 747
część długoterminowa	99 121	72 199	102 012

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

<i>w tysiącach złotych</i>	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14
do 12 miesięcy	925	50 551	79 747
powyżej 1 roku do 3 lat	38 128	36 578	66 160
powyżej 3 do 5 lat	57 568	34 002	34 002
powyżej 5 lat	3 425	1 619	1 850
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>100 046</b>	<b>122 750</b>	<b>181 759</b>

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14
w walucie polskiej	41 822	119 421	178 436
w walutach obcych	58 224	3 329	3 323
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>100 046</b>	<b>122 750</b>	<b>181 759</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 data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
mBank S.A. aneks	02/316/06/Z/VV 17.07.2006 22.12.2014	7 500	-	31.12.2015	hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Millennium S.A. aneks	1788/10/400/04 08.11.2010 23.02.2015	4 000	-	15.03.2017	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 6 800 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
BOŚ S.A. aneks	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011 28.01.2015	58 305	31 222	31.12.2017	hipoteka łączna na nieruchomościach 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku
Getin Noble Bank S.A. kredyt spłacony 24.03.2015	KRI/1443969 z 07.03.2014	43 000	-	20.01.2016	hipoteka na nieruchomości 64 500 tys. zł przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja z polisy, kaucja pełnomocnictwo do rachunków
mBank S.A. aneks kredyt spłacony 17.02.2015	02/105/11/Z/FA 10.03.2011 21.11.2011	32 153	-	28.02.2016	hipoteka umowna na nieruchomości 48 229 tys. zł cesja wierzytelności od najemców zastaw rejestrowy na udziałach Marvipol Development Sp. z o.o. weksel własny blokada środków na rachunku cesji do 1 000 tys. zł

mBank S.A.	17/006/15/D/IN 29.01.2015	56 989 13 650 EUR	55 718	29.01.2020	zastaw na rachunkach bankowych, na udziałach i na przedsiębiorstwie cesja zabezpieczeń z polis, umów najmu, robót budowlanych i dok.projektowych, gwar. umowa podporządkowania pożyczek pełnomocnictwo do rachunków
BOŚ S.A. Kredyt został spłacony 04.09.2015	S/68/04/2014/1157/K/OVE 19.08.2014	5 000	-	31.05.2017	hipoteka łączna na nieruchomości 45 000 tys. zł, zastaw rejestrowy na udziałach Marvipol Property Sp.z o.o. weksel in blanco, cesja z polisy pełnomocnictwo do rachunku
Bank Millennium S.A.	6620/13/406/04 30.09.2013	7 400	5 550	29.09.2021	hipoteka na nieruchomości 12 580 tys. zł pełnomocnictwo do rachunku
mBANK S.A.	02/469/13/Z/VU 19.12.2013	32 000	2 506	20.12.2016	zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - zapasach, cesja z polisy
mBANK S.A.	02/082/15/Z/IN 24.03.2015	12 000	2 500	31.03.2022	hipoteka na nieruchomości cesja z polisy
BOŚ S.A.	S/90/09/2014/1157/K/OVE 28.01.2015	30 000	2 549	31.12.2017	hipoteka łączna na nieruchomości 45 000 tys. zł, zastaw rejestrowy na udziałach Marvipol Property Sp.z o.o. weksel in blanco, cesja z polisy pełnomocnictwo do rachunku
<b>Razem</b>		<b>288 347</b>	<b>100 045</b>		

## 26. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30.wrz.15</b>	<b>31.gru.14</b>	<b>30.wrz.14</b>
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu</b>	<b>154 300</b>	<b>197 303</b>	<b>197 303</b>
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	-	-	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	60 000	66 650	20 650
Koszty emisji	(676)	(1 308)	-
Wpływy z emisji obligacji netto	59 324	65 342	20 650
Część ujęta w kapitałach własnych	-	2 811	-
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	780	1 459	1 168
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(157)	(41)	(667)
Wycena obligacji	-	535	535
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych	-	(2 533)	(2 533)
Wykup obligacji	(66 484)	(110 576)	(92 182)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>147 763</b>	<b>154 300</b>	<b>124 274</b>
Część krótkoterminowa	23 110	40 414	39 666
Część długoterminowa	124 653	113 886	84 608
	<b>147 763</b>	<b>154 300</b>	<b>124 274</b>

## Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość	Warunki	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data
Obligacje zwykłe serii L	21 793	WIBOR 1M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	31.05.2016
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

## Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>30.wrz.15</b>	<b>31.gru.14</b>	<b>30.wrz.14</b>
do 12 miesięcy	23 110	40 414	39 666
powyżej 1 roku do 3 lat	124 653	74 713	84 608
powyżej 3 do 5 lat	-	39 173	-
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b>	<b>147 763</b>	<b>154 300</b>	<b>124 274</b>

## 27. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

w tysiącach złotych	30.wrz.15	31.gru.14	30.wrz.14
do 12 miesięcy	709	1 046	854
powyżej 1 roku do 3 lat	874	1 280	1 242
powyżej 3 do 5 lat	-	324	679
powyżej 5 lat	-	-	-
	<b>1 583</b>	<b>2 650</b>	<b>2 775</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.15	31.gru.14	30.wrz.14
Inwestycja Wiatraczna Residence	20	25	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	1 109	3 995	3 342
Inwestycja Bielany Residence	584	3 173	665
Inwestycja Art Eco	488	6 321	11 797
Inwestycja Hill Park Apartments	1 616	1 646	920
Inwestycja Zielona Italia	1 328	3 368	13 340
Inwestycja Central Park Ursynów	172 776	61 227	27 378
Czynsze	524	2 008	1 289
Pozostałe	212	101	101
	<b>178 657</b>	<b>81 864</b>	<b>58 832</b>

## 29. Rezerwy

w tysiącach złotych	Naprawy gwarancyjne	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2015 r.	8 109	67	83	8 259
Zwiększenia/Utworzenie	10 269	-	1 548	11 817
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(8 109)	(33)	(83)	(8 225)
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
	<b>10 269</b>	<b>34</b>	<b>1 548</b>	<b>11 851</b>
Wartość na dzień 31 grudnia 2014 r.	<b>8 109</b>	<b>67</b>	<b>83</b>	<b>8 259</b>
Część długoterminowa	3 520	-	-	3 520
Część krótkoterminowa	4 589	67	83	4 739
Wartość na dzień 30 września 2014 r.	<b>9 864</b>	<b>209</b>	<b>60</b>	<b>10 133</b>
Część długoterminowa	3 862	-	-	3 862
Część krótkoterminowa	6 002	209	60	6 271

## **Prawne**

Na 30 września 2015 roku w Grupie nie była utworzona rezerwa na sprawy sądowe.

Informacje dotyczące rezerw utworzonych w 2014 roku znajdują się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za okres 1.01.2014 - 31.12.2014 opublikowanym w dniu 23 marca 2015 roku.

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

Rezerwa na naprawy gwarancyjne związana jest ze sprzedażą samochodów w ostatnich 3 latach obrotowych kończących się 31 grudnia 2012, 2013, 2014 i 30 września 2015 (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: 10 269 tys. zł.

Ponadto, Grupa na koniec września 2015 roku utworzyła rezerwę na marżę utraconą ze sprzedaży samochodów i części zamiennych wydanych do napraw gwarancyjnych w wysokości 45 tys. zł oraz rezerwę na koszty gwarancji plus w kwocie 1 503 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.15	31.gru.14	30.wrz.14
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	136 574	61 431	112 598
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 073	777	4 950
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	750	631	624
Zaliczki na dostawy	1 655	-	1 477
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	41 967	72 874	31 013
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>182 019</b>	<b>135 713</b>	<b>150 662</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 073	821	4 950
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>180 946</b>	<b>134 892</b>	<b>145 712</b>

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów inwestycyjnych. 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.

### 31. Ryzyko kursowe, kredytowe i stóp procentowych

Grupa ponosi ryzyko kursowe związane głównie z zakupami samochodów oraz części samochodowych. Waluty używane w tych transakcjach to głównie euro i funty brytyjskie. Grupa na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową.

W przypadku kredytu na refinansowanie budynku Prosta Tower zaciągniętego w walucie, ryzyko kursowe jest naturalnie niwelowane poprzez naliczanie i rozliczanie czynszów od najemców budynku w tej samej walucie, zgodnie z podpisanymi umowami.

Zaciągnięte przez Grupę długoterminowe kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Pozyskany w 2015 roku kredyt na refinansowanie budynku Prosta Tower został objęty transakcją zabezpieczającą zmiany stóp procentowych. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

### 32. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim przyszłych zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów oraz zakupu gruntów z tytułu podpisanych umów przedwstępnych.

Całkowita kwota zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 30 września 2015 roku wynosi 42 796 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2014 r.: 121 601 tys. zł).

W dniu 4 marca 2015 r. Marvipol S.A. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży, przedmiotem której jest zobowiązanie grupy osób fizycznych będących współwłaścicielami nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,33 ha, zlokalizowanej w warszawskiej dzielnicy Bielany przy ul. Brązowniczej, do jej zbycia na rzecz Marvipol S.A. lub na rzecz podmiotu wskazanego przez Marvipol S.A. W związku z zawarciem umowy w dniu 9 marca 2015 r. Marvipol S.A. wskazała w drodze oświadczenia jednostkę zależną Zielona Italia Sp. z o.o., jako podmiot który w charakterze spółki celowej nabędzie ww. nieruchomość z przeznaczeniem na realizację nowego projektu inwestycyjnego.

### 33. 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 2008 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. Od orzeczenia sądu I instancji, zarówno zbywca jak i Marvipol S.A. złożyli apelację, uwzględnioną przez sąd odwoławczy, sprawa wróciła do ponownego rozpoznania w wyniku czego Sąd I instancji orzekł w sposób korzystny dla zbywcy. Obecnie sprawa znajduje się w postępowaniu apelacyjnym. Dotychczasowy przebieg postępowania wskazuje, iż przyjęte przez Grupę stanowisko 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 Sądu 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. Grupa nie utworzyła rezerw z tego tytułu.

W dniu 20 kwietnia 2015 r. Marvipol Property Sp. z o.o. podpisała Aneks do Umowy Kredytu Odnawialnego nr S/68/04/2014/1157/K/OVE zawartej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 19 sierpnia 2014 r. w celu finansowania inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1A zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Na mocy Aneksu podpisanego z inicjatywy Marvipol Property Sp. z o.o. kwota kredytu odnawialnego uległa zmniejszeniu z 30.000.000,- do 5.000.000,- PLN. Pozostałe postanowienia zawarte w treści Umowy nie uległy znaczącym zmianom. W związku z podpisaniem Aneksu kwota udzielonego przez Marvipol S.A. poręczenia została obniżona z 45.000.000,- do 7.500.000,- PLN. W dniu 04.09.2015 w związku z całkowitą spłatą kredytu wygasło poręczenie Marvipol S.A.



W dniu 27 lutego 2015 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

Przed Sądem Okręgowym w Warszawie toczy się postępowanie z powództwa Mostostal Warszawa S.A. przeciwko Zielona Italia Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 45.570.459 PLN z tytułu kar umownych i wynagrodzenia z Umowy z dnia 11 listopada 2010 r., wraz z wnioskiem o zabezpieczenie. Pozew wpłynął do sądu 10 maja 2013 r., doręczony został pełnomocnikowi Pozwanego w dniu 1 lipca 2013 r. wraz z określeniem 60-dniowego terminu na złożenie odpowiedzi na pozew. Powód pismem procesowym z dnia 6 czerwca 2013 r. ograniczył powództwo do kwoty 44.179.475 PLN. Postanowieniem z dnia 20 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy oddalił wniosek Mostostal Warszawa S.A. o zabezpieczenie. Zielona Italia Sp. z o.o. w terminie wyznaczonym przez Sąd Okręgowy wniosła odpowiedź na pozew. W dniu 7 października 2013 r. do siedziby Zielona Italia Sp. z o.o. doręczone zostało pismo procesowe Mostostal Warszawa S.A. rozszerzające powództwo o kwotę 8.164.864 PLN z tytułu wykonanych przez Mostostal Warszawa S.A. robót dodatkowych. Do dnia dzisiejszego sąd oddalił prawomocnie dwa kolejne wnioski o zabezpieczenie powództwa wniesione przez Mostostal Warszawa S.A. Strony wniosły o skierowanie sprawy do mediacji. Dnia 29 września 2015 roku zostało wydane postanowienie o skierowaniu sprawy do mediacji.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie nastąpiły żadne istotne zdarzenia związane z wyżej opisanym sporem.

Marvipol S.A. jest interwenientem ubocznym w sprawie Ciech S.A. przeciwko Skarbowi Państwa o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów przy ul. Jasnodworskiej, na której zrealizowano projekt deweloperski Rezydencja Art Eco. Spółka nie jest stroną postępowania przed Sądem Okręgowym, jednak w przypadku przegranej Ciech S.A., będzie zobowiązana uzupełnić opłaty za użytkowanie wieczyste za lata 2011-2015 do podwyższonej kwoty. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego sprawa pozostaje niezakończona. Na dzień 30 września 2015 roku nie utworzono rezerw na kwotę dopłaty.

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

### 34. Transakcje z podmiotami powiązanymi

#### Wynagrodzenia dodatkowe kadry kierowniczej

Spółka, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (składki na świadczenia emerytalne), wypłaca kadrze kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług i wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Członka Zarządu.

w tysiącach złotych

Mariusz Książek - Prezes Zarządu  
 Mariusz Polawski - Członek Zarządu  
 Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu do dnia 26 sierpnia 2015 roku  
 Paweł Szymański - Wiceprezes Zarządu od 1 stycznia do 24 sierpnia 2014 roku

01.sty.15 30.wrz.15	01.sty.14 30.wrz.14
2 788	-
640	778
197	24
-	486
<b>3 625</b>	<b>1 288</b>

#### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych

Aleksander Chłopecki  
 Cezary Kozanecki do dnia 25 czerwca 2015 roku  
 Konstanty Malejczyk do dnia 25 czerwca 2015 roku  
 Wiesław Różacki  
 Jacek Jonak do dnia 25 czerwca 2015 roku  
 Wiesław Łatała od dnia 25 czerwca 2015 roku  
 Krzysztof Brejda od dnia 25 czerwca 2015 roku  
 Andrzej Malinowski od dnia 25 czerwca 2015 roku

01.sty.15 30.wrz.15	01.sty.14 30.wrz.14
28	27
-	-
12	18
25	27
-	-
10	-
7	-
-	-
<b>82</b>	<b>72</b>

## Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych

Wartość transakcji w okresie:      Nierozliczone saldo na dzień

### Sprzedaż produktów i usług

Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu

01.sty.15 30.wrz.15	01.sty.14 30.wrz.14	30.wrz.15	30.wrz.14
47	63	6	6

w tysiącach złotych

Wartość transakcji w okresie:      Nierozliczone saldo na dzień

### Zakup produktów i usług

Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu i Radą Nadzorczą

01.sty.15 30.wrz.15	01.sty.14 30.wrz.14	30.wrz.15	30.wrz.14
1 786	4 764	-	406

w tysiącach złotych

Nierozliczone  
saldo na dzień

Wartość transakcji w okresie

Nierozliczone  
saldo na dzień

### Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)

Cosinda Holding Ltd  
Książek Holding Sp. z o.o.  
MK Holding S.a.r.l.  
Industrial Center 37 Sp. z  
o.o.

31.gru.14	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	30.wrz.15
2 101	10	-	137	-	2 248
184	75	-	13	-	272
-	82	-	1	-	83
-	27 055	-	158	-	27 213
2 285	27 222	-	309	-	29 816

### 35. Podmioty zależne

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

#### Udział %

	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2014
<i>British Automotive Polska S.A (dawniej JLR Polska Sp. z o.o.)</i>	100%	100%	100%
<i>British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej JLR Centrum Sp. z o.o.)</i>	100%	100%	100%
<i>Mokotów Park Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>Marvipol Development Sp. z o.o.*</i>	0,21%	0,21%	0,21%
<i>Zielona Italia Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. (dawniej JLR Gdańsk Sp. z o.o.)</i>	100%	100%	100%
<i>Prosta 32 Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>British Automotive Łódź Sp. z o.o. (dawniej JLR Łódź Sp. z o.o.)</i>	100%	100%	100%
<i>Caterham Polska Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>AML Polska Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>Marvipol TM Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>M Automotive Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>Lotus Warszawa Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>Robo Wash Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>Marvipol Property Sp. z o.o.**</i>	90%	90%	90%
<i>P.Z. - BUD Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>British Automotive Supply Sp. z o.o.(dawniej JLR Warszawa Sp. z o.o.)</i>	100%	100%	100%
<i>Marvipol Estate Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>Gdański City Center Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>Verbis Gamma Sp. z o.o.***</i>	0%	0%	0%
<i>Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.****</i>	0%	0%	0%
<i>M Automotive Holding Spółka Akcyjna*****</i>	0,1%	0,1%	ND
<i>Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Management Sp. z o.o.)</i>	100%	100%	100%
<i>Projekt 02 Sp. z o.o.</i>	100%	ND	ND
<i>Projekt 03 Sp. z o.o.</i>	100%	ND	ND
<i>British Motor Club Sp. z o.o.*****</i>	0%	ND	ND
<i>Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.</i>	100%	100%	100%
<i>Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.</i>	100%	ND	ND
<i>Industrial Center 37 Sp. z o.o.*****</i>	0%	ND	ND

\*Na dzień bilansowy udział procentowy w kapitale zakładowym Marvipol Development Sp. z o.o. przedstawiał się następująco:

Marvipol S.A. - 0,21% ,

Prosta 32 Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Marvipol S.A.) - 99,79% .

\*\*Na dzień bilansowy udział procentowy w kapitale zakładowym Marvipol Property Sp. z o.o. przedstawiał się następująco:

Marvipol S.A. - 90% ,

Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA - 10% .

\*\*\*Verbis Gamma Sp. z o.o. - spółka w 100% zależna od P.Z. - BUD Sp. z o.o.

\*\*\*\*Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA - spółka w 100% zależna od P.Z. - BUD Sp. z o.o.

\*\*\*\*\*M Automotive Holding Spółka Akcyjna - Marvipol S.A. Posiada 0,10% akcji w Spółce. Pozostałą część akcji (99,90%) posiada Książek Holding Sp. z o.o. - podmiot kontrolowany przez Mariusza Książek.

\*\*\*\*\*British Motor Club Sp. z o.o. - spółka w 100 % zależna od British Automotive Polska Sp. z o.o.

\*\*\*\*\*Industrial Center Sp. z o.o. - spółka zależna w 68% od 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.

### Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego

**Zielona Italia Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2001 roku pod numerem KRS 0000044715. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 13 000 tys. zł i dzieli się na 130 000 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Jednostka Zielona Italia Sp. z o.o. posiada status spółki celowej, tj. podmiotu powołanego w celu realizowania określonych projektów deweloperskich. Spółka zakończyła realizację projektu „Osiedle Zielona Italia”. W przyszłych okresach, przewidywane jest kontynuowanie działalności Spółki poprzez realizowanie kolejnych projektów deweloperskich.

**Marvipol Development Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 roku pod numerem KRS 0000270681. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 70 150 tys. zł i dzieli się na 140 300 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały objęte w następujący sposób:

- 300 udziałów zostało objętych przez wspólnika Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład pieniężny,
- 140 000 udziałów zostało objętych przez wspólnika Prosta 32 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w zamian za wkład niepieniężny o wartości 70 000 tys. zł złotych w postaci Przedsiębiorstwa spółki Prosta 32 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, stanowiącego zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w tym w szczególności związanej z wynajmem powierzchni biurowej w „Prosta Tower”. Jednostka Marvipol Development Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

**Mokotów Park Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 roku pod numerem KRS 0000269620. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 270 tys. zł i dzieli się na 540 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

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

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

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

**Marvipol TM Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 września 2009 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 października 2009 roku pod numerem KRS 0000338809. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 103 821 tys. zł i dzieli się na 2 076 420 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Przedmiotem działalności Marvipol TM Sp. z o.o. jest działalność profesjonalna, naukowa i technologiczna. Spółka posiada prawa do znaków towarowych Marvipol, Marvipol Development, Prosta Tower.

**British Automotive Centrum Sp. z o.o. (dawniej JLR Centrum Sp. z o.o.)** z siedzibą w Warszawie (poprzednio działająca pod firmą Jaguar Poland Sp. z o.o. a następnie pod firmą Jaguar Land Rover Warszawa Sp. z o.o.), została zawiązana w dniu 15 stycznia 1992 roku i wpisana do rejestru handlowego w dniu 2 lutego 1992 roku, a następnie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 22 lutego 2002 roku pod numerem KRS 0000094317. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7 000 tys. zł i dzieli się na 14 tys. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

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

**British Automotive Polska S.A. (dawniej JLR Polska Sp. z o.o.)** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 8 października 2003 roku i w dniu 20 października 2003 roku, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000176909. W dniu 27 lipca 2015 r. NZW podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia JLR Polska Sp. z o.o. w spółkę akcyjną. Spółka ze zmienioną formą prawną została przez właściwy Sąd wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 10 września 2015 r. pod numerem KRS 0000574729. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3 200 tys. zł i dzieli się na 6,4 tys. udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. British Automotive Polska S.A. prowadzi działalność w zakresie importu i dystrybucji samochodów marki Jaguar oraz Land Rover i Range Rover jako wyłączny przedstawiciel producentów samochodów tych marek w Polsce.

**British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. (dawniej JLR Gdańsk Sp. z o.o.)** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 czerwca 2007 roku pod numerem KRS 0000282421. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3 220 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 32,2 tys. zł każdy. British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover i Range Rover.

**British Automotive Łódź Sp. z o.o. (dawniej JLR Łódź Sp. z o.o.)** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 15 października 2008 roku pod numerem KRS 0000315517. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 6 468 tys. zł i składa się z 3 234 udziałów po 2 tys. zł każdy. British Automotive Łódź Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów Jaguar oraz Land Rover i Range Rover.

**Caterham Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 maja 2009 roku pod numerem KRS 0000330282. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 475 tys. zł i dzieli się na 950 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Caterham Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Caterham, jako wyłączny przedstawiciel producenta samochodów tej marki w Polsce.

**AML Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 września 2009 roku pod numerem KRS 0000338109. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2 500 tys. 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, jako wyłączny przedstawiciel producenta samochodów tej marki w Polsce.

**M Automotive Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 lutego 2010 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 marca 2010 roku pod numerem KRS 0000351883. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 800 tys. zł i dzieli się na 1 600 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Przeważającym 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 29 kwietnia 2011 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 maja 2011 roku pod numerem KRS 0000385594. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 500 tys. zł i dzieli się na 1 000 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Przeważającym przedmiotem działalności Lotus Warszawa Sp. z o.o. jest sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych, jako wyłącznego przedstawiciela producenta samochodów tej marki w Polsce.

**Marvipol Property Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 10 czerwca 2011 roku pod numerem KRS 0000388809. Marvipol S.A. - posiada w jednostce 90% udziałów. Pozostałe 10% udziałów posiada Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3 441 tys. zł i dzieli się na 34 410 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Przedmiotem działalności spółki jest na dzień sporządzenia sprawozdania wynajem i zarządzanie nieruchomościami, a także realizacja projektu deweloperskiego przy ul. Kłobuckiej 8 w Warszawie.

**Robo Wash Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 czerwca 2011 roku pod numerem KRS 0000388512 Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 10 496 tys. zł i dzieli się na 104 960 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Spółka prowadzi działalność w zakresie usług myjniowych.

**P.Z. - BUD Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 sierpnia 2001 roku pod numerem KRS 0000034780. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 650 tys. zł i dzieli się na 6 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

**British Automotive Supply Sp. z o.o. (dawniej JLR Warszawa Sp. z o.o.)** z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 4 marca 2002 roku pod numerem KRS 0000096527. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 700 tys. zł i dzieli się na 80 udziałów o wartości nominalnej 8,75 tys. zł każdy. Spółka prowadzi działalność w zakresie sprzedaży

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

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

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

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

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

**Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 września 2015 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 6 października 2015 roku pod numerem KRS 0000579020. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Jednostka została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw.

**Gdański City Center Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 listopada 2012 roku pod numerem KRS 0000439945. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

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

**Verbis GAMMA Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 24 września 2012 roku pod numerem KRS 0000433753. 100% udziałów w kapitale zakładowym posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. 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 zakresie pozostałego pośrednictwa pieniężnego. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

**Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 września 2012 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 września 2012 roku pod numerem KRS 0000434291. 100% akcji w kapitale zakładowym posiada P.Z.-BUD Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 1.050 tys. zł i dzieli się na 105.000 akcji o wartości nominalnej 10 zł każda.

Jednostka Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. została utworzona w celu prowadzenia działalności w zakresie pozostałego pośrednictwa pieniężnego, realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz wynajmu i zarządzania nieruchomościami. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

**Projekt 01 Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Management Sp. z o.o.)** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 listopada 2012 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 listopada 2012 roku pod numerem KRS 0000439869. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Jednostka została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

**Projekt 02 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 2 września 2015 roku pod numerem KRS 0000573625. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Jednostka Projekt 02 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

**Projekt 03 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 11 września 2015 roku pod numerem KRS 0000575062. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Jednostka Projekt 03 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych, wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

**British Motor Club Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 31 sierpnia 2015 roku i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 września 2015 roku pod numerem KRS 0000574238. British Automotive Polska Sp. z o.o. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5 tys. zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy. Podstawowym przedmiotem działalności jest działalność klubów sportowych. Na dzień sporządzenia sprawozdania spółka nie rozpoczęła działalności.



### 36. 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 2015 r.: 4,2386 PLN/EUR (na 31 grudnia 2014 r.: 4,2623 PLN/EUR, 30 czerwca 2014 r.: 4,1609 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 2015 roku: 4,1585 PLN/EUR; (w I półroczu 2014 r.: 4,1784 PLN/EUR).

#### Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja sprawozdania z sytuacji finansowej <i>w tysiącach złotych</i>	30-09-2015		31-12-2014		30-09-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>958 455</b>	<b>226 125</b>	<b>832 306</b>	<b>195 272</b>	<b>855 281</b>	<b>204 833</b>
Aktywa trwałe	188 477	44 467	152 458	35 769	154 601	37 026
Aktywa obrotowe	769 978	181 659	679 848	159 503	700 680	167 807
<b>Pasywa razem</b>	<b>958 455</b>	<b>226 125</b>	<b>832 306</b>	<b>195 272</b>	<b>855 281</b>	<b>204 833</b>
Kapitał własny	303 879	71 693	292 899	68 719	291 830	69 891
Zobowiązania długoterminowe	262 388	61 904	225 666	52 945	232 272	55 627
Zobowiązania krótkoterminowe	392 188	92 528	313 741	73 608	331 179	79 315

#### Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów <i>w tysiącach złotych</i>	01-01-2015 30-09-2015		01-01-2014 30-09-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	423 646	101 875	596 287	142 642
Koszty sprzedaży	(401 073)	(96 447)	(524 990)	(125 587)
Zyski z inwestycji	939	226	54	13
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>23 512</b>	<b>5 654</b>	<b>71 351</b>	<b>17 068</b>
Koszty finansowe netto	(10 179)	(2 448)	(14 417)	(3 449)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>13 333</b>	<b>3 206</b>	<b>56 934</b>	<b>13 620</b>
Podatek dochodowy	(2 353)	(566)	(10 065)	(2 408)
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>10 980</b>	<b>2 640</b>	<b>46 869</b>	<b>11 212</b>

### **37. 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:

1. rozpoczęcie wydań gotowych mieszkań w największej obecnie inwestycji Grupy, tj. pierwszym etapie Central Park Ursynów, co bezpośrednio i znacząco wpłynie na wyniki finansowe segmentu deweloperskiego i całej Grupy Kapitałowej Marvipol,
2. realizacja planów sprzedażowych zarówno w segmencie motoryzacyjnym, jak i deweloperskim,
3. otrzymanie pisemnego potwierdzenia o zamiarze przedłużenia bądź nieprzedłużenia obowiązującej do 31 maja 2016 roku umowy z producentem Jaguar Land Rover,
4. rozpoczęcie budowy i jej zaawansowanie w projekcie logistyczno – magazynowym realizowanym wspólnie z Grupą Panattoni i możliwość rozpoznawania wyników w Grupie w trakcie realizacji projektu,
5. zmiany w przepisach prawnych, w tym podatkowych, bezpośrednio wpływających na wyniki Grupy.

### **38. Istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia do 30 września 2015 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 30 września 2015 roku**

W dniu 28 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy kredytu inwestycyjnego 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 2017 roku. Pozostałe postanowienia zawarte w treści Umowy Kredytu nie uległy znaczącym zmianom.

W dniu 28 stycznia 2015 r. Marvipol Property Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę Kredytu Odnawialnego nr S/90/09/2014/1157/K/OVE, na mocy której Bank Ochrony Środowiska S.A. udzielił kredytu w kwocie 30.000.000,- PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Marvipol Property Sp. z o.o. pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B, na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2017 r. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę banku, przy czym odsetki płatne są w okresach miesięcznych. Znaczącym zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka do kwoty 45.000.000,- PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie oraz zastaw rejestrowy na wszystkich obecnych i przyszłych udziałach w Marvipol Property Sp. z o.o.

W dniu 29 stycznia 2015 r. Marvipol Development Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A., Umowę Kredytu, na mocy której mBank S.A. udzielił kredytu w kwocie 13.650.000,- € z przeznaczeniem na spłatę istniejącego kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Marvipol Development Sp. z o.o. w związku z budową biurowca „Prosta Tower” w Warszawie przy ul. Prostej 32. Termin całkowitej spłaty Kredytu został ustalony na dzień 29 stycznia 2020 r. Oprocentowanie Kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną EURIBOR 3M powiększoną o marżę Banku, przy czym odsetki płatne będą w okresach kwartalnych.

Znaczące zabezpieczenie spłaty Kredytu stanowi hipoteka do kwoty 27.300.000,- € ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development Sp. z o.o. nieruchomości położonej przy ul. Prostej w Warszawie, zastaw rejestrowy na wszystkich udziałach w Marvipol Development Sp. z o.o. oraz zastaw rejestrowy na przedsiębiorstwie Marvipol Development Sp. z o.o.

W dniu 30 stycznia 2015 r. Marvipol S.A. powzięła informację o wykreśleniu przez właściwy Sąd hipoteki do kwoty 50.250.000,00 PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Jasnodorskiej, stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego Marvipol S.A. w 2012 r. przez mBank S.A., w związku z przedterminową spłatą kredytu. Określony w umowie kredytowej termin ostatecznej spłaty kredytu przypadał na dzień 29 maja 2015 r.

W dniu 30 stycznia 2015 r. na podstawie zawartego w Warunkach Emisji Obligacji uprawnienia Marvipol S.A. dokonała przedterminowego wykupu i umorzenia wszystkich istniejących obligacji na okaziciela serii N o łącznej wartości nominalnej 60.000.000,00 PLN, wobec czego do właściwego Sądu został złożony wniosek o wykreślenie stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy z tytułu obligacji hipoteki umownej łącznej do kwoty 92.000.000,00 PLN. Określony w warunkach emisji obligacji termin wykupu przypadał na dzień 30 listopada 2016 r.

W dniu 23 lutego 2015 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy Kredytu nr 1788/10/400/04 o kredyt w rachunku bieżącym podpisanej z Bankiem Millennium S.A. w dniu 8 listopada 2010 r., na mocy którego okres, na który udostępniono kredyt, został przedłużony do dnia 15 marca 2017 r. Pozostałe postanowienia zawarte w treści Umowy Kredytu nie uległy znaczącym zmianom.

W dniu 27 lutego 2015 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 45.000.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Property Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 28 stycznia 2015 r. pomiędzy Marvipol Property Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 30.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

W dniu 24 marca 2015 r. Marvipol S.A. dokonała spłaty całości zobowiązań wynikających z Umowy kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych nr KRI\1443967 o kredyt w kwocie 43.000.000,00 PLN, zawartej z Getin Noble Bank S.A. w dniu 7 marca 2014 r., zaciągniętego w celu częściowego refinansowania wartości gotowych lokali i miejsc postojowych wybudowanych w ramach inwestycji pod nazwą „Bielany Residence” zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Sokratesa. Określony w treści Umowy termin ostatecznej spłaty kredytu był wyznaczony na dzień 20 stycznia 2016 r. Wobec dokonania spłaty Getin Noble Bank S.A. wyraził zgodę na wykreślenie stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteki do kwoty 64.500.000,00 PLN ustanowionej na będącej własnością Marvipol S.A. nieruchomości położonej przy ul. Sokratesa w Warszawie.

W dniu 27 marca 2015 r. British Automotive Polska S.A. (dawniej JLR Polska Sp. z o.o.) zawarła z Bankiem Millennium S.A. jednocześnie:

Aneks do Umowy Faktoringowej nr 2242 -2242 zawartej w dniu 19 grudnia 2012 r., której przedmiotem jest nabywanie lub nabywanie i finansowanie przez Faktora wierzytelności British Automotive Polska S.A. w stosunku do określonych w treści Umowy-2242 kontrahentów, na mocy którego określony w Umowie-2242 limit finansowania British Automotive Polska S.A. uległ zmianie z kwoty 45.500.000,- PLN do kwoty 20.000.000,- PLN, a poręczenie Marvipol S.A. zabezpieczające ewentualne roszczenia Faktora z Umowy zostało anulowane, oraz

Umowę Faktoringową nr 2962 [Umowa-2962], przedmiotem której jest nabywanie lub nabywanie i finansowanie przez Faktora wierzytelności British Automotive Polska S.A. w stosunku do określonych w treści Umowy-2962 kontrahentów [Dłużnicy], do wysokości limitów przyznanych poszczególnym Dłużnikom. Określony w Umowie-2962 limit finansowania British Automotive Polska S.A. wynosi 45.500.000,- PLN, przy czym łączne zaangażowanie Faktora z tytułu wierzytelności finansowanych w ramach Umowy-2242, o której mowa powyżej i Umowy -2962, nie może przekroczyć kwoty 45.500.000,- PLN. Umowa-2962 nie zawiera postanowień w zakresie zabezpieczeń. Umowa-2962 została zawarta na czas nieokreślony z prawem jej rozwiązania za uprzednim 30-dniowym wypowiedzeniem.

W dniu 2 kwietnia 2015 r. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. zawarła z Warbud S.A. Aneks do Umowy o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – Etap 1A, której przedmiotem jest realizacja etapu 1A inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. działce gruntu w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Na mocy Aneksu został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 84.685 tys. PLN do kwoty 86.786 tys. PLN. Pozostałe warunki Umowy nie uległy istotnym zmianom.

W dniu 20 kwietnia 2015 r. Marvipol Property Sp. z o.o. podpisała Aneks do Umowy Kredytu Odnawialnego nr S/68/04/2014/1157/K/OVE zawartej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 19 sierpnia 2014 r. w celu finansowania inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 1A zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Na mocy Aneksu podpisanego z inicjatywy Marvipol Property Sp. z o.o. kwota kredytu odnawialnego uległa zmniejszeniu z 30.000.000,- do 5.000.000,- PLN a kwota udzielonego przez Marvipol S.A. poręczenia została obniżona z 45.000.000,- do 7.500.000,- PLN. W dniu 04 września 2015 roku w związku z całkowitą spłatą kredytu wygasło poręczenie Marvipol S.A.

W dniu 28 kwietnia 2015 r. British Automotive Polska S.A. (dawniej JLR Polska Sp. z o.o.) zawarła z Bankiem Millennium S.A. Aneksy do Umów Faktoringowych nr 2242 i nr 2962, na mocy których maksymalne łączne zaangażowanie Banku Millennium S.A. z tytułu wierzytelności finansowanych w ramach Umowy nr 2242 i Umowy nr 2962 uległo zwiększeniu z kwoty 45.500.000,- do kwoty 66.000.000,- PLN. Pozostałe postanowienia zawarte w treści Umów Faktoringowych nie uległy znaczącym zmianom.

W dniu 5 maja 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z Veolia Energia Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę przedwstępną sprzedaży, przedmiotem której było nabycie przez Marvipol S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych o powierzchni 2,97 ha i o powierzchni 0,67 ha oraz własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,63 ha, usytuowanych w Warszawskiej dzielnicy Białołęka. Wartość przedmiotu Umowy została określona na łączną kwotę netto 25.000.000 PLN. W wykonaniu przedmiotowej umowy w dniu 07 lipca 2015r. została zawarta Warunkowa Umowa Sprzedaży. Kupującym była spółka zależna od Marvipol S.A.: Projekt 01 Sp. z o.o. co wynikało z faktu uprawnienia Marvipol S.A. do wskazania jako nabywcy innej osoby prawnej. Umowa została zawarta z wyłączeniem skutku rozporządzającego i pod warunkiem zawieszającym, że Prezydent m. st. Warszawy nie wykona przysługującego gminie prawa pierwokupu w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,67 ha. Strony zobowiązały się zawrzeć Umowę Rozporządzającą nie wcześniej niż 01 grudnia 2015 r. i nie później niż 22 grudnia 2015 r. Strony zastrzegły jednocześnie, że w przypadku wykonania przez Prezydenta m. st. Warszawy przysługującego gminie prawa pierwokupu, spółce Projekt 01 przysługiwać będzie uprawnienie żądania zawarcia Umowy Rozporządzającej w odniesieniu do pozostałych nieruchomości, to jest w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 2,97 ha oraz własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,63 ha.

W dniu 1 lipca 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z jednostką zależną Marvipol TM Sp. z o.o. umowy, na mocy których Marvipol TM Sp. z o.o. przeniosła na rzecz Marvipol S.A. prawa do związanych ze świadczeniem usług myjni samochodowych znaków towarowych Robo Wash Center i Robo Wash Express. Łączna wartość transakcji wyniosła 5.310.949,58 PLN

W związku z prowadzonymi przez Marvipol S.A. negocjacjami z Panattoni Development Europe sp. z o.o. dotyczącymi wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo - logistycznego składającego się z dwóch budynków posadowionych na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach aglomeracji Warszawskiej, w dniu 21 lipca 2015 r. zostały zawarte:

- (1) umowa pożyczki pomiędzy Marvipol S.A. a jednostką zależną od Marvipol S.A. – Marvipol Estate Sp. z o.o., mocą której Marvipol S.A. udzieliła Marvipol Estate Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 7.000.000,00 €, a także umowa pożyczki pomiędzy Marvipol Estate Sp. z o.o. a inną jednostką zależną od Marvipol S.A. – Industrial Center 37 Sp. z o.o., mocą której Marvipol Estate Sp. z o.o. udzieliła Industrial Center 37 Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 6.583.804,56 €, która będzie przeznaczona na cele związane z realizacją ww. zamierzenia inwestycyjnego,
- (2) umowa deweloperska pomiędzy jednostką zależną od Marvipol S.A. – Industrial Center 37 Sp. z o.o. a Panattoni Development Europe Sp. z o.o., na podstawie której Panattoni Development Europe Sp. z o.o. zobowiązane będzie pełnić rolę dewelopera projektu realizowanego w ramach ww. zamierzenia inwestycyjnego, którego inwestorem będzie Industrial Center 37 Sp. z o.o.,
- (3) przedwstępna umowa sprzedaży udziałów w spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o., mocą której Marvipol Estate Sp. z o.o. (jedeny wspólnik Industrial Center 37 Sp. z o.o.) oraz PG Europe S.a r.l. zobowiązali się zawrzeć umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Marvipol Estate Sp. z o.o. sprzeda, a PG Europe S.a r.l. kupi 100% udziałów w Industrial Center 37 Sp. z o.o., przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta w przypadku nieuzyskania przez Industrial Center Sp. z o.o. ostatecznej i niezaskarżalnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla realizowanego projektu (lub co najmniej jednej fazy projektu) w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy przedwstępnej. Wraz z zawarciem umowy przyrzeczonej PG Europe S.a r.l. zobowiązany jest zwrócić w miejsce Industrial Center 37 Sp. z o.o. wszystkie należności z ww. umowy pożyczki do Marvipol Estate Sp. z o.o. Odkup udziałów jednak nie nastąpi, jeżeli wcześniej PG Europe S.a r.l. nabędzie od Marvipol Estate Sp. z o.o. pakiet mniejszościowy udziałów w Industrial Center 37 Sp. z o.o.

Kolejnym krokiem zrealizowanym w ramach ww. zamierzenia inwestycyjnego było zawarcie w dniu 18 sierpnia 2015 r. pomiędzy Marvipol Estate Sp. z o.o. a PG Europe S.a r.l. przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o., na mocy której Marvipol Estate (jeden z wspólników Industrial Center) oraz PG Europe zobowiązali się zawrzeć umowę sprzedaży udziałów, mocą której Marvipol Estate Sp. z o.o. sprzeda, a PG Europe S.a r.l. kupi 32 udziały w Industrial Center 37 Sp. z o.o., przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta pod warunkiem uzyskania przez strony decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, z której wynikać będzie zgoda na koncentrację przedsiębiorców, o którą strony zobowiązały się wystąpić. W przypadku nie złożenia wniosku do Prezesa UOKiK w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia Umowy Przedwstępnej lub nie uzyskania pozytywnej decyzji Prezesa UOKiK w terminie 6 miesięcy od tej daty, Umowa Przedwstępna wygaśnie, zaś w przypadku zawarcia Umowy Przyrzeczonej, PG Europe S.a r.l. stanie się wspólnikiem Industrial Center 37 Sp. z o.o. posiadającym 32 udziały tej spółki.

W dniu 23 lipca 2015 roku spółka zależna Marvipol S.A.: Industrial Center 37 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawarła umowy sprzedaży, na podstawie których nabyła od osób fizycznych, w celu realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo - logistycznego składającego się z dwóch budynków, następujące nieruchomości:

(1) nieruchomość położoną w miejscowości Jawczyce, gmina Ożarów Mazowiecki, województwo mazowieckie o powierzchni 5,8099 ha za łączną cenę 17.349.740,01 PLN; oraz (2) nieruchomość położoną w miejscowości Jawczyce, gmina Ożarów Mazowiecki, województwo mazowieckie o powierzchni 3,0459 ha oraz nieruchomość położoną w miejscowości Jawczyce, gmina Ożarów Mazowiecki, województwo mazowieckie o powierzchni 0,6941 ha za łączną cenę w kwocie 7.480.000,00 PLN.

W dniu 3 sierpnia 2015 r. Marvipol S.A. dokonała emisji niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela oznaczonych jako seria S, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 60.000.000,00 PLN. Cel emisji obligacji nie został oznaczony. Wypłata oprocentowania obligacji będzie realizowana co sześć miesięcy, natomiast wykup obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości równej wartości nominalnej obligacji w dniu 3 sierpnia 2019 r.

W dniu 30 września 2015 r. podpisane zostały przez spółki zależne Emitenta – Marvipol Estate Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Industrial Center 37 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie kolejne umowy z PG Europe S.a r.l. z siedzibą w Luksemburgu związane z planowaną wspólną realizacją projektu polegającego na realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo - logistycznego składającego się z dwóch budynków posadowionych na nieruchomościach zlokalizowanych w miejscowości Jawczyce, gmina Ożarów Mazowiecki, w okolicy węzła Konotopa, tj.:

(a) umowa sprzedaży udziałów Industrial Center 37 Sp. z o.o., mocą której Marvipol Estate Sp. z o.o. (dotychczas jedyny wspólnik Industrial Center 37 Sp. z o.o.) sprzedała na rzecz PG Europe S.a r.l. 32 udziały w Industrial Center 37 Sp. z o.o., stanowiące 32% kapitału zakładowego tej spółki, za cenę 44,20 € za każdy zbywany udział, co nastąpiło wskutek ziszczenia się warunku w postaci uzyskania w dniu 21 września 2015 r. zgody Prezesa Urzędu Konkurencji i Konsumentów na koncentrację przedsiębiorców,

Wspólnicy postanowili, że 18 z 32 udziałów Panattoni będzie uprzywilejowanych co do prawa głosu, w ten sposób, że na każdy z 18 udziałów Panattoni będą przypadać 3 głosy. W konsekwencji Panattoni przysługiwać będzie 68 głosów na Zgromadzeniu Wspólników i Marvipol Estate przysługiwać będzie 68 głosów na Zgromadzeniu Wspólników. W efekcie podziału głosów każdej ze spółek przysługuje po 50% praw głosów.

(b) przedwstępna umowa sprzedaży udziałów Industrial Center 37 Sp. z o.o., mocą której Marvipol Estate Sp. z o.o. oraz PG Europe S.a r.l. zobowiązali się zawrzeć umowę, mocą której Marvipol Estate Sp. z o.o. sprzeda a PG Europe S.a r.l. kupi 68 udziałów Industrial Center 37 Sp. z o.o., stanowiących 68% kapitału zakładowego, przy czym zgodnie z Umową Przedwstępną strony są zobowiązane do zawarcia umowy przyrzeczonej jedynie pod warunkiem zawieszającym nie uzyskania przez Industrial Center 37 Sp. z o.o. ostatecznej i niezaskarżalnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla Projektu (lub co najmniej pierwszej fazy Projektu) w terminie do dnia 21 lipca 2016 roku,

(c) umowa wspólników Industrial Center 37 Sp. z o.o. pomiędzy Marvipol Estate Sp. z o.o. a PG Europe S.a r.l., przy udziale Industrial Center Sp. z o.o., na podstawie której strony tej umowy uregulowały kwestie związane z zarządzaniem spółką celową Projektu, tj. Industrial Center 37 Sp. z o.o., w tym sposób finansowania Projektu (które odbywać się będzie w szczególności w drodze pożyczek wspólników), zasady prowadzenia spraw spółki celowej, a także procedury związane z wyjściem z Industrial Center 37 Sp. z o.o. Jednocześnie strony dokonały zmian umowy spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o. uwzględniających zasady określone w Umowie Wspólników,

(d) umowa pożyczki, mocą której PG Europe S.a r.l. udzielił Industrial Center Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 305.000 €, celem częściowej spłaty pożyczki udzielonej Industrial Center Sp. z o.o. przez Marvipol Estate Sp. z o.o., opisanej poniżej, przy czym pożyczka została udzielona do dnia 31 grudnia 2020 roku, z oprocentowaniem w wysokości 3% w skali roku.

Jednocześnie został zawarty aneks do umowy pożyczki pomiędzy Marvipol Estate Sp. z o.o. a Industrial Center 37 Sp. z o.o., zgodnie z którym strony zastąpiły pierwotną treść pożyczki nową, ustaloną w Umowie Wspólników treścią, natomiast nie uległy zmianie istotne postanowienia tej umowy, takie jak: wysokość pożyczki, termin spłaty, podstawowe oprocentowanie.

W dniu 30 września 2015 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego w spółce zależnej Robo Wash sp. z o.o., w której Marvipol S.A. posiada 100% udziałów, przy czym podwyższenie zostało dokonane z kwoty 200.000 PLN do kwoty 10.496.000 PLN w drodze utworzenia 102.960 udziałów o wartości nominalnej 100 PLN każdy. Wszystkie nowo utworzone udziały spółki Robo Wash Sp. z o.o. zostały tego samego dnia objęte przez Marvipol S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. stanowiącej wyodrębniony organizacyjny i finansowo w przedsiębiorstwie Marvipol S.A. zespół składników niematerialnych i materialnych oraz zobowiązań (w tym prawa własności nieruchomości, na których znajdują się budynki myjni), przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie zarządzania i prowadzenia działalności myjni samochodowych oznaczanych między innymi znakiem „Robo Wash Center”, o wartości 10.296.000,00 PLN. W wykonaniu zobowiązania do wniesienia wkładu niepieniężnego na pokrycie udziałów objętych w Robo Wash Sp. z o.o. w dniu 30 września 2015 r. Marvipol S.A. zawarła ze spółką zależną Robo Wash Sp. z o.o. umowę przeniesienia własności zorganizowanej części przedsiębiorstwa na spółkę Robo Wash Sp. z o.o.

W dniu 1 października 2015 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie utworzenia oddziału Spółki w Warszawie, w drodze której postanowił o wyodrębnieniu z dniem 1 października 2015 r. w ramach struktury organizacyjnej Spółki Oddział, jaki zostanie utworzony na bazie majątku, którego przedmiotem działalności będzie prowadzenie działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej oraz wynajmu powierzchni magazynowej.

W dniu 6 października 2015 r. Marvipol S.A. zawarła z jednostką zależną Projekt 03 Sp. z o.o. Umowę pożyczki, na mocy której Marvipol S.A. udostępniła spółce Projekt 03 Sp. z o.o., na potrzeby związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, limit pożyczki do kwoty 100.000.000,00 PLN w ten sposób, że Projekt 03 Sp. z o.o. dysponuje możliwością zaciągania odnawialnego długu w zmiennej kwocie, jednak nie wyższej od kwoty ww. limitu, przy czym odsetki naliczane są od kwoty faktycznie wykorzystanej.

W dniu 7 października 2015 r. spółki zależne od Marvipol S.A. - JLR Polska S.A. i AML Polska Sp. z o.o. zawarły z mBank S.A. Aneksu Nr 1 do Umowy Kredytowej Nr 02/469/13/Z/VU, na mocy którego łączna maksymalna wysokość udzielonego JLR Polska S.A. i AML Polska Sp. z o.o. kredytu wielowalutowego w rachunkach bieżących prowadzonych w PLN i w € została zmieniona z 32.000.000,- PLN do 50.000.000,- PLN, przy czym określony w Umowie sublimit dla JLR Polska Sp. z o.o. został zmieniony z kwoty 32.000.000,- PLN do kwoty 50.000.000,- PLN.

W dniu 9 października 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie JLR Polska S.A. zmieniło w drodze uchwały firmę spółki na British Automotive Polska S.A. W tym samym dniu Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników spółek JLR Centrum Sp. z o.o., JLR Warszawa Sp. z o.o., JLR Gdańsk Sp. z o.o. oraz JLR Łódź Sp. z o.o. zmieniły w drodze uchwały firmy spółek odpowiednio na British Automotive Centrum Sp. z o.o., British Automotive Supply Sp. z o.o., British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. oraz British Automotive Łódź Sp. z o.o.

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

W dniu 9 listopada 2015 r. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. – jednostka zależna od Marvipol S.A. zawarła z Warbud S.A. kolejny Aneks do Umowy o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów – etap 1a, której przedmiotem jest realizacja etapu 1a inwestycji polegającej na wybudowaniu zespołu budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Property Sp. z o.o. – jednostki zależnej od Marvipol S.A., działce gruntu w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Na mocy Aneksu został rozszerzony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy uległa zmianie z kwoty 86.786 tys. PLN do kwoty 89.286 tys. PLN.

### 39. 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**

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.	29 364 131	29 364 131	5 872 826	70,67%	70,67%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 592	2 077 592	415 518	5,00%	5,00%
Pionier Pekao Investment Management S.A.	2 863 742	2 863 742	572 748	6,89%	6,89%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2 148 771	2 148 771	429 754	5,17%	5,17%
Marvipol S.A.	80 928	80 928	16 186	0,19%	0,19%
Inne podmioty	5 016 688	5 016 688	1 003 338	12,07%	12,07%
	<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: 188.800 szt. akcji Spółki (od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego stan posiadania nie uległ zmianie).

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 16 listopada 2015 roku