



---

**Śródroczny skrócony  
skonsolidowany  
raport Marvipol Development  
S.A. za I kwartał 2018 r.**

Warszawa, 24 maja 2018 r.

# Spis treści

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	4
INFORMACJE NA TEMAT DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. W I KWARTALE 2018 R.	5
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	6
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	6
Władze Spółki	8
Akcjonariat Spółki	9
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	10
2018 rok w liczbach	12
Najważniejsze wydarzenia 2018 roku	13
Segment mieszkaniowy	14
> Portfel projektów mieszkaniowych	15
> Kontraktacja lokali	17
> Oferta lokali	18
> Przekazania	18
> Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty	18
> Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	19
Segment magazynowy	20
> Portfel projektów magazynowych	21
> Zaangażowanie kapitałowe	23
Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej	24
Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	25
Pozostałe informacje	28

<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b>	<b>30</b>
Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z całkowitych dochodów	<b>31</b>
Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	<b>33</b>
Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	<b>35</b>
Skonsolidowane śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	<b>39</b>
Sprawozdawczość segmentów działalności	<b>40</b>
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	<b>42</b>
<b>JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE</b>	<b>70</b>
Jednostkowe śródroczne sprawozdanie z całkowitych dochodów	<b>71</b>
Jednostkowe śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	<b>72</b>
Jednostkowe śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	<b>74</b>
Jednostkowe śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	<b>77</b>
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	<b>80</b>

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

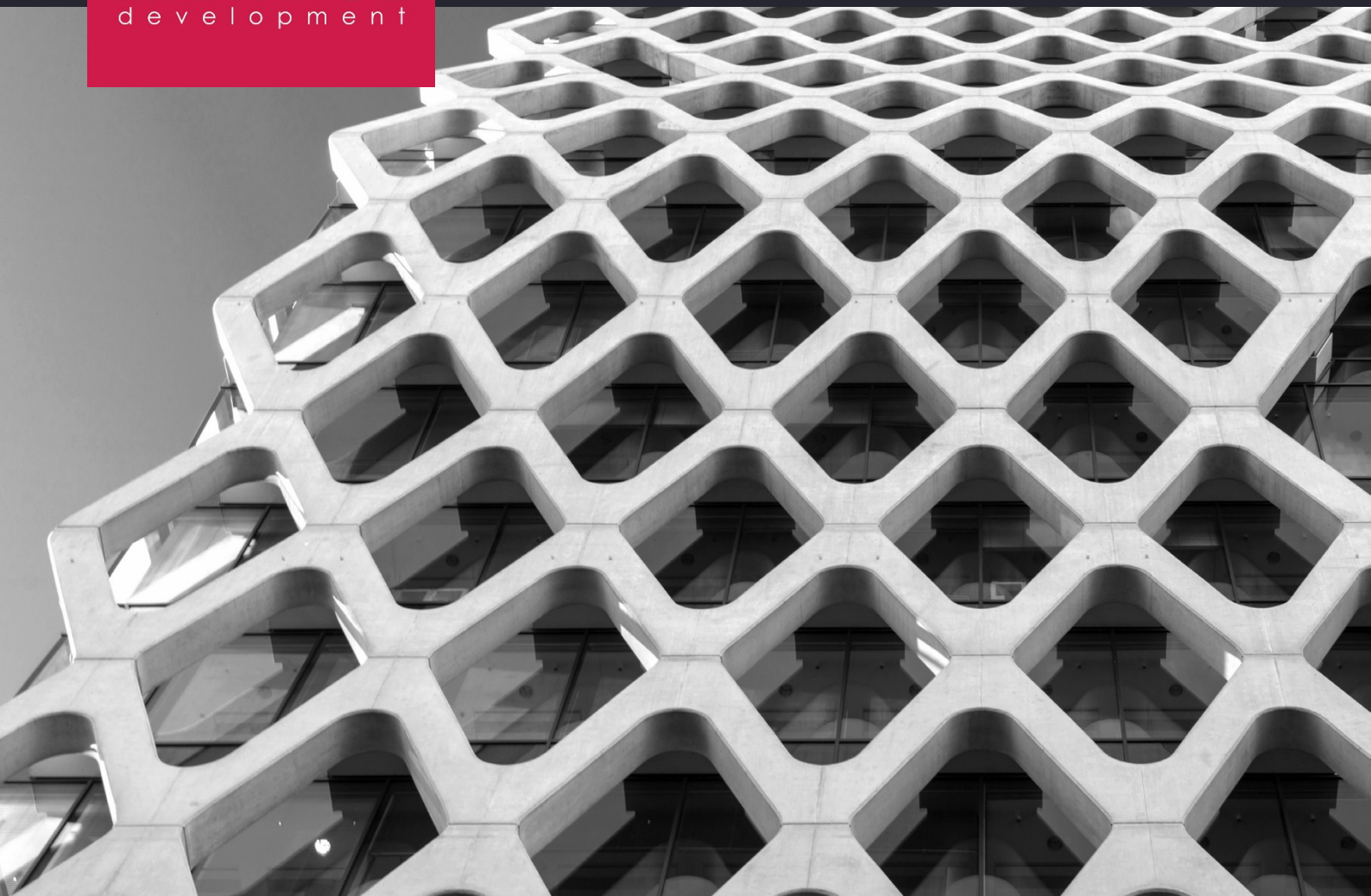
W tys.	31.03.2018		31.12.2017		31.03.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa</b>	<b>927 511</b>	<b>220 390</b>	<b>893 433</b>	<b>214 206</b>	<b>740 823</b>	<b>175 559</b>
Aktywa trwałe	219 949	52 263	178 995	42 915	117 281	27 793
Aktywa obrotowe	707 562	168 127	714 438	171 291	623 542	147 766
<b>Pasywa</b>	<b>927 511</b>	<b>220 390</b>	<b>893 433</b>	<b>214 206</b>	<b>740 823</b>	<b>175 559</b>
Kapitał własny	371 600	88 298	366 029	87 758	351 108	83 205
Zobowiązania długoterminowe	283 498	67 363	302 492	72 524	194 009	45 976
Zobowiązania krótkoterminowe	272 413	64 729	224 912	53 924	195 706	46 378

W tys.	01.01.2018 - 31.03.2018		01.01.2017 - 31.03.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	20 530	4 913	14 968	3 490
Koszt własny sprzedaży	(15 426)	(3 692)	(12 336)	(2 876)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>5 104</b>	<b>1 222</b>	<b>2 632</b>	<b>614</b>
Koszty sprzedaży	(2 009)	(481)	(1 447)	(337)
Koszty ogólnego zarządu	(4 676)	(1 119)	(5 263)	(1 227)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	4 250	1 017	2 067	482
Pozostałe przychody operacyjne	1 311	314	1 483	346
Pozostałe koszty operacyjne	(989)	(237)	(1 515)	(353)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>2 991</b>	<b>716</b>	<b>(2 043)</b>	<b>(476)</b>
Przychody finansowe	3 264	781	772	180
Koszty finansowe	(476)	(114)	(6 263)	(1 460)
Podatek dochodowy	(208)	(50)	11 442	2 668
Zysk netto z działalności kontynuowanej	5 571	1 333	3 908	911
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>5 571</b>	<b>1 333</b>	<b>3 908</b>	<b>911</b>

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 marca 2018 roku: 4,2085 PLN/EUR (na 31 grudnia 2017 r.: 4,1709 PLN/EUR, na 31 marca 2017 r.: 4,2198 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 2018 roku 4,1784 PLN/EUR; (w 2017 r.: 4,2891 PLN/EUR).





---

**Informacje nt. działalności  
Grupy Kapitałowej Marvipol  
Development S.A.  
w I kwartale 2018 r.**

## 1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

Nazwa	Marvipol Development Spółka Akcyjna
Siedziba	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
Rejestracja	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS
KRS	0000534585
REGON	360331494
NIP	5272726050

Przedmiot działalności Spółka prowadzi działalność holdingową - jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., prowadzącej działalność deweloperską.

Marvipol Development S.A. (Emitent, Spółka) - w następstwie podziału Marvipol S.A. - z dniem 1.12.2017 r. przejęła działalność deweloperską prowadzoną przez Marvipol S.A. od 1996 r. Podział został dokonany w trybie art. 529 par. 1 pkt 4 KSH (podział przez wydzielenie) w drodze przeniesienia części majątku Marvipol S.A., stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującej jako Marvipol S.A. Oddział w Warszawie, na Spółkę.

Emitent jest dominującą spółką Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. (Grupa Kapitałowa, Grupa Marvipol Development).

## 2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

Emitent jest jednym z wiodących polskich deweloperów. Spółka prowadzi działalność - za pośrednictwem spółek celowych - w dwóch segmentach: mieszkaniowym, w ramach którego



realizuje projekty budownictwa wielorodzinnego oraz magazynowym, inwestując w budowę i komercjalizację, a następnie sprzedając skomercjalizowane projekty.

Rodzimym i podstawowym rynkiem prowadzenia przez Marvipol Development działalności w segmencie mieszkaniowym jest Warszawa, gdzie firma w ciągu blisko 22 lat zbudowała mocną pozycję rynkową, a także rozpoznawalną markę, kojarzoną z ponadczasową architekturą, kompleksowym zagospodarowaniem terenu oraz wysoką jakością i solidnością wykonania wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Od 2017 r. Emitent jest obecny również w Gdańsku.

W ramach segmentu magazynowego Marvipol Development od 2015 r. realizuje inwestycje zlokalizowane w różnych regionach kraju, takich jak: województwo mazowieckie, Górny Śląsk, rejon Krakowa, rejon Łodzi oraz województwo zachodniopomorskie. Inwestycje są realizowane w formule wspólnych przedsięwzięć z doświadczonym partnerem branżowym, liderem rynku w Polsce i w Europie – Grupą Panattoni.

Strategia działania Emitenta oparta jest o rozwój dwóch segmentów biznesu deweloperskiego – mieszkaniowego i magazynowego. Marvipol Development dąży do realizacji celu strategicznego, jakim jest efektywne pomnażanie kapitału poprzez koncentrację na wysokomarżowych projektach deweloperskich o ponadnormatywnej, dla średniej rynkowej, rentowności zaangażowanego kapitału.

Kluczowymi elementami biznesowego sukcesu Spółki są: staranny proces zakupu działek budowlanych, realizacja projektów we współpracy ze sprawdzonymi, renomowanymi biurami projektowymi i generalnymi wykonawcami, aktywny proces komercjalizacji, wspierany szerokim wachlarzem działań marketingowych oraz realizacja projektów przy wykorzystaniu różnorodnego finansowania zewnętrznego.

Plan rozwoju na najbliższe lata zakłada dynamiczny wzrost skali prowadzonej działalności Emitenta. W biznesie mieszkaniowym Marvipol Development zamierza dalej koncentrować się na projektach o podwyższonym standardzie w każdym z segmentów rynku, w którym jest obecny. Zamiarem Spółki, obok umocnienia się na rodzimym rynku warszawskim, jest sukcesywne budowanie silnej pozycji na mieszkaniowym rynku Trójmiasta.

W segmencie magazynowym Spółka chce optymalizować zwrot na kapitale poprzez inwestycje w projekty, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż dwa lata.

Warszawa, 24 maja 2018 r.





### 3. Władze Spółki

#### Zarząd:



**MARIUSZ  
KSIĄŻEK**

PREZES ZARZĄDU



**MARIUSZ  
POŁAWSKI**

WICEPREZES ZARZĄDU



**ROBERT  
PYDZIK**

CZŁONEK ZARZĄDU,  
DYREKTOR FINANSOWY

#### Rada Nadzorcza:

**ALEKSANDER  
CHŁOPECKI**

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

**WIESŁAW  
TADEUSZ ŁATAŁA**

Wiceprzewodniczący  
Rady Nadzorczej

**KRZYSZTOF  
BREJDAK**

Członek  
Rady Nadzorczej

**ANDRZEJ  
MALINOWSKI**

Członek  
Rady Nadzorczej

**WIESŁAW  
MARIUSZ RÓŻACKI**

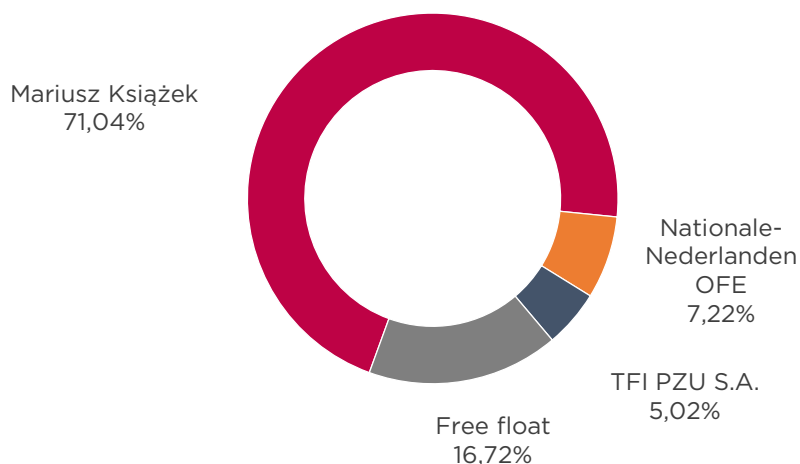
Członek  
Rady Nadzorczej



## 4. Akcjonariat Spółki

Akcje Marvipol Development S.A. od 19 grudnia 2017 r. są notowane na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 41.652.852 zł i dzieli się na 41.652.852 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, Akcjonariuszami Spółki posiadającymi na dzień sporządzenia niniejszego raportu znaczne pakiety akcji Emitenta są:



Akcjonariusze	Liczba posiadanych akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym i w głosach na WZ
Mariusz Książek, w tym:	29 591 523	71,04%
<i>Książek Holding Sp. z o.o.</i>	27 513 831	66,05%
<i>Bezpośrednio</i>	2 077 692	4,99%
Nationale-Nederlanden OFE	3 006 166	7,22%
TFI PZU S.A.	2 092 530	5,02%
Inne podmioty	6 962 633	16,72%
<b>Razem</b>	<b>41 652 852</b>	<b>100%</b>

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 24.05.2018 r.

Głównym Akcjonariuszem Marvipol Development S.A. jest Książek Holding Sp. z o.o., firma inwestycyjna kontrolowana przez Mariusza Książek, prezesa Spółki.

Od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego Spółka nie otrzymała zawiadomień o zmianie stanu posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

Spółka oraz podmioty zależne nie posiadają akcji własnych Emitenta.

## 5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień sporządzenia niniejszego Raportu w skład Grupy Marvipol Development wchodziły:

- Marvipol Development S.A., podmiot dominujący Grupy Kapitałowej,
- 25 spółek zależnych i 10 spółek współkontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

L.P.	Nazwa Spółki	Udział Grupy Kapitałowej
<i>Jednostki konsolidowane metodą pełną</i>		100%
1	Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%
2	Marvipol Construction Sp. z o.o.	100%
3	Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%
4	Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. <sup>1)</sup>	100%
5	Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%
6	Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o.	100%
7	Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o.	100%
8	Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o.	100%
9	Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.	100%
10	Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o.	100%
11	Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o.	100%
12	Marvipol TM Sp. z o.o.	100%
13	Marvipol W Apartments Sp. z o.o.	100%
14	MD Gdynia Projekt Sp. z o.o.	100%
15	Mokotów Park Sp. z o.o.	100%
16	Projekt 010 Sp. z o.o.	100%
17	Projekt 06 Sp. z o.o.	100%
18	Projekt 012 Sp. z o.o.	100%
19	Prosta 32 Sp. z o.o.	100%
20	Prosta Tower Sp. z o.o. <sup>2)</sup>	100%
21	Riviera Park Sp. z o.o.	100%
22	Unique Apartments Sp. z o.o.	100%
23	Marvipol Logistics S.A.	100%
24	Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%
25	PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. <sup>12)</sup>	100%
<i>Jednostki konsolidowane metodą praw własności</i>		
1	Industrial Center 37 Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	68%
2	PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	58%
3	PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	68%
4	PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. <sup>6)</sup>	68%
5	PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. <sup>7)</sup>	58%
6	PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. <sup>8)</sup>	68%
7	PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. <sup>9)</sup>	68%
8	PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. <sup>10)</sup>	68%
9	PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. <sup>11)</sup>	68%
10	Projekt 888 Sp. z o.o.	50%

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na 24.05.2018 r.)

Legenda:

■ Segment mieszkaniowy

■ Segment magazynowy

- 1) Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada 99,9997% udziału w zysku jednostki, 0,0003% - Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)
- 2) Prosta Tower Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)
- 3) Industrial Center 37 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Estate Sp. z o.o. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 4) PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. - 58% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 5) PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 6) PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 7) PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. - 58% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 8) PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 9) PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 10) PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 11) PDC Industrial Center 94 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie
- 12) PDC Industrial Center 92 Sp. z o.o. - 100% udziałów uprawniających do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Spółka obecnie nie prowadzi działalności.

Na dzień 31 marca 2018 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie posiada oddziałów (zakładów).

Poza wskazanymi powyżej spółkami zależnymi oraz współzależnymi oraz nieruchomościami składającymi się na bank ziemi, Grupa Marvipol Development nie identyfikuje istotnych inwestycji (w tym inwestycji obejmujących papiery wartościowe, instrumenty finansowe, wartości niematerialne i prawne oraz nieruchomości) innych niż te, o których informowała w formie raportów bieżących.

## 6. Grupa Kapitałowa w liczbach

**20,5 mln zł**

SKONSOLIDOWANE  
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY  
ZA I KW. 2018 R.

**3,0 mln zł**

ZYSK  
OPERACYJNY  
ZA I KW. 2018 R.

**5,6 mln zł**

ZYSK  
NETTO  
ZA I KW. 2018 R.

**927,5 mln zł**

SUMA  
BILANSOWA  
NA 31.03.2018 R.

**371,6 mln zł**

WARTOŚĆ  
KSIĘGOWA  
NA 31.03.2018 R.

**134 mln zł**

DŁUG  
NETTO  
NA 31.03.2018 R.

**200**

LOKALE  
SPRZEDANE  
W I KW. 2018 R.

**43**

LOKALE PRZEKAZANE  
NABYWCOM  
W I KW. 2018 R.

**258 tys. m<sup>2</sup>**

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA  
PROJEKTÓW  
MIESZKANIOWYCH  
W REALIZACJI  
I W PRZYGOTOWANIU  
(na dzień sporządzenia  
niniejszego raportu)

**5,3 mln zł**

ZYSK SEGMENTU  
MAGAZYNOWEGO  
W I KW. 2018 R.

**344 tys. m<sup>2</sup>**

POWIERZCHNIA  
WYNAJMOWALNA  
PROJEKTÓW  
MAGAZYNOWYCH  
W REALIZACJI  
(na dzień sporządzenia  
niniejszego raportu)

**197,8 mln zł**

ZAANGAŻOWANIE  
KAPITAŁOWE  
W REALIZOWANE PROJEKTY  
MAGAZYNOWE  
(na dzień sporządzenia  
niniejszego raportu)



## 7. Najważniejsze wydarzenia w I kwartale 2018 roku oraz do dnia sporządzenia raportu

### Styczeń 2018 r.

- 9 stycznia – zawarcie umowy przedwstępnej kupna nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Bielany (Warszawa)  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 2/2018)
- 10 stycznia – zakup nieruchomości zlokalizowanych w dzielnicy Śródmieście (Warszawa)  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 3/2018)
- 15 stycznia – powierzenie Mariuszowi Poławskiemu funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki, powołanie Roberta Pydzika do Zarządu Spółki i powierzenie funkcji Członka Zarządu  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 4/2018)

### Luty 2018 r.

- 6 lutego – zawarcie przez PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego na nieruchomości położonej w Aglomeracji Warszawskiej  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 6/2018)
- 15 lutego – zawarcie między Marvipol Development Unique Tower (dawniej: Projekt 09) Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 7/2018)
- 19 lutego – zawarcie przez PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego na nieruchomości położonej w województwie zachodniopomorskim  
(szczegóły: bieżący Emitenta 8/2018)
- 23 lutego – zawarcie między PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. a mBank S.A. umowy kredytu  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 9/2018)

### Marzec 2018 r.

- 8 marca – wprowadzenie do oferty mieszkań z inwestycji Riviera Park 3
- 8 marca – wprowadzenie do oferty mieszkań z inwestycji Central Park Ursynów 5
- 13 marca – zawarcie przez Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 10/2018)
- 23 marca – uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Bemowo Residence

### Kwiecień 2018 r.

- 12 kwietnia – podpisanie pakietu dokumentów dotyczących realizacji i finansowania zamierzenia inwestycyjnego pn. „Warsaw South” polegającego na wybudowaniu dwóch budynków magazynowych  
(szczegóły: bieżący Emitenta nr 12/2018)
- 27 kwietnia – zawarcie przedwstępnej umowy dotyczącej zakupu nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Ursus (Warszawa)  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 13/2018)

### Maj 2018 r.

- 17 maja – zawarcie przedwstępnej umowy dotyczącej zakupu nieruchomości zlokalizowanej w dzielnicy Bielany (Warszawa)  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 14/2018)
- 23 maja – zawarcie umowy o generalne wykonawstwo kolejnego etapu inwestycji Riviera Park  
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 16/2018)



---

## **Segment mieszkaniowy**

Raport za I kwartał  
2018 r.

## 8. Segment mieszkaniowy

### Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. W swojej dotychczasowej działalności Marvipol oddał do użytkowania blisko 5,4 tys. mieszkań i lokali użytkowych z 335 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

Marvipol Development specjalizuje się w realizacji projektów o podwyższonym standardzie w każdym z segmentów rynku, w którym jest obecny. Dzięki koncentracji na wartości dodanej realizowanych projektów, w tym ponadczasowej architektury, wysokiej jakości i solidności wykonania, efektywnej i efektownej aranżacji części wspólnych Grupa Kapitałowa jest w stanie generować na realizowanych projektach atrakcyjne marże na sprzedaży i ponadnormatywny zwrot na zaangażowanym kapitale, przy zachowaniu atrakcyjnej ceny dla nabywcy.

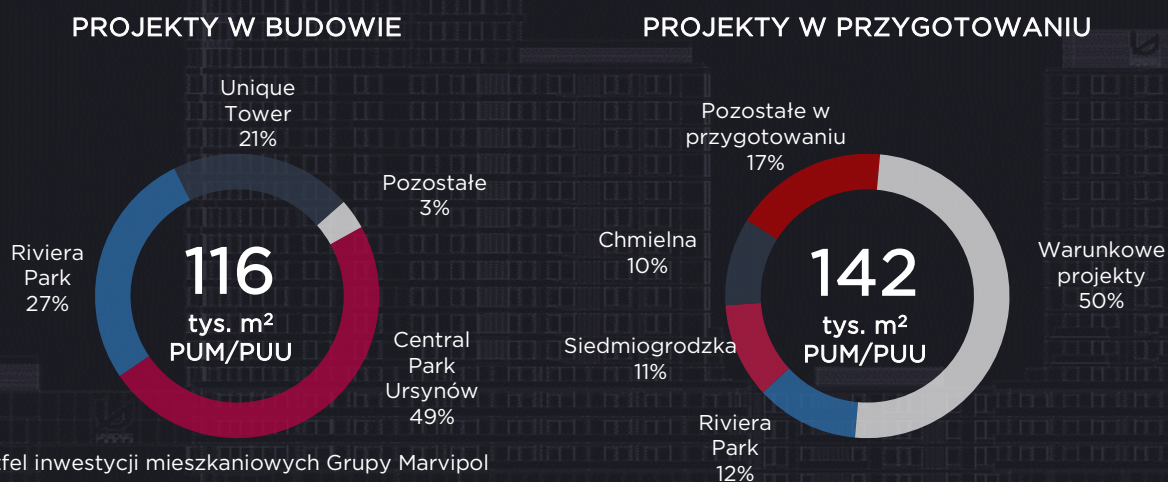
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol Development jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. W 2017 r., dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych oraz optymalnego wykorzystania kapitału firmy, w tym kapitału ludzkiego i know-how, Emitent podjął strategiczną decyzję o wejściu na mieszkaniowy rynek Trójmiasta.

### Portfel projektów mieszkaniowych



Rys. 1. Projekty mieszkaniowe – położenie, etap realizacji – na dzień sporządzenia raportu

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów mieszkaniowych Grupy Marvipol Development tworzy 21 inwestycji w budowie i w przygotowaniu (w tym warunkowo nabyte), zlokalizowanych w Warszawie i w Gdańsku. Łączna powierzchnia użytkowa realizowanych projektów wynosi 258 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 45 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



W 2018 r. Grupa Marvipol Development, realizując plan dynamicznego wzrostu skali działalności segmentu mieszkaniowego, sfinalizowała zakup nieruchomości na warszawskim Powiślu oraz zawarła umowy przedwstępne oraz porozumienia ws. kupna dwóch działek na stołecznych Bielaniach, działki w dzielnicy Ursus w Warszawie oraz działki w Gdańsku, przy ul. Grunwaldzkiej.

W 2018 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację siedmiu inwestycji w Warszawie rozpoczętych we wcześniejszych latach – trzeciego i czwartego etapu Central Park Ursynów, pierwszego i drugiego etapu projektu Riviera Park, projektu Bemowo Residence, projektu Cascade Residence (Mokotów) oraz inwestycji Unique Tower (Wola). W I kw. 2018 r. projekt Bemowo Residence został oddany do użytkowania.

W 2018 r. rozpoczęto budowę i komercjalizację dwóch inwestycji w Warszawie: piątego etapu Central Park Ursynów oraz trzeciego etapu Riviera Park. Na przełomie 2017 i 2018 r. Marvipol Development wprowadził do oferty lokale w inwestycji Unique Tower, komercjalizowane w ramach nowego konceptu biznesowego - Unique Apartments, w ramach którego lokale są oferowane wraz z wieloletnią umową ich najmu, przewidującą dla nabywcy stały przychód w atrakcyjnej dla inwestora wysokości. Po ukończeniu inwestycji Marvipol Development, poprzez spółkę zależną, we współpracy z wyspecjalizowanymi zewnętrznymi podmiotami, będzie zajmował się wynajmem lokali w inwestycji.

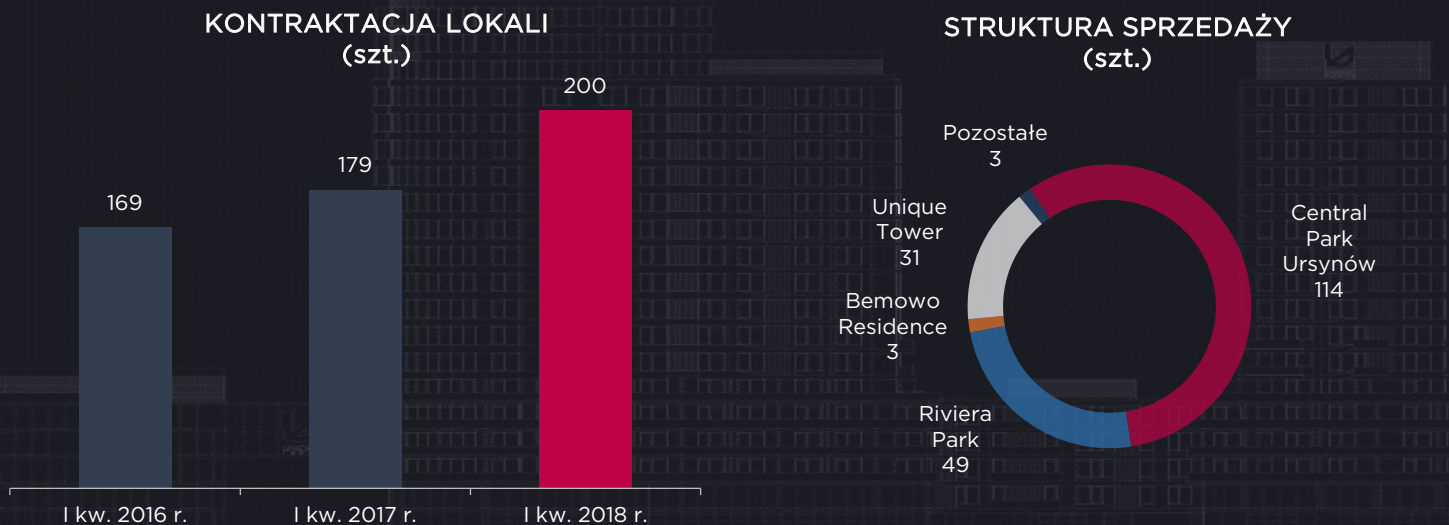
Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2018 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Riviera Park 1	191	9,2	156	III kw. 2016 r.	III kw. 2018 r.
Central Park Ursynów 3	374	18,1	353	IV kw. 2016 r.	III kw. 2018 r.
Riviera Park 2	212	10,4	102	II kw. 2017 r.	I kw. 2019 r.



Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.03.2018 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Central Park Ursynów 4	405	21,0	199	IV kw. 2017 r.	III kw. 2019 r.
Unique Tower	506	24,1	31	IV kw. 2017 r.	III kw. 2020 r.
Cascade Residence	44	3,6	1	IV kw. 2017 r.	III kw. 2019 r.
Riviera Park 3	239	12,4	2	I kw. 2018 r.	IV kw. 2019 r.
Topiel No 18	54	4,9	-	II kw. 2018 r.	IV kw. 2019 r.
Central Park Ursynów 5, 6	322	17,3	13	II kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
Chmielna (Gdańsk)	350	12,0	-	III kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Stara Praga	85	4,5	-	III kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
Riviera Park 4	290	14,1	-	III kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
Siedmiogrodzka	217	13,0	-	III kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Toruńska (Gdańsk)	124	4,8	-	III kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
Powisłe II	31	3,2	-	I kw. 2019 r.	III kw. 2020 r.
Okęcie	68	3,5	-	II kw. 2019 r.	III kw. 2020 r.

Tabela nr 3. Harmonogram realizacji inwestycji mieszkaniowych (stan na 24.05.2018 r.)

## Kontraktacja lokali



Wykres nr 2. Kontraktacja (zawarte przedwstępne i deweloperskie umowy sprzedaży) lokali według projektów

W I kw. 2018 r. Grupa Marvipol Development zawarła 200 umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, o 12% więcej niż w analogicznym okresie 2017 r. W analizowanym okresie o 130%, w porównaniu z I kw. 2017 r., wzrosła sprzedaż lokali w projekcie Riviera Park. Na wzrost sprzedaży w I kw. 2018 r. istotny wpływ miał również udany start sprzedaży lokali oferowanych w ramach konceptu Unique Apartments.

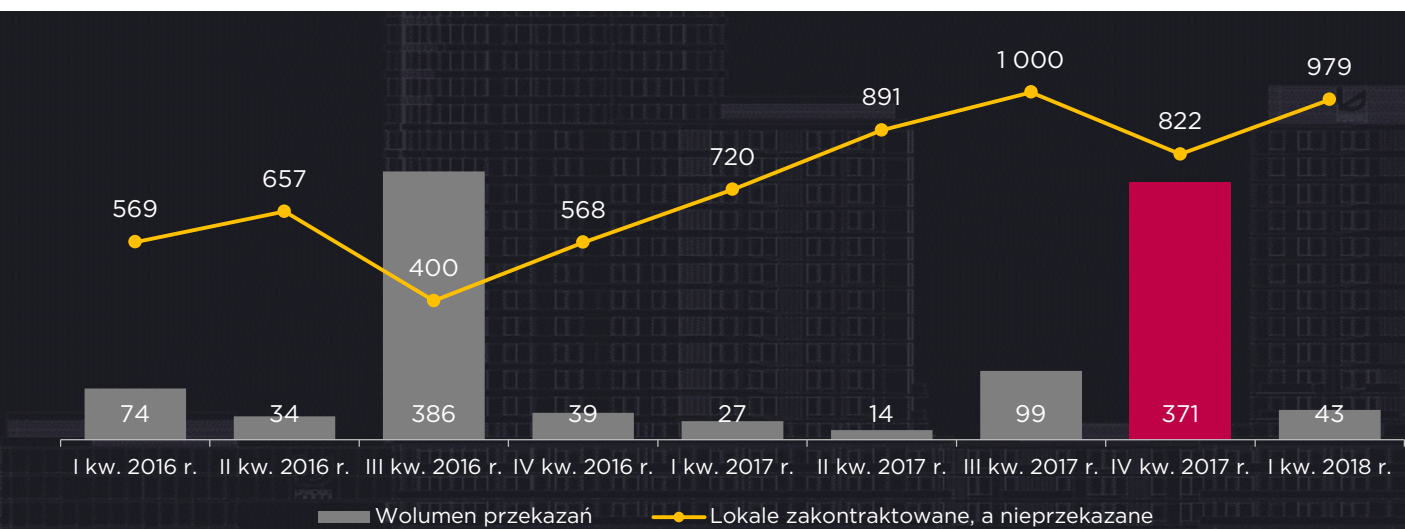
## Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	Liczba	PUM/PUU (tys. m <sup>2</sup> )	
Central Park Ursynów 1, 2	35	3,5	1 447	75,9	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 3	21	1,7	374	18,1	III kw. 2018 r.
Central Park Ursynów 4	206	12,4	405	21,0	III kw. 2019 r.
Central Park Ursynów 5	309	16,9	322	17,3	II kw. 2020 r.
Riviera Park 1	35	1,5	191	9,2	III kw. 2018 r.
Riviera Park 2	110	5,6	212	10,4	I kw. 2019 r.
Riviera Park 3	237	12,3	239	12,4	IV kw. 2019 r.
Cascade Residence	43	3,5	44	3,6	III kw. 2019 r.
Unique Tower*	162	5,2	506	24,1	III kw. 2020 r.
Inne gotowe lokale	5	0,8	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>1 163</b>	<b>63,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 31.03.2018 r.

\*Do sprzedaży wprowadzono pierwszą część z powstających w ramach inwestycji lokali

## Przekazania lokali



Wykres nr 3. Przekazania (zakończone protokołem zdawczo-odbiorczym) lokali nabywcom

W I kw. 2018 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 43 lokale mieszkalne i użytkowe, wobec 27 w I kw. 2017 r. W analizowanym okresie gros przekazywanych lokali stanowiły lokale z etapów inwestycji Central Park Ursynów ukończonych w 2017 r. O niskim poziomie przekazanych w analizowanym okresie przesądził harmonogram realizowanych inwestycji.

## Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty

Projekt	Liczba	Lokale przekazane klientom		Marża brutto
		Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	
Central Park Ursynów 1	3	2 079,22	-1 424,43	31,5%
Central Park Ursynów 2	39	16 726,42	-12 544,56	25,0%
Pozostałe gotowe lokale	1	690,00	-609,85	11,6%
<b>Razem w I kw. 2018 r.</b>	<b>43</b>	<b>19 495,64</b>	<b>-14 578,84</b>	<b>25,2%</b>

Tabela nr 5. Przychody ze sprzedaży, koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych

W I kw. 2018 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 19,5 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom wyniosła 25,2%. Za znakomitą większość przychodów rozpoznanych w I kw. 2018 r. odpowiadały lokale z inwestycji Central Park Ursynów.

## Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane

Inwestycja	Liczba	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
		PUM/PUU (m <sup>2</sup> )	Wartość umów (tys. zł)	
Central Park Ursynów 1, 2	16	1 627	12 864	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 3	353	16 415	114 351	III kw. 2018 r.
Central Park Ursynów 4	199	8 630	63 566	III kw. 2019 r.
Central Park Ursynów 5	13	452	3 505	II kw. 2020 r.
Riviera Park 1	156	7 635	44 863	III kw. 2018 r.
Riviera Park 2	102	4 814	29 148	I kw. 2019 r.
Riviera Park 3	2	92	593	IV kw. 2019 r.
Bemowo Residence	104	4 754	32 627	Budowa zakończona
Unique Tower	31	1 021	19 084	III kw. 2020 r.
Cascade Residence	1	104	1 831	III kw. 2019 r.
Inne gotowe lokale	2	309	2 158	-
<b>Razem</b>	<b>979</b>	<b>45 854</b>	<b>324 590</b>	<b>-</b>

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 31.03.2018 r.

Na dzień 31 marca 2018 r. Grupa Kapitałowa posiadała 979 lokali mieszkalnych i usługowych na różnym etapie realizacji, dla których do końca I kw. 2018 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 324,6 mln zł, z czego 206,9 mln zł to wartość umów, które ze względu na zaawansowanie realizacji inwestycji mogą zostać sfinalizowane w 2018 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres.





---

## **Segment magazynowy**

Raport za I kwartał  
2018 r.



## 9. Segment magazynowy

### Wprowadzenie

Segment magazynowy, to drugi z obszarów działalności Grupy Kapitałowej Marvipol Development. Segment jest rozwijany w ramach Grupy Kapitałowej od 2015 r., kiedy to Grupa Marvipol Development, dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych i osiągnięcia atrakcyjnego zwrotu na kapitale, nawiązała współpracę z Grupą Panattoni, liderem rynku magazynowego w Polsce i w Europie, w zakresie wspólnej realizacji projektów magazynowych.

W ramach segmentu magazynowego Grupa Marvipol Development koncentruje się na projektach o niskim ryzyku biznesowym – inwestycjach oportunistycznych w bardzo dobrych lokalizacjach oraz projektach typu BTS (build-to-suit - obiekty projektowane i budowane dla dedykowanego odbiorcy). Strategia rozwoju segmentu zakłada koncentrację na projektach, których cykl realizacji (zakończonej sprzedażą) jest nie dłuższy niż dwa lata.

### Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m <sup>2</sup> )	Status projektu
Okolice Warszawy (Grodzisk Mazowiecki)	69	Wybudowany
Górny Śląsk (Aglomeracja Śląska)	35	Wybudowany
Okolice Krakowa	33	Wybudowany
OBI w Łodzi (Okolice Łodzi)	50	Wybudowany
Warszawa -Konotopa II (Okolice Warszawy)	41	W budowie
Warszawa (Okolice Warszawy)	9	W budowie
Warsaw South	38	W budowie
Okolice Szczecina (woj. zachodniopomorskie)	69	W budowie
<b>Razem</b>	<b>344</b>	<b>-</b>
Konotopa	48	Sprzedany

Rys. 2. Projekty magazynowe Grupy Marvipol Development – położenie, etap realizacji (stan na 24.05.2018 r.)

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 8 projektów (w budowie oraz oddanych do użytkowania) o 344 tys. m<sup>2</sup> łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w atrakcyjnych regionach kraju, takich jak: województwo mazowieckie, Górny Śląsk, rejon Krakowa, rejon Łodzi oraz rejon Szczecina.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy.

W 2018 r. Grupa Marvipol Development kontynuuje realizację planu rozwoju biznesu magazynowego i wzrostu skali działalności w tej części rynku nieruchomości, intensyfikując strategiczną współpracę z Grupą Panattoni.

W 2018 r. oddano do użytkowania projekty magazynowe zlokalizowane w gminie Grodzisk Mazowiecki i okolicach Łodzi. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu prawie 80% z 69 tys. m<sup>2</sup> GLA w projekcie w gminie Grodzisk Mazowiecki jest wynajęte. Obiekt w Łodzi, z 50 tys. m<sup>2</sup> GLA, na dzień sporządzenia niniejszego raportu jest wynajęty w 100%.

Grupa Kapitałowa komercjalizuje oddane do użytkowania w 2017 r. projekty magazynowe w Aglomeracji Śląskiej oraz w okolicach Krakowa. Projekt w Aglomeracji Śląskiej, z 35 tys. m<sup>2</sup> GLA, na dzień sporządzenia niniejszego raportu jest wynajęty w 87%. Projekt zlokalizowany w okolicach Krakowa, z 33 tys. m<sup>2</sup> GLA, na dzień sporządzenia niniejszego raportu jest wynajęty w 46%.

Grupa Marvipol Development kontynuuje budowę i komercjalizację projektu magazynowego Warszawa-Konotopa II z 41 tys. m<sup>2</sup> GLA, rozpoczętego w IV kw. 2017 r. Zakończenie budowy obiektu planowane jest na przełom II i III kw. 2018 r. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu blisko 70% powierzchni w projekcie jest wynajęte.

W lutym 2018 r. Grupa Marvipol Development i Panattoni Development Europe zawarły umowy w sprawie realizacji dwóch kolejnych wspólnych przedsięwzięć – w Warszawie oraz w okolicach

Szczecina. W ramach pierwszego z nich powstanie 9 tys. m<sup>2</sup> GLA. Projekt w okolicach Szczecina zakłada wybudowanie 69 tys. m<sup>2</sup> GLA w kilku etapach.

W kwietniu 2018 r. Grupa Marvipol Development i Panattoni Development Europe porozumiały się w sprawie realizacji projektu magazynowego Warsaw South, w ramach którego powstać ma 38 tys. m<sup>2</sup> GLA.

## Zaangażowanie kapitałowe



Wykres nr 5. Zaangażowanie kapitałowe Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe - ewolucja (stan na 24.05.2018 r.)

Marvipol Development realizuje projekty magazynowe poprzez spółki celowe, których jest, przez podmioty zależne, współudziałowcem oraz podmiotem współfinansującym (poprzez pożyczki udzielane spółce celowej). W ramach porządkowania struktury Grupy Kapitałowej w 2017 r. działalność magazynowa została skupiona w Marvipol Logistics S.A., spółce zależnej Emitenta, który obecnie posiada udziały w spółkach celowych realizujących projekty magazynowe. Łączna wartość zaangażowania kapitałowego Grupy Marvipol Development w projekty magazynowe stanowi sumę udziałów w kapitałach spółek celowych oraz wartości bilansowej (na dzień sprawozdawczy) pożyczek im udzielonych.

W I kw. 2018 r. Grupa Kapitałowa zwiększyła zaangażowanie w projekty magazynowe z 124,4 mln zł do 159,4 mln zł (197,8 mln zł na dzień sporządzenia niniejszego raportu), na co złożyły przede wszystkim wydatki na inwestycje w projekty realizowane w Warszawie i w okolicach Szczecina oraz, dla okresu po zakończeniu I kw. 2018 r., na inwestycje w projekt Warsaw South.

Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w *Nocie 32* Jednostkowego skróconego sprawozdania finansowego oraz w *Nocie 31* Skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego.

## 10. Czynniki które będą miały wpływ na wyniki finansowe w perspektywie kolejnych kwartałów

### Perspektywy krótkoterminowe

Kluczowy wpływ na wyniki finansowe, jakie w perspektywie najbliższych 12 miesięcy będą rozpoznawane przez Grupę Kapitałową, będą mieć:

- Oddanie do użytkowania inwestycji mieszkaniowych Central Park Ursynów 3, Bemowo Residence, Riviera Park 1, Riviera Park 2 oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali w wymienionych inwestycjach. Na dzień 31 marca 2018 r. wartość netto zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, które ze względu na zaawansowanie realizacji inwestycji mogą zostać sfinalizowane w 2018 r. oraz I kwartale 2019 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres, wyniosła 236,0 mln zł;
- Tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy. Na dzień 31 marca 2018 r. w ofercie Grupy Marvipol Development znajdowało się łącznie 206 lokali w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w 2018 r. oraz w I kwartale 2019 r. oraz w gotowych inwestycjach (40 lokali, 3% oferty);
- Dalsze dostosowywanie oferty Grupy Kapitałowej do oczekiwań i możliwości finansowych Klientów;
- Zwiększenie efektywności i skali oraz zakresu działań wspierających sprzedaż lokali;
- Wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- Wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą zawiązać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- Wynik na ewentualnej sprzedaży jednego lub kilku projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- Optymalizowanie wydatków na koszty ogólnego zarządu;
- Dostosowywanie wielkości organizacji i jej kosztów funkcjonowania do przewidywanej skali działania Grupy Kapitałowej.

### Perspektywy średnio i długoterminowe

Kluczowy wpływ na rozwój i wzrost wartości Spółki i jej Grupy Kapitałowej dla Akcjonariuszy w długim okresie będzie mieć efektywna realizacja strategii rozwoju Spółki i jej Grupy Kapitałowej, w tym przede wszystkim:

- Wzrost skali działalności Grupy Kapitałowej w segmencie mieszkaniowym, pozwalający na zwiększenie wolumenu sprzedaży do ponad 1 tys. sztuk lokali rocznie przy utrzymaniu ponad 20% marży brutto na sprzedaży;

- Zgodna z harmonogramem realizacja inwestycji mieszkaniowych na posiadanym banku ziemi, pozwalająca na uzyskanie zakładanej, dwucyfrowej rentowności zaangażowanego kapitału;
  - Zakup nowych działek pod kolejne inwestycje mieszkaniowe w celu utrzymania banku ziemi na poziomie adekwatnym do skali działalności oraz satysfakcjonującego Akcjonariuszy zwrotu z kapitału, a także sprawne przygotowywanie gruntów do realizacji inwestycji
  - Dalszy wzrost efektywności sprzedaży oraz działań ją wspierających;
  - Istotny wzrost skali działalności Grupy Kapitałowej w segmencie magazynowym;
  - Konsekwentna realizacja założeń inwestycyjnych dla projektów magazynowych, w tym finalizacja inwestycji poprzez ich sprzedaż w perspektywie ok. 24 miesięcy od zaangażowania kapitału w projekt;
  - Dalsze efektywne wykorzystanie finansowania zewnętrznego (bankowego i obligacyjnego) dla finansowania rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej;
- Dalsze wzmacnianie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z klientami i kontrahentami Spółki i podmiotów z Grupy Kapitałowej.

## 11. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

### Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

#### Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	IQ 2018	IQ 2017	Zmiana
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>20 530</b>	<b>14 968</b>	<b>37%</b>
Koszt własny sprzedaży	-15 426	-12 336	25%
Zysk brutto na sprzedaży	5 104	2 632	94%
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>2 991</b>	<b>-2 043</b>	<b>-</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>5 571</b>	<b>3 908</b>	<b>43%</b>

tys. zł	31.03.2018	31.12.2017	Zmiana
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>219 949</b>	<b>178 995</b>	<b>23%</b>
Długoterminowe aktywa finansowe	166 738	129 886	28%
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	38 434	34 164	12%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>707 562</b>	<b>714 438</b>	<b>-1%</b>
Zapasy	512 124	472 665	8%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	183 654	228 376	-20%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	46 533	37 203	25%



tys. zł	31.03.2018	31.12.2017	Zmiana
<b>Kapitał własny</b>	<b>371 600</b>	<b>366 029</b>	<b>2%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>283 498</b>	<b>302 492</b>	<b>-6%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	44 182	48 966	-10%
Zobowiązania z tytułu obligacji	228 207	239 986	-5%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>272 413</b>	<b>224 912</b>	<b>21%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29 831	33 787	-12%
Zobowiązania z tytułu obligacji	14 671	7 755	89%

### Wybrane wskaźniki finansowe

	IQ 2018	IQ 2017
<b>Rentowność</b>		
<b>Marża brutto na sprzedaży</b>	24,9%	17,6%
	31.03.2018	31.12.2017
<b>Płynność</b>		
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b>		
aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	8,6	9,8
<b>Wskaźnik szybkiej płynności</b>		
aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	2,4	3,3
<b>Zadłużenie</b>		
<b>Dług netto (w mln zł)</b>		
zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	134,0	102,8
<b>Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi</b>		
kapitał własny do aktywów ogółem	40,1%	41,0%
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b>		
zobowiązania ogółem do kapitału własnego	149,6%	144,1%
<b>Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b>		
zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	59,9%	59,0%

### Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W I kw. 2018 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 20,5 mln zł przychodów (15,0 mln zł w I kw. 2017 r.), wypracowując 3,0 mln zł zysku operacyjnego (2,0 mln zł straty w I kw. 2017 r.) oraz 5,6 mln zł zysku netto (3,9 mln zł w I kw. 2017 r.). O niskim poziomie przychodów przesądziła niewielka liczba przekazanych klientom mieszkań, związana z harmonogramem realizacji inwestycji mieszkaniowych. O wzroście zysku operacyjnego i zysku netto przesądziło rozpoznanie zysku w segmencie magazynowym w wysokości 5,3 mln zł.

W analizowanym okresie Grupa Marvipol Development odnotowała wzrost rentowności sprzedaży produktów, o 7,3 punkty proc., do 24,9% marży brutto na sprzedaży. Wzrost ten został osiągnięty dzięki zmianie struktury przekazywanych klientom lokali (w I kw. 2018 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała sprzedaż lokali niemal wyłącznie z projektu Central Park Ursynów, etap 2).

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie jest bardzo dobra. Kluczowy wpływ na nieznacznie obniżenie wskaźników miały m.in. inwestycje w projekty deweloperskie.

Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan dynamicznego rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Na koniec I kw. 2018 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 134,0 mln zł (wobec 102,8 mln zł długu netto na koniec 2017 r.), co miało związek ze zrealizowanymi w 2018 r. zakupami nieruchomości pod projekty mieszkaniowe i inwestycjami w projekty magazynowe.

## Informacje uzupełniające

### Poręczenia i gwarancje

W analizowanym okresie, w ramach Grupy Kapitałowej, zostały udzielone następujące poręczenia:

Poręczenia udzielone w I kw. 2018 r.			
Wystawca	Na rzecz	Wartość (tys. zł)	Tytułem
Emitent	Bank Ochrony Środowiska S.A.	75 000	Poręczenie za Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 14.02.2018 r. umowy kredytu odnawialnego do kwoty 50 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie realizacji inwestycji deweloperskiej
Emitent	Bank Ochrony Środowiska S.A.	30 000	Poręczenie za Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. w związku z zawarciem w dniu 13.03.2018 r. umowy kredytu odnawialnego do kwoty 20 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie realizacji inwestycji deweloperskiej.

Tabela nr 7. Poręczenia udzielone przez Grupę Kapitałową w 2018 r.

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie otrzymały poręczeń od podmiotów niepowiązanych.

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie udzieliły gwarancji innych niż opisane w **Nocie 30** Jednostkowego sprawozdania finansowego za I kw. 2018 r. oraz w **Nocie 30** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kw. 2018 r.

W analizowanym okresie Grupa Kapitałowa otrzymała gwarancje z tytułu dobrego/należytego wykonania od poniższych podmiotów:

Gwarancje otrzymane w I kw. 2018 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
F.B.I. Tasbud S.A.	ubezpieczeniowa	1 794,93
Hochtief Polska S.A.	bankowa	3 355,51

Tabela nr 8. Gwarancje otrzymane w I kw. 2018 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

## Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W I kwartale 2018 r. Spółka nie wyemitowała obligacji.

## 12. Pozostałe informacje

### Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w I kw. 2018 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w **Nocie 32** Jednostkowego sprawozdania finansowego za I kw. 2018 r. oraz w **Nocie 31** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kw. 2018 r.

### Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Spółki lub toczonych z jej udziałem zaprezentowane są w **Nocie 30** Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok za I kw. 2018 r. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w **Nocie 30** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kw. 2018 r.

### Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi Spółki i jej Grupy Kapitałowej a wcześniej publikowanymi prognozami

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz finansowych na rok 2018.

### Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej

1 grudnia 2017 r., w następstwie podziału Marvipol S.A. (aktualnie działającej jako British Automotive Holding S.A.) dokonanego w trybie art. 529 par. 1 pkt 4 KSH (podział przez wydzielenie) nastąpiło przeniesienie na Spółkę części majątku Marvipol S.A., stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa, funkcjonującą jako Marvipol S.A. Oddział w Warszawie oraz prowadzącą działalność deweloperską. Przeniesieniu na Spółkę zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. towarzyszyło podwyższenie kapitału Spółki w drodze emisji 41.551.852 akcji serii C (emisja podziałowa). z dniem 1 grudnia 2017 r., kiedy to nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału Spółki i formalne przeniesienie własności zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. na Spółkę, powstała Grupa Kapitałowa Marvipol Development S.A., prowadząca działalność deweloperską.

### Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu posiadaczami akcji Spółki byli poniżej zaprezentowani członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki:

Osoba	Stanowisko	Stan posiadania
Mariusz Książek	Prezes Zarządu	27.513.831 akcji - za pośrednictwem Książek Holding Sp. z o.o. 2.077.692 akcji - bezpośrednio
Mariusz Poławski	Wiceprezes Zarządu	349.010 akcji
Robert Pydzik	Członek Zarządu	750 akcji

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadały uprawnień do akcji Spółki, tak na dzień publikacji niniejszego raportu, jak również na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego.

### Informacja o konsolidacji

Spółka jest Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale **Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

Informacje o podstawie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdania finansowego Spółki są zaprezentowane w **Nocie 2** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I kw. 2018 r. oraz w **Nocie 2** Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I kw. 2018 r.

### Inne informacje, które zdaniem emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez emitenta

Brak jest innych informacji istotnych dla oceny sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej Marvipol Development niż przekazane w niniejszym raporcie.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu





---

## **Skrócone skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe**

Na dzień 31 marca i za okres  
pierwszych trzech miesięcy  
2018 roku

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
Przychody ze sprzedaży	4	20 530	14 968
Koszt własny sprzedaży	5	(15 426)	(12 336)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>5 104</b>	<b>2 632</b>
Koszty sprzedaży	6	(2 009)	(1 447)
Koszty ogólnego zarządu	6	(4 676)	(5 263)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	7	4 250	2 067
Pozostałe przychody operacyjne	8	1 311	1 483
Pozostałe koszty operacyjne	9	(989)	(1 515)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>2 991</b>	<b>(2 043)</b>
Przychody finansowe	10	3 264	772
Koszty finansowe	11	(476)	(6 263)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>5 779</b>	<b>(7 534)</b>
Podatek dochodowy	12	(208)	11 442
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>5 571</b>	<b>3 908</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

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

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
Zysk netto		5 571	3 908
Inne całkowite dochody		-	-
Inne całkowite dochody netto		5 571	3 908
Całkowite dochody netto		5 571	3 908
		-	-
Całkowite dochody netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		5 571	3 908
Udziały niekontrolujące		-	-

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

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

Warszawa, 24 maja 2018 r.

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

		Okres zakończony		
	Nota	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	894	982	1 055
Rzeczowe aktywa trwałe	14	5 742	5 831	6 713
Nieruchomości inwestycyjne	15	562	562	2 805
Długoterminowe aktywa finansowe	16	166 738	129 886	86 921
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	17	38 434	34 164	13 965
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	7 579	7 570	5 822
Aktywa trwałe razem		219 949	178 995	117 281
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19	512 124	472 665	420 112
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	11 784	13 397	59 067
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	183 654	228 376	144 363
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	46 533	37 203	32 348
Aktywa obrotowe razem		707 562	714 438	623 542
Aktywa razem		927 511	893 433	740 823

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

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

Warszawa, 24 maja 2018 r.



# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

		Okres zakończony		
	Nota	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	22			
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	101
Kapitał wydzielony		317 922	317 922	308 911
Kapitał zapasowy		6 454	-	38 188
Zyski zatrzymane		-	252	-
Zysk (strata)		5 571	6 202	3 908
Kapitały razem		371 600	366 029	351 108
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy długoterminowe	23	1 809	1 809	2 000
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	7 481	10 971	14 497
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	44 182	48 966	68 045
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	228 207	239 986	108 700
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	474	451	485
Pozostałe zobowiązania	27	1 345	309	282
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		283 498	302 492	194 009
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	29 831	33 787	15 247
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	14 671	7 755	31 652
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	246	250	222
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		987	32	23
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	27	36 130	31 397	38 490
Przychody przyszłych okresów	28	190 548	151 691	110 072
Zobowiązania krótkoterminowe razem		272 413	224 912	195 706
Zobowiązania razem		555 911	527 404	389 715
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		927 511	893 433	740 823

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

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

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (TYS. PLN)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał zapasowy	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Zakumulowany zysk (starta) Grupy Marvipol Development S.A.	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	-	-	<b>6 454</b>	<b>366 029</b>
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	5 571	5 571
Podział wyniku z lat ubiegłych	-	-	6 454	-	(6 454)	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>317 922</b>	<b>6 454</b>	-	<b>5 571</b>	<b>371 600</b>

	Kapitał zakładowy	Kapitał wydzielony - inne kapitały	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Zakumulowany zysk (starta) Grupy Marvipol Development S.A.	Zakumulowany zysk (starta) Grupy Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku</i>							
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>101</b>	<b>38 188</b>	-	<b>248 025</b>	-	<b>60 886</b>	<b>347 200</b>
Zysk (strata) netto do 30 listopada 2017 r.	-	-	-	-	-	32 008	32 008
Przesunięcie środków do Centrali Marvipol	-	-	-	(20 005)	-	-	(20 005)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>101</b>	<b>38 188</b>	-	<b>228 020</b>	-	<b>92 894</b>	<b>359 203</b>

Emisja Akcji Emisji Podziałowej w związku z połączeniem Marvipol Development i Oddział Marvipol	41 552	-	-	(41 552)	-	-	-
Utworzenie kapitału zapasowego w ramach rozliczenia połączenia	-	(38 188)	224 656	(186 468)	-	-	-
Rozliczenie zakumulowanego zysku (straty) z lat poprzednich Grupy Oddziału Marvipol w związku z rozliczeniem połączenia	-	-	60 886	-	-	(60 886)	-
Przeniesienie zysku (straty) netto Grupy Oddziału Marvipol za okres 1 stycznia - 30 listopada 2017 r. na kapitał zapasowy w związku z rozliczeniem połączenia	-	-	32 008	-	-	(32 008)	-
Koszty emisji	-	-	(134)	-	-	-	(134)

Warszawa, 24 maja 2018 r.

Rozliczenie kapitałów własnych Marvipol Development S.A. w ramach rozliczenia połączenia

**Stan na dzień 1 grudnia 2017 r. po rozliczeniu połączenia**

Zysk (strata) netto od 1 grudnia 2017 do 31 grudnia 2017 r.

**Stan na koniec okresu**

-	-	506	-	252	-	758
<b>41 653</b>	<b>-</b>	<b>317 922</b>	<b>-</b>	<b>252</b>	<b>-</b>	<b>359 827</b>
-	-	-	-	6 202	-	6 202
<b>41 653</b>	<b>-</b>	<b>317 922</b>	<b>-</b>	<b>6 454</b>	<b>-</b>	<b>366 029</b>

	Kapitał zakładowy	Kapitał wydzielony - inne kapitały	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Zakumulowany zysk (starta) Grupy Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	101	38 188	248 025	-	60 886	347 200
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	3 908	3 908
<b>Stan na koniec okresu</b>	101	38 188	248 025	-	64 794	351 108

W dniu 1 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 101.000,00 zł o kwotę 41.551.852,00 zł, tj. do kwoty 41.652.852,00 zł w drodze emisji 41.551.852 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 zł każda w związku z podziałem Marvipol S.A. (obecnie: British Automotive Holding S.A.) („Spółka Dzielona”) w trybie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę części majątku Spółki Dzielonej stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako MARVIPOL Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie (ul. Obywatelska nr 5/50, 02 – 409 Warszawa, posiadający NIP: 522-304-22-97, REGON 011927062-00021 („Oddział Marvipol”). Transakcja przeniesienia majątku Oddziału Marvipol na Spółkę w związku z Podziałem miała charakter transakcji połączenia jednostek pod wspólną kontrolą. W związku z brakiem określonych zasad rozliczania połączeń pod wspólną kontrolą Zarząd określił za najbardziej właściwą metodę, metodę połączenia odwrotnego określoną w MSSF 3 (par 13-18 zał. B do MSSF 3), gdzie jako podmiot przejmujący z punktu widzenia rachunkowego ustalono Oddział Marvipol. Z punktu widzenia prawnego podmiotem przejmującym był Marvipol Development S.A.

W związku z powyższym na prezentowany na dzień 1 stycznia 2017 r. kapitał własny Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. składa się:

- kapitał zakładowy Marvipol Develoment S.A. w wysokości kapitału zakładowego Marvipol Develoment S.A., tj. jednostki przejmującej z prawnego punktu widzenia, na dzień poprzedzający Podział, z uwagi na fakt iż Marvipol Develoment S.A. był podmiotem przejmującym z prawnego punktu widzenia;
- kapitał zapasowy Oddziału Marvipol stanowiący aktywa netto wydzielone ze Spółki Dzielonej do Oddziału Marvipol w dniu utworzenia Oddziału Marvipol (wraz ze stanowiącymi majątek Oddziału Marvipol jego spółkami powiązanymi), tj. 1 października 2015 roku skorygowane o saldo przesunięć środków pieniężnych pomiędzy Oddziałem Marvipol a Centralą Marvipol które miały miejsce do dnia 31 grudnia 2016 r., pomniejszony o kwotę prezentowaną jako kapitał zakładowy Marvipol Develoment S.A.;
- zyski (straty) zatrzymane stanowiące zyski (straty) Grupy Oddziału Marvipol od dnia jego utworzenia, tj. 1 października 2015 roku do dnia 31 grudnia 2016 r.

Z Dniem Podziału aktywa netto wydzielone z Grupy Kapitałowej British Automotive Holding S.A. (dawniej: Marvipol S.A.) wg stanu na dzień 30 listopada 2017 r., na które składały się: kapitał wydzielony Oddziału Marvipol w wysokości 228.121 tys. zł, kapitał wydzielony spółek powiązanych z Oddziałem Marvipol w wysokości 38.188 tys. zł, zakumulowany zysk (starta) Grupy Oddziału Marvipol za okres od wydzielenia Oddziału Marvipol, tj. od 1 października 2015 r. do 31 grudnia 2016 r. w wysokości -50.651 tys. zł oraz zakumulowany zysk (strata) Grupy Oddziału Marvipol za okres od 1 stycznia do 30 listopada 2017 r. w wysokości 23.368 tys. zł, posłużyły pokryciu wyemitowanych przez jednostkę przejmującą z pkt widzenia prawnego, tj. Spółkę, 41.551.852 akcji serii C (Akcji Emisji Podziałowej). Nadwyżka wartości aktywów netto Oddziału Marvipol na dzień 30 listopada 2017 r. nad wartością nominalną akcji serii C, tj. nad kwotą 41.551.852 zł, w tym wynik Oddziału Marvipol za okres od 1 stycznia do 30 listopada 2017 r. zasilila kapitał zapasowy Marvipol Develoment S.A. i nie będzie mogła być redystrybuowana w formie dywidendy do akcjonariuszy Marvipol Development S.A. W zakresie kapitału wydzielonego dotyczącego podmiotów powiązanych z Oddziałem Marvipol, będzie mógł on być, w opinii Zarządu Marvipol Development S.A., redystrybuowany do akcjonariuszy spółek powiązanych z Oddziałem Marvipol których on dotyczy w części w jakiej pochodzi on z niepodzielonych zysków spółek powiązanych.

Ponadto z Dniem Podziału w ramach rozliczenia połączenia odwrotnego Marvipol Develoment S.A. z Oddziałem Marvipol ujęto wartość godziwą zapłaty za nabyte aktywa i przejęte zobowiązania Marvipol Develoment S.A., równą kapitałowi własnemu Marvipol Develoment S.A. na dzień 30 listopada 2017 r.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

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

Warszawa, 24 maja 2018 r.



## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>5 779</b>	<b>(7 534)</b>
Amortyzacja		241	286
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(1 494)	2 540
Przychody odsetkowe		(242)	(26)
Koszty odsetkowe		173	2 242
Koszty emisji obligacji		261	126
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		(11)	-
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności		(4 250)	(2 067)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności		(1 038)	(583)
Wartość firmy -jednostki zależne i współzależne		-	(676)
Pozostałe		-	-
<b>Korekty razem</b>		<b>(6 360)</b>	<b>1 842</b>
Zmiana stanu zapasów		(39 459)	(75 230)
Zmiana stanu należności		829	(17 119)
Zmiana stanu rezerw		-	2 000
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		5 770	(32 794)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		38 857	41 611
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>		<b>(363)</b>	<b>(79 690)</b>
<b>Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Podatek dochodowy zwrócony		-	19
Podatek dochodowy zapłacony		(2 760)	(3 675)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>2 656</b>	<b>(90 880)</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

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

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
Odsetki otrzymane		242	26
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN		13	-
<b>Wpływy</b>		<b>255</b>	<b>26</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		-	(271)
Nabycie udziałów w jednostkach ujmowanych metodą praw własności		(20)	-
Na pożyczki do jednostek ujmowanych metodą praw własności		(33 395)	(5 114)
<b>Wydatki</b>		<b>(33 415)</b>	<b>(5 385)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(33 160)</b>	<b>(5 359)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		240	64 213
<b>Wpływy</b>		<b>240</b>	<b>64 213</b>
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(9 185)	(12 798)
Wykup obligacji		(4 000)	(318)
Odsetki zapłacone		(1 225)	(3 080)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(48)	(57)
<b>Wydatki</b>		<b>(14 458)</b>	<b>(16 253)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(14 218)</b>	<b>47 960</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO</b>		<b>(44 722)</b>	<b>(48 279)</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>		<b>(44 722)</b>	<b>(48 279)</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>		<b>228 376</b>	<b>192 642</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>		<b>183 654</b>	<b>144 363</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

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

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych: mieszkaniowego oraz magazynowego. Podział na segmenty branżowe 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.

### Operacyjne segmenty działalności:

- działalność mieszkaniowa,
- działalność magazynowa (od 2017 roku).

	Segment mieszkaniowy		Segment magazynowy	
	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Przychody ze sprzedaży	20 530	14 968	-	-
Koszt własny sprzedaży	(15 426)	(12 336)	-	-
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>5 104</b>	<b>2 632</b>	-	-
Koszty sprzedaży	(2 009)	(1 447)	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(3 786)	(5 064)	(890)	(199)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	4 250	2 067
Pozostałe przychody operacyjne	1 290	1 483	21	-
Pozostałe koszty operacyjne	(989)	(1 515)	-	-
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>	<b>(389)</b>	<b>(3 911)</b>	<b>3 380</b>	<b>1 868</b>
Przychody finansowe	730	188	2 534	583
Koszty finansowe	(404)	(1 787)	(72)	(4 475)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(63)</b>	<b>(5 510)</b>	<b>5 842</b>	<b>(2 024)</b>
Podatek dochodowy	339	9 192	(547)	2 250
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>276</b>	<b>3 682</b>	<b>5 295</b>	<b>226</b>

	Segment mieszkaniowy			Segment magazynowy		
	Okres zakończony			Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Aktywa trwałe, w tym:	18 417	17 793	18 620	201 532	161 202	98 661
udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	-	38 434	34 164	13 965
pożyczki udzielone	2 159	2 159	2 158	163 098	127 038	84 696
Aktywa obrotowe, w tym:	707 562	714 438	623 542	-	-	-
zapasy	512 124	472 665	420 112	-	-	-
środki pieniężne i ich ekwiwalenty	183 654	228 376	144 363	-	-	-
<b>Aktywa razem</b>	<b>725 979</b>	<b>732 231</b>	<b>642 162</b>	<b>201 532</b>	<b>161 202</b>	<b>98 661</b>
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	283 498	302 492	194 009	-	-	-
długoterminowe zobowiązania finansowe	272 863	289 403	177 230	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	257 580	210 284	195 706	14 833	14 628	-
krótkoterminowe zobowiązania finansowe	29 915	27 164	47 121	14 833	14 628	-
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>541 078</b>	<b>512 776</b>	<b>389 715</b>	<b>14 833</b>	<b>14 628</b>	<b>-</b>

Grupa nie wyodrębnia segmentów geograficznych. Miejscem działalności Grupy jest terytorium Polski.

## INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Podstawowe informacje o Spółce.

#### Dane Jednostki dominującej

Marvipol Development SA. ("Spółka") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie 00-838, ul. Prosta 32.

Spółka została utworzona na podstawie aktu zawiązania z dnia 25 listopada 2014 r. na czas nieoznaczony. Rejestracja spółki została dokonana 16 grudnia 2014 r. przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585.

W dniu 1 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 41.551.852 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 zł każda („Rejestracja Podwyższenia Kapitału”), wyemitowanych w związku z podziałem spółki British Automotive Holding S.A. (dawniej: Marvipol S.A., dalej określanej jako „Spółka Dzielona”) w trybie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę części majątku Spółki Dzielonej stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie (ul. Obywatelska nr 5/50, 02 – 409 Warszawa, posiadający NIP: 522-304-22-97, REGON 011927062-00021 („Oddział Marvipol”), co stanowiło podział przez wydzielenie („Podział”). Zgodnie z art. 530 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, wraz z Rejestracją Podwyższenia Kapitału nastąpiło wydzielenie części działalności Spółki Dzielonej stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa, tj. Oddziału Marvipol prowadzącego działalność deweloperską („Działalność Deweloperska”) oraz przeniesienie Działalności Deweloperskiej na Spółkę, podczas gdy pozostała część działalności Spółki Dzielonej, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadzącą działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostała w majątku Spółki Dzielonej. Tym samym Podział stał się skuteczny, a Działalność Deweloperska stała się formalnie częścią Marvipol Development S.A.

W związku z powyższym, począwszy od 1 grudnia 2017 r. przedmiotem działalności Spółki jest:

- działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym
- działalność deweloperska w segmencie magazynowym

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 marca 2018 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 marca 2017 roku.

### 2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego skonsolidowanego skróconego śródrocznego sprawozdania



finansowego pewne informacje oraz ujawnienia, które zgodnie z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską są zazwyczaj umieszczane w pełnym sprawozdaniu finansowym, zostały podane w formie skróconej lub pominięte, zgodnie z treścią MSR 34. Z uwagi na to, niniejsze skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe należy rozpatrywać łącznie z ostatnim pełnym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy sporządzonym za rok zakończony 31 grudnia 2017 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.

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

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

##### **Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2018 roku**

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 1 grudnia 2017 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2018 roku:

- MSSF 15 Przychody z umów z klientami opublikowany 24 maja 2014 r. (oraz Objasnienia do MSSF 15 Przychody z umów z klientami opublikowane 12 kwietnia 2016 r.)

W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami Zarząd przeprowadził analizę wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

W związku z przeprowadzoną analizą, Grupa nadal będzie ujmować przychody ze sprzedaży w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Za moment ten Grupa uznaje przeniesienie na klienta kontroli nad sprzedawanym lokalem, miejscem postojowym, schowkiem garażowym, komórką lokatorską lub innym elementem budynku lub jego części wspólnej, czyli na moment wydania.

Ponadto, w wyniku przeprowadzonej analizy, Zarząd podjął decyzję, że koszty ponoszone przez Grupę konieczne do zawarcia konkretnej umowy sprzedaży, będą rozpoznawane w rachunku wyników w momencie rozpoznania związanych z tą umową przychodów, czyli w momencie przeniesienia kontroli nad lokalem lub innym elementem budynku na klienta.

Na potrzeby wdrożenia nowego MSSF 15, Zarząd podjął decyzję o zastosowaniu zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego wobec umów niezakończonych na dzień pierwszego zastosowania. Wprowadzone rozwiązanie będzie skutkować ujęciem łącznego efektu zmian poprzez korektę salda początkowego zysków zatrzymanych w okresie sprawozdawczym, w którym nastąpi dzień pierwszego zastosowania nowego standardu tj. 1 stycznia 2018 roku.

- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku)

Zarząd przeprowadził analizę wpływu wdrożenia nowego MSSF 9 Instrumenty finansowe ('MSSF 9') od 1 stycznia 2018 roku. W związku z przeprowadzoną analizą Zarząd ocenił, że zastosowanie nowego standardu będzie miało wpływ na wycenę należności, środków pieniężnych oraz innych krótkoterminowych aktywów finansowych Grupy.

Jednakże, na podstawie przeprowadzonej weryfikacji Zarząd stwierdził, że zmiany związane z wprowadzeniem nowego standardu nie będą miały istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki oraz zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Grupy.

**Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:**

- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie,
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) - prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.

Grupa postanowiła, iż nie skorzysta z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych zmian do istniejących standardów oraz powyższych nowych standardów.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

## 4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Wyroby gotowe	19 514	13 982
Usługi	1 016	986
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>20 530</b>	<b>14 968</b>

Sprzedaż usług dotyczy głównie pakietów wykończeniowych, zmian aranżacyjnych oraz pośrednictwa kredytowego

## 5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Wyroby gotowe	(14 579)	(11 651)
Usługi	(847)	(685)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(15 426)</b>	<b>(12 336)</b>

## 6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(640)	(725)
Koszty marketingu	(1 369)	(722)
Inne	-	-
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>(2 009)</b>	<b>(1 447)</b>

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Koszty planowanych inwestycji	(174)	(242)
Koszt zakończonych inwestycji	(464)	(217)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(1 026)	(1 049)
Wynagrodzenia	(1 637)	(743)
Usługi doradcze	(1 060)	(1 337)
Inne	(315)	(1 675)
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(4 676)</b>	<b>(5 263)</b>

Koszty według rodzaju	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Amortyzacja	(241)	(286)
Zużycie materiałów i energii	(153)	(290)
Usługi obce	(3 867)	(3 502)

Koszty według rodzaju	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Podatki i opłaty	(503)	(1 397)
Wynagrodzenia	(1 692)	(720)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(129)	(161)
Pozostałe koszty rodzajowe	(100)	(354)
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(6 685)</b>	<b>(6 710)</b>

## 7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
<b>Wartość na początek okresu</b>	34 164	11 898
Nabycie oraz rozpoczęcie nowych wspólnych przedsięwzięć	20	-
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	4 250	2 067
Sprzedaż oraz zakończenie wspólnych przedsięwzięć	-	-
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>38 434</b>	<b>13 965</b>
<b>Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy</b>	<b>4 250</b>	<b>2 067</b>

## 8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Przychody z najmu	372	206
Przychody(sprzedaż niestatutowa)	554	899
Sprzedaż usług	116	63
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	11	102
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	109	166
Inne	149	47
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 311</b>	<b>1 483</b>

## 9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Koszty najmu	(174)	-
Koszty refaktur	(811)	(727)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(3)	(12)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(1)	(68)
Koszty darowizn	-	(5)
Pozostałe koszty	-	(703)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(989)</b>	<b>(1 515)</b>

## 10. Przychody finansowe

	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	216	142
Odsetki od pożyczek	25	26

	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Odstatki od pożyczek udzielonych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	1039	583
Różnice kursowe	1979	-
Pozostałe	5	21
<b>Przychody finansowe</b>	<b>3 264</b>	<b>772</b>

## 11. Koszty finansowe

	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Odstatki od kredytów i obligacji	(169)	(2 113)
Różnice kursowe	-	(3 955)
Pozostałe	(307)	(195)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(476)</b>	<b>(6 263)</b>

## 12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(290)	-
Świadczenie pracownicze	581	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	-	(2 325)
Rezerwy na koszty okresu	(509)	(380)
Odstatki od obligacji i kredytów	(189)	-
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	415	-
Odpisy na zapasy	1	(949)
Pozostałe	-	358
<b>Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>9</b>	<b>(3 296)</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	(25)	-
Nieruchomości inwestycyjne	1	-
Znaki towarowe	-	(11 397)
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	166	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(4 556)	(2 625)
Odstatki od pożyczki	199	-
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	393
Pozostałe	726	(1 168)
<b>Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>(3 490)</b>	<b>(14 797)</b>
<b>Zmiana podatku odroczonego</b>	<b>(3 499)</b>	<b>(11 501)</b>
 Obciążenie wyniku finansowego z tytułu bieżącego podatku dochodowego		
<b>Podatek bieżący</b>	<b>3 707</b>	<b>59</b>
  <b>Podatek</b>	<b>208</b>	<b>(11 442)</b>



Efektywna stopa podatkowa	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
<b>Zysk brutto</b>	<b>5 779</b>	<b>(7 534)</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	1 098	(1 431)
Różnice		
odwrócenie rezerw (różnica trwała)	-	(11 397)
efekt podatkowy kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	(83)	1 386
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(808)	-
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>208</b>	<b>(11 442)</b>

### 13. Wartości niematerialne i prawne

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>738</b>	<b>618</b>	<b>1 356</b>
Nabycie	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2018 r.</b>	<b>738</b>	<b>618</b>	<b>1 356</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>-</b>	<b>(374)</b>	<b>(374)</b>
Amortyzacja za okres	-	(88)	(88)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2018 r.</b>	<b>-</b>	<b>(462)</b>	<b>(462)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2018 r.</b>	<b>738</b>	<b>156</b>	<b>894</b>
	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>5</b>	<b>513</b>	<b>518</b>
Nabycie	733	83	816
Połączenie	-	22	22
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>738</b>	<b>618</b>	<b>1 356</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>-</b>	<b>(73)</b>	<b>(73)</b>
Amortyzacja za okres	-	(301)	(301)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>-</b>	<b>(374)</b>	<b>(374)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>738</b>	<b>244</b>	<b>982</b>
	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>5</b>	<b>513</b>	<b>518</b>
Nabycie	676	-	676
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2017 r.</b>	<b>681</b>	<b>513</b>	<b>1 194</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>-</b>	<b>(73)</b>	<b>(73)</b>
Amortyzacja za okres	-	(66)	(66)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2017 r.</b>	<b>-</b>	<b>(139)</b>	<b>(139)</b>

Warszawa, 24 maja 2018 r.

Wartość netto na dzień 31 marca 2017 r.

681

374

1 055

**Amortyzacja wartości niematerialnych**

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

	Jednostki zależne	Jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia
Wartość firmy	722	16

**Weryfikacja utraty wartości firmy jednostek zależnych**

Wartość firmy jednostek zależnych wykazywana w bilansie Grupy dotyczy wartości firmy pochodzącej z nabycia w 2017 roku 100% udziałów w spółce Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (daw. KH1 Sp. z o.o.)

Zarząd, po zweryfikowaniu na dzień 31 marca 2018 roku, stwierdził, iż nie nastąpiła trwała utrata wartości firmy Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (daw. KH1 Sp. z o.o.). Na dzień 31 marca 2018 roku aktywa netto Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (daw. KH1 Sp. z o.o.) przewyższają wartość udziałów będących własnością Marvipol Development S.A.

Oceniając możliwość zaistnienia utraty wartości Grupa analizuje wszelkie przesłanki o charakterze zewnętrznym oraz wewnętrznym. Do najważniejszych symptomów pochodzących spoza Grupy zalicza się:

- wystąpienie większej utraty wartości rynkowej składnika aktywów, aniżeli można by się tego spodziewać w wyniku upływu czasu i zwykłego użytkowania tego składnika,
- wystąpienie w ciągu danego okresu, bądź możliwość wystąpienia w niedalekiej przyszłości znaczących i niekorzystnych dla podmiotu zmian o charakterze technologicznym, rynkowym, gospodarczym lub prawnym w otoczeniu, w którym jednostka prowadzi działalność lub na rynkach, na które dany składnik aktywów jest przeznaczony,
- wystąpienie wzrostu rynkowych stóp procentowych lub innych rynkowych stóp zwrotu z inwestycji i prawdopodobieństwo, że wzrost ten wpłynie na stopę dyskontową stosowaną do wyliczenia wartości użytkowej danego składnika aktywów i istotnie obniży jego wartość odzyskiwalną.

## 14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>447</b>	<b>1 807</b>	<b>7 995</b>	<b>130</b>	<b>10 379</b>
Nabycie	-	67	-	-	67
Zbycie	-	(40)	-	-	(40)
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2018 r.</b>	<b>447</b>	<b>1 834</b>	<b>7 995</b>	<b>130</b>	<b>10 406</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.</b>	<b>(308)</b>	<b>(970)</b>	<b>(3 270)</b>	<b>-</b>	<b>(4 548)</b>
Amortyzacja za okres	(9)	(76)	(68)	-	(153)
Zbycie	-	37	-	-	37
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2018 r.</b>	<b>(317)</b>	<b>(1 009)</b>	<b>(3 338)</b>	<b>-</b>	<b>(4 664)</b>
<b>Wartość netto</b>					
Na dzień 31 marca 2018 r.	<b>130</b>	<b>825</b>	<b>4 657</b>	<b>130</b>	<b>5 742</b>

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>367</b>	<b>2 686</b>	<b>6 835</b>	<b>762</b>	<b>10 650</b>
Nabycie	75	363	373	170	981
Zbycie	-	(1 242)	(15)	-	(1 257)
Likwidacja	(3)	-	-	-	(3)
Połączenie spółek	8	-	-	-	8
Przeniesienia	-	-	802	(802)	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>447</b>	<b>1 807</b>	<b>7 995</b>	<b>130</b>	<b>10 379</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>(285)</b>	<b>(1 286)</b>	<b>(2 600)</b>	<b>-</b>	<b>(4 171)</b>
Amortyzacja za okres	(22)	(330)	(685)	-	(1 037)
Zbycie	-	646	15	-	661
Połączenie spółek	(1)	-	-	-	(1)
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>(308)</b>	<b>(970)</b>	<b>(3 270)</b>	<b>-</b>	<b>(4 548)</b>

Warszawa, 24 maja 2018 r.

**Wartość netto**

Na dzień 31 grudnia 2017 r.

	139	837	4 725	130	5 831
--	-----	-----	-------	-----	-------

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>367</b>	<b>2 686</b>	<b>6 835</b>	<b>762</b>	<b>10 650</b>
Nabycie	15	184	-	255	454
Zbycie	-	(354)	-	-	(354)
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2017 r.</b>	<b>382</b>	<b>2 516</b>	<b>6 835</b>	<b>1 017</b>	<b>10 750</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>(285)</b>	<b>(1 286)</b>	<b>(2 600)</b>	<b>-</b>	<b>(4 171)</b>
Amortyzacja za okres	(5)	(96)	(119)	-	(220)
Zbycie	-	354	-	-	354
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2017 r.</b>	<b>(290)</b>	<b>(1 028)</b>	<b>(2 719)</b>	<b>-</b>	<b>(4 037)</b>
<b>Wartość netto na dzień 31 marca 2017 r.</b>	<b>92</b>	<b>1 488</b>	<b>4 116</b>	<b>1 017</b>	<b>6 713</b>

**Środki trwałe w leasingu**

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 31 marca 2018 r. wyniosła 808 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 802 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

**Zabezpieczenia**

Na dzień 31 marca 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

**Środki trwałe w budowie**

Środki trwałe w budowie dotyczą pozostałych środków trwałych w budowie -130 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 130 tys. zł).

**Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych**

Na dzień 31 marca 2018 roku przeanalizowano ewentualną utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiła trwała utrata wartości.

Warszawa, 24 maja 2018 r.

## 15. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	562	2 805	2 805
Przeniesienie z zapasów	-	562	-
Sprzedaż	-	(2 805)	-
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>562</b>	<b>562</b>	<b>2 805</b>

Nieruchomości inwestycyjne na koniec I kw. 2018 r. obejmowały:

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

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu metody porównawczej.

Na koniec okresu sprawozdawczego Grupa nie posiada nieruchomości inwestycyjnych, które stanowiłyby zabezpieczenie kredytów bankowych.

Nieruchomości inwestycyjne na koniec I kw. 2017 r. obejmowały 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. W 2017 roku zostały sprzedane.

## 16. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	1 481	689	67
Pożyczki udzielone	165 257	129 197	86 854
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>166 738</b>	<b>129 886</b>	<b>86 921</b>
<b>Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)</b>	<b>165 257</b>	<b>129 197</b>	<b>86 854</b>
Pożyczki do jednostek współkontrolowanych*	163 098	127 038	84 696
Pożyczki do pozostałych podmiotów	2 159	2 159	2 158
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>165 257</b>	<b>129 197</b>	<b>86 854</b>

\*Szczegółowy wykaz pożyczek udzielonych do jednostek współkontrolowanych znajduje się w nocie 31.

## 17. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Grupa Marvipol Development S.A. prowadzi działalność na rynku nieruchomości w ramach segmentu magazynowego. Spółka realizuje projekty poprzez inwestycje w spółki celowe, stanowiących wspólne przedsięwzięcie („Joint Venture”) wraz z innym partnerem strategicznym. Struktura udziałów posiadanych przez każdego ze współwłaścicieli jest różna w poszczególnych z realizowanych projektów. Prawa głosów partnerów są natomiast podzielone równo pomiędzy obie strony realizujące dane przedsięwzięcie.

Grupa Marvipol Development S.A. realizuje następujące przedsięwzięcia:

- Projekt w okolicy Warszawy

Warszawa, 24 maja 2018 r.



- Projekt na Górnym Śląsku
- Projekt w okolicy Krakowa
- Projekt OBI w Łodzi
- Projekt Warszawa-Konotopa II
- Projekt Warszawa
- Projekt w okolicy Szczecina
- Projekt Warsaw South

Projekt w okolicy Warszawy jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 60 sp. z o.o. Realizowana inwestycja stanowi kompleks trzech hal o łącznej powierzchni ok. 69 tys. m<sup>2</sup> i jest realizowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 16,2 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 58% udziałów spółki celowej) oraz PG Europe S.à r.l. (posiadający 42% udziałów spółki celowej).

Projekt na Górnym Śląsku jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 63 sp. z o.o. Realizowana inwestycja stanowi halę magazynową o łącznej powierzchni ok. 35 tys. m<sup>2</sup> i jest realizowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 7,2 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Europe S.à r.l. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt w okolicy Krakowa jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 72 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 7,6 ha. Projekt jest realizowany w gminie Skawina w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 33 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt OBI w Łodzi jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 80 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 13,7 ha. Projekt jest realizowany w gminie Brzeziny w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ponad 50 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 58% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 42% udziałów spółki celowej).

Projekt Warszawa-Konotopa II jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 81 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 92,9 ha. Projekt jest realizowany w okolicy Warszawy w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 41 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Warszawa jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 82 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 22,7 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 9 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt w okolicy Szczecina jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 84 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 160 ha. Projekt jest realizowany pod Szczecinem w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 69 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt Warsaw South jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 94 sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 90,9 ha. Projekt jest realizowany w Warszawie w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ok. 38 tys. m<sup>2</sup>. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding I B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

**Poniżej prezentujemy wybrane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 31.03.2018 r.**

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Aktywa trwałe	502 818	362 174	162 651
w tym nieruchomości inwestycyjne	478 582	339 456	161 401
Aktywa obrotowe	26 640	28 907	22 337
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 919	15 628	13 858
<b>Aktywa razem</b>	<b>529 458</b>	<b>391 081</b>	<b>184 988</b>
Zobowiązania długoterminowe	411 309	269 191	150 489
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	409 940	266 610	150 001
Zobowiązania krótkoterminowe	67 716	69 094	33 990
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	16 495
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>479 025</b>	<b>338 285</b>	<b>184 479</b>
<b>Aktywa netto przypadające grupie Marvipol Development</b>	<b>38 434</b>	<b>34 164</b>	<b>13 965</b>

	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Przychody ze sprzedaży	4 392	2 515
Koszty operacyjne	(5 229)	(2 653)
Pozostałe przychody operacyjne	13 885	2 114
Przychody finansowe	396	1 564
Koszty finansowe	(4 927)	(519)
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>8 517</b>	<b>3 021</b>
Podatek dochodowy	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>8 517</b>	<b>3 021</b>
<b>Wynik przypadający Grupie Marvipol</b>	<b>4 249</b>	<b>2 067</b>

## 18. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	-
Nieruchomości inwestycyjne	18	18	-
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	685	975	-
Świadczenie pracownicze	581	-	38
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	-	-	185
Rezerwy na koszty okresu	361	870	-
Odsetki od obligacji i kredytów	623	812	525
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	3 975	3 560	3 624
Odpisy na zapasy	1 336	1 335	1 070
Pozostałe	-	-	380
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>7 579</b>	<b>7 570</b>	<b>5 822</b>

Warszawa, 24 maja 2018 r.

Odroczony podatek dochodowy	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Rzeczowe aktywa trwałe	-	25	32
Nieruchomości inwestycyjne	1 534	1 533	1 831
Znaki towarowe	-	-	-
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	166	-	516
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	4 343	8 899	971
Odsetki od pożyczek, kredytów i obligacji	713	514	6 070
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	2 643
Pozostałe	726	-	2 434
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>7 481</b>	<b>10 971</b>	<b>14 497</b>

## 19. Zapasy

Zapasy	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Produkcja niezakończona	477 590	423 876	390 401
Wyroby gotowe	34 197	48 754	29 711
Towary	337	35	-
	<b>512 124</b>	<b>472 665</b>	<b>420 112</b>

	31.03.2018		31.12.2017		31.03.2017	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	2 187	-	2 187	-	3 941
Inwestycja Hill Park	18 842	1 602	18 842	1 602	18 851	7 471
Inwestycja Bielany Residence	-	-	-	610	-	610
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	2 020	-	1 898	-	1 856	-
Inwestycja Zielona Italia	-	2 101	-	2 101	-	2 435
Inwestycja Central Park Ursynów	151 973	28 307	133 443	42 254	200 097	15 254
Inwestycja Riviera Park	79 435	-	73 984	-	44 596	-
Inwestycja Bemowo Residence	23 590	-	21 391	-	11 144	-
Inwestycja Chodzonego	-	-	-	-	5 899	-
Inwestycja Kaczmarek	11 649	-	11 230	-	10 884	-
Inwestycja Puławska	-	-	-	-	11 757	-
Inwestycja Topiel	15 197	-	14 929	-	13 995	-
Inwestycja Grzybowska	70 438	-	68 129	-	61 229	-
Inwestycja Okrzei	6 872	-	6 593	-	-	-
Inwestycja Toruńska	11 114	-	10 638	-	-	-
Inwestycja Gdańsk Chmielna	13 886	-	13 583	-	-	-
Inwestycja Siedmiogrodzka	39 559	-	38 770	-	-	-
Inwestycja Dynasy	22 734	-	-	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	188	-	353	-	-	-
	<b>477 590</b>	<b>34 197</b>	<b>423 876</b>	<b>48 754</b>	<b>390 401</b>	<b>29 711</b>

**Odpisy aktualizujące zapasy**

<b>Wartość na dzień 1 styczeń 2018 r.</b>	<b>7 031</b>
Zmniejszenie /Rozwiązanie:	-
<b>Wartość na dzień 31 marca 2018 r.</b>	<b>7 031</b>
<b>Wartość na dzień 1 styczeń 2017 r.</b>	<b>10 628</b>
Zmniejszenie /Rozwiązanie:	(3 597)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(424)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Hill Park I etap	(3 173)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>7 031</b>
<b>Wartość na dzień 1 styczeń 2017 r.</b>	<b>10 628</b>
Zwiększenia/Utworzenie:	(949)
Odpis aktualizujący inwestycję Hill Park I etap	(949)
<b>Wartość na dzień 31 marca 2017 r.</b>	<b>9 679</b>

Stan odpisów aktualizujących	31.03.2018		31.12.2017	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park II etap	6 278	-	6 278	-
Odpis aktualizujący inwestycję Apartamenty Mokotów Park	-	360	-	360
Odpis aktualizujący inwestycję Hill Park I etap	-	393	-	393
	<b>6 278</b>	<b>753</b>	<b>6 278</b>	<b>753</b>

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

**Zabezpieczenia na zapasach:**

- Inwestycja Mikołajki – kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w mBank S.A. z limitem 7 500 tys. zł; hipoteka umowna do kwoty 11.250 tys. zł
- Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 5 000 tys. zł; hipoteka do kwoty 8.000 tys. zł
- Inwestycja Central Park Ursynów - kredyt odnawialny Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w BOŚ S.A. z limitem 20.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 30.000 tys. zł oraz kredyt inwestycyjny Marvipol Development S.A. w BOŚ S.A. w kwocie 58.305 tys. zł; hipoteka do kwoty 87.457,5 tys. zł
- Inwestycja Riviera Park – kredyt odnawialny Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. w mBank S.A. z limitem 17.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 25.500 tys. zł oraz kredyt odnawialny Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. w mBank S.A. z limitem 15.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 22.500 tys. zł
- Inwestycja Unique Tower (Grzybowska) - kredyt odnawialny Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A. z limitem 50.000 tys. zł; hipoteka do kwoty 75.000 tys. zł oraz kredyt nieodnawialny Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w BOŚ S.A. w kwocie 46.817 tys. zł; hipoteka do kwoty 70.225 tys. zł

## 20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
<b>Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:</b>			
do 12 miesięcy	894	3 634	29 626
powyżej 12 miesięcy	-	-	-
<b>Należności z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>894</b>	<b>3 634</b>	<b>29 626</b>
<b>Pozostałe należności</b>	<b>1 263</b>	<b>998</b>	<b>7 356</b>
Rozliczenia międzyokresowe	670	368	542
<b>Pozostałe należności razem</b>	<b>1 933</b>	<b>1 366</b>	<b>7 898</b>
<b>Należności z tytułu podatku VAT</b>	<b>8 809</b>	<b>8 268</b>	<b>20 467</b>
Należności z tytułu podatku dochodowego	143	129	1 076
Należności z tytułu podatku dochodowego	5	-	-
<b>Należności podatkowe</b>	<b>8 957</b>	<b>8 397</b>	<b>21 543</b>
<b>Należności krótkoterminowe netto</b>	<b>11 784</b>	<b>13 397</b>	<b>59 067</b>
odpisy aktualizujące wartość należności	838	838	-
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>12 622</b>	<b>14 235</b>	<b>59 067</b>

## 21. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Środki pieniężne w kasie	14	16	22
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	183 640	228 163	144 341
Inne środki pieniężne	-	197	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>183 654</b>	<b>228 376</b>	<b>144 363</b>
<b>W tym:</b>			
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	46 533	37 203	32 348
<b>Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>46 533</b>	<b>37 203</b>	<b>32 348</b>

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą wpłat od nabywców mieszkań i lokali usługowych na rachunki powiernicze, zwalniane przez bank wraz z postępowaniem realizacji inwestycji.

## 22. Kapitał własny

Kapitał zakładowy	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	101 000	101 000
Podwyższenie kapitału	-	41 551 852	-
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	41 652 852	101 000
<i>Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>	<i>1,00</i>

Warszawa, 24 maja 2018 r.



Struktura kapitału zakładowego  
na 31 marca 2018 r.

Seria	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Liczba akcji (szt.)	Wartość nominalna 1 akcji (zł)	Wartość nominalna serii (zł)	Sposób opłacenia
A	brak	100 000	1,00	100 000	wkład pieniężny
B	brak	1 000	1,00	1 000	wkład pieniężny
C	brak	41 551 852	1,00	41 551 852	wniesienie Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa (Oddział Marvipol)
		<b>41 652 852</b>		<b>41 652 852</b>	

## Akcjonariat na 31 marca 2018 r.

Struktura kapitału zakładowego	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2 092 530	2 092 530	2 092 530	5,02%	5,02%
Nationale-Nederlanden OFE	3 006 166	3 006 166	3 006 166	7,22%	7,22%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Inne podmioty	6 962 633	6 962 633	6 962 633	16,72%	16,72%
	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję	Okres zakończony	
	31.03.2018	31.03.2017
Liczba akcji na początek okresu	41 551 852	41 551 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 551 852
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie*</b>	<b>41 560 430</b>	<b>41 551 852</b>
<b>Podstawowy zysk</b>	<b>5 571</b>	<b>3 908</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>0,13</b>	<b>0,09</b>

\* W związku z rejestracją w dniu 1 grudnia 2017 r. połączenia Spółki z Oddziałem Marvipol (Dzień Podziału), w wyniku podziału British Automotive Holding S.A. (dawniej: Marvipol S.A.) (Spółka Dzielona), gdzie jako podmiot przejmujący z pkt widzenia rachunkowości zidentyfikowano Oddział Marvipol, zgodnie z par. B26 MSSF 3 „Połączenie przedsięwzięć”, na potrzeby wyliczenia średniej liczby akcji istniejących w trakcie okresu do Dnia Podziału przyjęto średnią liczbę akcji w tym okresie jednostki z prawnego pkt przejmowanej (Oddział Marvipol). Ponieważ do Dnia Podziału Oddział Marvipol nie posiadał formalnie kapitału zakładowego (kapitał Oddziału Marvipol był kapitałem wydzielonym równym wartości zidentyfikowanych aktywów netto zorganizowanej części przedsiębiorstwa stanowiącej działalność deweloperską przypisaną do Oddziału Marvipol) na potrzeby obliczeń w I kw 2017 r. przyjęto odpowiednie liczby akcji Spółki Dzielonej.

**Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję**

Na dzień 31 marca 2018 roku i na 31 marca 2017 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję	Okres zakończony	
	31.03.2018	31.03.2017
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	371 600	351 108
Liczba akcji	41 652 852	41 551 852
<b>Wartość księgowa na jedną akcję</b>	<b>8,92</b>	<b>8,45</b>

**23. Rezerwy**

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	1 809	1 809	2 000
<b>Rezerwy razem</b>	<b>1 809</b>	<b>1 809</b>	<b>2 000</b>

Rezerwa na kary obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Grupa z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50% (w ocenie Zarządu Marvipol Development S.A.).

Rezerwa na sprawy sądowe obejmuje sprawy sądowe prowadzone przeciw Grupie, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50% (w ocenie Zarządu Marvipol Development S.A.).

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

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

**24. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek**

Kredyty i pożyczki według rodzaju	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Kredyty	59 180	68 125	82 402
Pożyczki	14 833	14 628	890
<i>w tym:</i>			
<i>część krótkoterminowa</i>	29 831	33 787	15 247
<i>część długoterminowa</i>	44 182	48 966	68 045

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
do 12 miesięcy	29 831	33 787	15 247
powyżej 1 roku do 3 lat	2 496	48 966	68 045
powyżej 3 do 5 lat	41 686	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>74 013</b>	<b>82 753</b>	<b>83 292</b>

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
w walucie polskiej	59 180	68 125	83 292
w walutach obcych	14 833	14 628	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>74 013</b>	<b>82 753</b>	<b>83 292</b>

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
dla kredytów w PLN	3,54-4,45%	3,55-4,47%	4,48%
dla kredytów denominowanych w EUR	2,00%	2,00%	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

## Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	-	30.12.2018	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millenium S.A.	08.11.2010	5 000	-	30.05.2018	hipoteka na nieruchomości 8 000 tys. zł
BOŚ S.A.	17.06.2011	58 305	14 998	31.12.2018	hipoteka na nieruchomościach 87 458 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku, niepotwierdzona cesja należności z umów najmu i dzierżawy, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej
mBank S.A.	12.12.2016	17 000	-	30.11.2018	hipoteka na nieruchomości 25 500 tys. zł, niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna
BOŚ S.A.	22.03.2017	46 817	41 446	31.07.2021	hipoteka na nieruchomości 70 225 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach, blokada środków na rachunku obsługi długu, przelew wierzytelności z um. pożyczki
BOŚ S.A.	13.03.2018	20 000	-	31.05.2020	hipoteka na nieruchomościach 30 000 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., w przypadku naruszenia cesja wierzyt. pieniąż. z umowy GW i gwarancji GW, cesja z polisy, pełnomocnictwo do rach., zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rach. bieżącym i zastrzeżonym
mBank S.A.	27.09.2017	15 000	2 496	28.02.2020	hipoteka na nieruchomości 22 500 tys. zł, niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BOŚ S.A.	14.02.2018	50 000	240	31.07.2021	hipoteka na nieruchomościach 75 000 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., w przypadku naruszenia cesja wierzyt. pieniąż. z umowy GW i gwarancji GW, cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rach. bieżącym i zastrzeżonym
<b>Razem</b>			<b>59 180</b>		

## Zestawienie pożyczek otrzymanych

Pożyczkodawca	Data zawarcia	Limit pożyczki zgodnie z umową (w tys. EUR)	Kwota zobowiązania (w tys. zł)	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	14.09.2017	4 000	14 833	14.09.2018	Brak

## 25. Zobowiązania z tytułu obligacji

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
<b>Zmiana stanu obligacji</b>			
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu</b>	<b>247 741</b>	<b>141 383</b>	<b>141 383</b>
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	146 080	-
Koszty emisji	-	(1 971)	-
<b>Wpływy z emisji obligacji netto</b>	<b>-</b>	<b>144 109</b>	<b>-</b>
<b>Część ujęta w kapitałach własnych</b>			
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	261	565	126
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(1 124)	1 334	(839)
Wykup obligacji	(4 000)	(39 650)	(318)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>242 878</b>	<b>247 741</b>	<b>140 352</b>
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	14 671	7 755	31 652
część długoterminowa	228 207	239 986	108 700

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
do 12 miesięcy	14 671	7 755	31 652
powyżej 1 roku do 3 lat	172 151	171 918	95 394
powyżej 3 do 5 lat	56 056	68 068	-
powyżej 5 lat	-	-	13 306
<b>Obligacje razem</b>	<b>242 878</b>	<b>247 741</b>	<b>140 352</b>

Zestawienie informacji  
o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii R*	12 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2019
Obligacje zwykłe serii R*	24 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2020
Obligacje zwykłe serii S	60 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2019
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2020
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2021
Obligacje zwykłe serii T**	56 056	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2021
Obligacje zwykłe serii U	66 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	13.11.2020

\* Łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji serii R to 40 000 tys. zł. Obligacje o wartości 4.000 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę w dniu 16 stycznia 2018 roku zgodnie z WEO. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

## 26. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
do 12 miesięcy	246	250	222
powyżej 1 roku do 3 lat	474	451	485
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>720</b>	<b>701</b>	<b>707</b>

## 27. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	30 952	29 551	36 397
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	1 345	309	282
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	2	810	1 377
Zobowiązania z tyt. podatków	1 964	-	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	3 212	1 036	716
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>37 475</b>	<b>31 706</b>	<b>38 772</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	1 345	309	282
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>36 130</b>	<b>31 397</b>	<b>38 490</b>

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

Pozostałe zobowiązania obejmują również zobowiązania Grupy z tytułu podatków, składek ZUS, wynagrodzeń oraz rozliczeń międzyokresowych.

## 28. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	-	123
Inwestycja Bielany Residence	-	-	5
Inwestycja Hill Park Apartments	417	417	1 030
Inwestycja Zielona Italia	49	-	-
Inwestycja Central Park Ursynów	107 604	93 190	98 445
Inwestycja Bemowo Residence	31 734	24 974	4 004
Inwestycja Riviera Park	50 744	33 110	6 465
Pozostałe	-	-	-
<b>Przychody przyszłych okresów razem</b>	<b>190 548</b>	<b>151 691</b>	<b>110 072</b>

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań.

## 29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów.

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 marca 2018 roku wynosi: 148 000 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 59 169 tys. zł).

## 30. 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.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu



uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji. Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

W 2017 roku toczyło się postępowanie ugodowe, zainicjowane wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence o zawarcie przez Marvipol S.A. ugody poprzez usunięcie wszystkich zgłoszonych przez Wspólnotę wad i usterek w częściach wspólnych inwestycji Bielany Residence. Wartość przedmiotu sporu 15 000 tys. zł tytułem odszkodowania za wady oraz usterki występujące w częściach wspólnych. Stanowisko Kierownictwa Jednostki Dominującej: brak możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku. Stanowisko Kierownictwa Jednostki Dominującej: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Spółka wnosi o oddalenie roszczenia w całości. Uгода nie została zawarta. Wspólnota nie złożyła dotychczas pozwu w tej sprawie.

Wspólnota Mieszkaniowa Apartamenty Mokotów Park (Bernardyńska 16A, 16B) złożyła pozew przeciwko Marvipol S.A. o zapłatę odszkodowania w kwocie 11 900 tys. zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej. Stanowisko Kierownictwa Jednostki Dominującej: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Jednostka Dominująca wnosi o oddalenie powództwa w całości.

## 31. Transakcje z podmiotami powiązanymi

### Wynagrodzenia Zarządu Marvipol Development S.A. oraz Kierownika Oddziału ("Kierownictwo Jednostki Dominującej") w Marvipol Development S.A. (w 1 kw. 2017 r. w Oddziale Marvipol S.A.)

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

Wynagrodzenie Kierownictwa Jednostki Dominującej (w tys. zł)	01.01.2018 -31.03.2018	01.01.2017 -31.03.2017
Kierownictwo Jednostki Dominującej	995	339

**Wynagrodzenia Kierownictwa Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych Marvipol Development S.A. (w 1 kw. 2017 r. w Oddziale Marvipol S.A.)**

Wynagrodzenie Kierownictwa Jednostki Dominującej (w tys. zł)	01.01.2018 -31.03.2018	01.01.2017 -31.03.2017
Kierownictwo Jednostki Dominującej	-	64

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)	01.01.2018 -31.03.2018	01.01.2017 -31.03.2017
Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej	34	-

**Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w Grupie Kapitałowej Marvipol Development S.A.**

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2018 -31.03.2018	01.01.2017 -31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	3	-	2	21 503
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Kierownictwa Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	169	10	152	1
	<b>172</b>	<b>10</b>	<b>154</b>	<b>21 504</b>

Zakup produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2018 -31.03.2018	01.01.2017 -31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	-	10	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Kierownictwa Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	21	111	-	-
	<b>21</b>	<b>121</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2018	Udzielenie	Wartość transakcji w okresie			Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2018
			Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek		
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	37 202	-	-	265	-	338	37 805
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	18 270	-	-	131	-	166	18 567
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o.	20 401	-	-	148	-	185	20 734
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o.	23 212	-	-	170	-	211	23 593
PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o.	27 953	-	-	206	-	253	28 412
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o.	-	10 585	-	46	-	137	10 768
PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o.	-	22 810	-	72	-	337	23 219
	<b>127 038</b>	<b>33 395</b>	-	<b>1 038</b>	-	<b>1 627</b>	<b>163 098</b>

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2018	Otrzymane	Wartość transakcji w okresie			Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2018
			Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek		
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	14 628	-	-	72	-	133	14 833
	<b>14 628</b>	-	-	<b>72</b>	-	<b>133</b>	<b>14 833</b>

## 32. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

Jednostki zależne	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. <sup>2)</sup>	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. (daw. Marvipol Development 3 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o. (Marvipol Development 2 Sp. z o.o. )	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o. (daw. Projekt 03 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 5 Sp. z o.o. )	100%	100%	100%
Projekt 06 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o. (daw. Marvipol Development 4 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. z o.o., Projekt 09 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o. ( daw. Bemowo Residence Sp. z o.o. )	100%	100%	100%
Projekt 010 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A., Projekt 011 S.A.)	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (daw. KH1 sp. z o.o.)	100%	100%	100%
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o. (daw. Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp.z o.o.)	100%	100%	n\
Unique Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	n\
Projekt 012 Sp. z o.o.	100%	100%	n\

<sup>1)</sup>Prosta Tower Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)

<sup>2)</sup> Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada w jednostce 99,9997% udziału w zysku, 0,0003% udziału w zysku przypada Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

### Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Jednostki współkontrolowane	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Industrial Center 37 Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. <sup>2)</sup>	58%	58%	58%
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	68%	68%	68%
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. <sup>4)</sup>	68%	68%	n\
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	58%	58%	n\

Jednostki współkontrolowane	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. <sup>6)</sup>	68%	68%	n\
PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. <sup>7)</sup>	68%	n\	n\
PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. <sup>8)</sup>	68%	n\	n\
Projekt 888 Sp. z o.o.	50%	50%	50%

1) Industrial Center 37 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Estate sp. z o.o. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

2) PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. - 58% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

3) PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

4) PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

5) PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. - 58% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

6) PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

7) PDC Industrial Center 82 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

8) PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. - 68% udziałów uprawniających do 50% głosów na zgromadzeniu wspólników posiada Marvipol Logistics S.A. Zgodnie z umową wspólników spółka stanowi wspólne przedsięwzięcie

#### Jednostki zależne na dzień bilansowy

Lista jednostek zależnych znajduje się w **pkt V** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development.

### 33. Średnioroczne zatrudnienie w Grupie Marvipol Development S.A.

Średnie zatrudnienie w okresie 1.01.2018-31.03.2018 w Grupie Kapitałowej Marvipol Development S.A. wynosiło 45 osób.

### **34. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2018 do 31 marca 2018 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 marca 2018**

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Grupy zostały zawarte w **pkt 7** Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

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





## **Skrócone jednostkowe Sprawozdanie Finansowe**

Na dzień 31 marca i za okres  
pierwszych trzech miesięcy  
2018 roku

## JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
Przychody ze sprzedaży	4	961	3 935
Koszt własny sprzedaży	5	(765)	(4 768)
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>196</b>	<b>(833)</b>
Koszty sprzedaży	6	(966)	(593)
Koszty ogólnego zarządu	6	(3 900)	(3 785)
Pozostałe przychody operacyjne	8	955	1 355
Pozostałe koszty operacyjne	9	(103)	(50)
<b>Zysk (strata) na działalności operacyjnej</b>		<b>(3 818)</b>	<b>(3 906)</b>
Przychody finansowe	10	3 883	1 609
Koszty finansowe	11	(4 382)	(6 849)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(4 317)</b>	<b>(9 146)</b>
Podatek dochodowy	12	715	(32)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(3 602)</b>	<b>(9 178)</b>
Inne całkowite dochody netto		-	-
<b>Całkowite dochody netto</b>		<b>(3 602)</b>	<b>(9 178)</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

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

Warszawa, 24 maja 2018 r.

# JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

		Okres zakończony		
	Nota	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	13	229	317	448
Rzeczowe aktywa trwałe	14	1 683	1 752	2 391
Nieruchomości inwestycyjne	15	562	562	2 805
Długoterminowe aktywa finansowe	16	445 508	380 216	316 330
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	-	-	-
Aktywa trwałe razem		447 982	382 847	321 974
Aktywa obrotowe				
Zapasy	19	34 681	35 233	48 722
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20	2 289	3 233	15 937
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	21	23 724	97 086	2 283
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	21	-	-	-
Aktywa obrotowe razem		60 694	135 552	66 942
Aktywa razem		508 676	518 399	388 916

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

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

Warszawa, 24 maja 2018 r.

# JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

		Okres zakończony		
	Nota	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny	22			
Kapitał zakładowy		41 653	41 653	101
Kapitał zapasowy		159 561	159 561	248 025
Zyski zatrzymane		(3 727)	252	(50 651)
Zysk (strata)		(3 602)	(3 979)	(9 178)
Kapitały razem		193 885	197 487	188 297
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy				
Rezerwy	23	519	519	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	18	2 942	3 658	4 596
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	47 705	47 703	64 448
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	228 207	239 986	95 394
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	474	451	503
Pozostałe zobowiązania		-	-	-
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		279 847	292 317	164 941
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	24	14 998	15 010	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	25	14 671	7 755	31 652
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26	246	250	222
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		-	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	27	4 612	5 163	2 646
Przychody przyszłych okresów	28	417	417	1 158
Zobowiązania krótkoterminowe razem		34 944	28 595	35 678
Zobowiązania razem		314 791	320 912	200 619
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		508 676	518 399	388 916

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

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

## JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (TYS. PLN)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Zysk (strata) Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2018 roku</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	41 653	159 561	-	(3 727)	-	197 487
Zysk (strata) netto	-	-	-	(3 602)	-	(3 602)
<b>Stan na dzień 31 marca 2018 r.</b>	<b>41 653</b>	<b>159 561</b>	<b>-</b>	<b>(7 329)</b>	<b>-</b>	<b>193 885</b>

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Kapitał z aktualizacji	Zakumulowany zysk (strata) Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 marca 2017 roku</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	101	-	248 025	-	(50 651)	197 475
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	-	(9 621)	(9 621)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>101</b>	<b>-</b>	<b>248 025</b>	<b>-</b>	<b>(60 272)</b>	<b>187 854</b>

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Zysk (strata) Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku</i>						
<b>Stan na początek okresu</b>	101	-	248 025	-	(50 651)	197 475
Zysk (strata) netto do 30 listopada 2017 r.	-	-	-	-	23 368	23 368
Przesunięcie środków do Centrali Marvipol	-	-	(20 005)	-	-	(20 005)
<b>Stan na dzień 30 listopada 2017 r. przed rozliczeniem połączenia</b>	<b>101</b>	<b>-</b>	<b>228 020</b>	<b>-</b>	<b>(27 283)</b>	<b>200 838</b>

Warszawa, 24 maja 2018 r.

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Zysk (strata) Marvipol Development S.A.	Zysk (strata) Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
Emisja Akcji Emisji Podziałowej w związku z połączeniem Marvipol Development i Oddział Marvipol	41 552	-	(41 552)	-	-	-
Utworzenie kapitału zapasowego w ramach rozliczenia połączenia	-	186 468	(186 468)	-	-	-
Rozliczenie zakumulowanej straty z lat poprzednich Oddział Marvipol w związku z rozliczeniem połączenia	-	(50 651)	-	-	50 651	-
Przeniesienie zysku (straty) netto Oddział Marvipol za okres 1 stycznia - 30 listopada 2017 r. na kapitał zapasowy w związku z rozliczeniem połączenia	-	23 368	-	-	(23 368)	-
Koszty emisji	-	(130)	-	-	-	(130)
Rozliczenie kapitałów własnych Marvipol Development S.A. w ramach rozliczenia połączenia	-	506	-	252	-	758
<b>Stan na dzień 1 grudnia 2017 r. po rozliczeniu połączenia</b>	<b>41 653</b>	<b>159 561</b>	<b>-</b>	<b>252</b>	<b>-</b>	<b>201 466</b>
 Zysk (strata) netto od 1 grudnia 2017 do 31 grudnia 2017 r.	 -			 (3 979)		 (3 979)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>41 653</b>	<b>159 561</b>	<b>-</b>	<b>(3 727)</b>	<b>-</b>	<b>197 487</b>

W dniu 1 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 101.000,00 zł o kwotę 41.551.852,00 zł, tj. do kwoty 41.652.852,00 zł w drodze emisji 41.551.852 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 zł każda w związku z podziałem Marvipol S.A. (obecnie: British Automotive Holding S.A.) („Spółka Dzielona”) w trybie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę części majątku Spółki Dzielonej stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie (ul. Obywatelska nr 5/50, 02 - 409 Warszawa, posiadający NIP: 522-304-22-97, REGON 011927062-00021 (Oddział Marvipol). Transakcja przeniesienia majątku Oddziału Marvipol na Spółkę w związku z Podziałem miała charakter transakcji połączenia jednostek pod wspólną kontrolą. W związku z brakiem określonych zasad rozliczania połączeń pod wspólną kontrolą Zarząd określił za najbardziej właściwą metodę, metodę połączenia odwrotnego określoną w MSSF 3 (par 13-18 zał. B do MSSF 3), gdzie jako podmiot przejmujący z punktu widzenia rachunkowego ustalono Oddział Marvipol. Z punktu widzenia prawnego podmiotem przejmującym była natomiast Spółka.

W związku z powyższym na prezentowany na dzień 1 stycznia 2017 r. kapitał własny Spółki, tj. jednostki z prawnego pkt widzenia przejmującej, składa się:

Warszawa, 24 maja 2018 r.



- kapitał zakładowy Spółki w wysokości kapitału zakładowego Spółki, tj. jednostki przejmującej z prawnego punktu widzenia, na dzień poprzedzający Podział, z uwagi na fakt iż Spółka była podmiotem przejmującym z prawnego punktu widzenia;
- kapitał zapasowy Oddziału Marvipol stanowiący aktywa netto wydzielone ze Spółki Dzielonej do Oddziału Marvipol w dniu utworzenia Oddziału Marvipol, tj. 1 października 2015 roku skorygowane o saldo przesunięć środków pieniężnych pomiędzy Oddziałem Marvipol a Centralą Marvipol które miały miejsce do dnia 31 grudnia 2016 r., pomniejszony o kwotę prezentowaną jako kapitał zakładowy Spółki;
- zyski (straty) zatrzymane stanowiące zyski (straty) Oddziału Marvipol od dnia jego utworzenia, tj. 1 października 2015 roku do dnia 31 grudnia 2016 r.

Z Dniem Podziału aktywa netto wydzielone z British Automotive Holding S.A. (dawniej: Marvipol S.A.) wg stanu na dzień 30 listopada 2017 r., na które składały się: kapitał wydzielony Oddziału Marvipol w wysokości 228.121 tys. zł, zakumulowany zysk (strata) z okresu od dnia wydzielenia Oddziału Marvipol, tj. od 1 października 2015 r. do 31 grudnia 2016 r. w wysokości -50.651 tys. zł oraz zakumulowany zysk (strata) Oddziału Marvipol za okres od 1 stycznia do 30 listopada 2017 r. w wysokości 23.368 tys. zł, posłużyły pokryciu wyemitowanych przez jednostkę przejmującą z pkt widzenia prawnego, tj. Spółkę, 41.551.852 akcji serii C (Akcji Emisji Podziałowej). Nadwyżka wartości aktywów netto Oddziału Marvipol na dzień 30 listopada 2017 r. nad wartością nominalną akcji serii C, tj. nad kwotą 41.551.852 zł, w tym wynik Oddziału Marvipol za okres od 1 stycznia do 30 listopada 2017 r. w kwocie 23.368 tys. zł zasilila kapitał zapasowy Spółki i nie będzie mogła być redystrybuowana w formie dywidendy do akcjonariuszy Spółki.

Ponadto z Dniem Podziału w ramach rozliczenia połączenia odwrotnego Spółki z Oddziałem Marvipol ujęto wartość godziwą zapłaty za nabyte aktywa i przejęte zobowiązania Spółki, równą kapitałowi własnemu Spółki na dzień 30 listopada 2017 r.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

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

## JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
<b>Zysk (strata) brutto</b>		<b>(4 317)</b>	<b>(9 146)</b>
Amortyzacja		222	214
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych		(542)	3 955
Przychody odsetkowe		(3 097)	(1 595)
Koszty odsetkowe		4 092	2 758
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN		(11)	(102)
Koszty emisji obligacji		261	126
<b>Korekty razem</b>		<b>925</b>	<b>5 356</b>
Zmiana stanu zapasów	19	552	3 681
Zmiana stanu należności		944	(3 313)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek		(551)	(1 377)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		-	545
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>		<b>1 870</b>	<b>4 892</b>
<b>Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Podatek dochodowy zwrócony		-	-
Podatek dochodowy zapłacony		-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(2 447)</b>	<b>(4 254)</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

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

## JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
Odsetki otrzymane		41	38
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych		13	102
Splata udzielonych pożyczek		3 375	50
<b>Wpływy</b>		<b>3 429</b>	<b>190</b>
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		-	(166)
Nabycia aktywów finansowych		-	(50)
Wniesienie wkładów pieniężnych		-	(1 000)
Pożyczki udzielone		(65 070)	(27 577)
<b>Wydatki</b>		<b>(65 070)</b>	<b>(28 793)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(61 641)</b>	<b>(28 603)</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

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

## JEDNOSTKOWE ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		-	19 026
<b>Wpływy</b>		-	<b>19 026</b>
Wykup obligacji w terminie		(4 000)	-
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		-	(2 081)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(48)	(236)
Odsetki zapłacone		(5 226)	(3 562)
<b>Wydatki</b>		<b>(9 274)</b>	<b>(5 879)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(9 274)</b>	<b>13 147</b>

	Nota	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO</b>		<b>(73 362)</b>	<b>(19 710)</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH</b>		<b>(73 362)</b>	<b>(19 710)</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZĄTEK OKRESU</b>		<b>97 086</b>	<b>21 993</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>		<b>23 724</b>	<b>2 283</b>

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

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

## INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Podstawowe informacje o Spółce.

Marvipol Development S.A. (Spółka) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-838), przy ul. Prostej 32. Do dnia 21 grudnia 2017 r. włącznie, adresem Spółki była ul. Szyszkowa 35/37 (02-285). Zmiana adresu Spółki nastąpiła na podstawie uchwał Zarządu Spółki z dnia 21 grudnia 2017 r.

Spółka została utworzona na podstawie aktu zawiązania z dnia 25 listopada 2014 r. na czas nieoznaczony.

Została ona zarejestrowana w dniu 16 grudnia 2014 r. przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000534585.

W dniu 1 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie dokonał wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 41.551.852 akcji serii C o wartości nominalnej 1,00 zł każda (Rejestracja Podwyższenia Kapitału), wyemitowanych w związku z podziałem spółki British Automotive Holding S.A. (dawniej: Marvipol S.A., dalej określanej jako „Spółka Dzielona”) w trybie art. 529 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę części majątku Spółki Dzielonej stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako MARVIPOL Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie (ul. Obywatelska nr 5/50, 02 – 409 Warszawa, posiadający NIP: 522-304-22-97, REGON 011927062-00021 (Oddział Marvipol), co stanowiło podział przez wydzielenie (Podział). Zgodnie z art. 530 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, wraz z Rejestracją Podwyższenia Kapitału nastąpiło wydzielenie części działalności Spółki Dzielonej stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa, tj. Oddziału MARVIPOL prowadzącego działalność deweloperską (Działalność Deweloperska) oraz przeniesienie Działalności Deweloperskiej na Spółkę, podczas gdy pozostała część działalności Spółki Dzielonej, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadzącą działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostała w majątku Spółki Dzielonej. Tym samym Podział stał się skuteczny, a Działalność Deweloperska stała się formalnie częścią Marvipol Development S.A.

W związku z powyższym, począwszy od 1 grudnia 2017 r. przedmiotem działalności Spółki jest:

- działalność deweloperska;
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie;
- wynajem nieruchomości;
- działalność rachunkowo - księgową.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 marca 2018 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 marca 2017 roku.

## 2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

## 3. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

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

#### Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2018 roku

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 1 grudnia 2017 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących nowych lub zmienionych standardów oraz nowych interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2018 roku:

- MSSF 15 Przychody z umów z klientami opublikowany 24 maja 2014 r. (oraz Objasnienia do MSSF 15 Przychody z umów z klientami opublikowane 12 kwietnia 2016 r.)

W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami Zarząd przeprowadził analizę wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

W związku z przeprowadzoną analizą, Spółka nadal będzie ujmować przychody ze sprzedaży w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia. Za moment ten Spółka uznaje przeniesienie na klienta kontroli nad sprzedawanym lokalem, miejscem postojowym, schowkiem garażowym, komórką lokatorską lub innym elementem budynku lub jego części wspólnej, czyli na moment wydania.

Ponadto, w wyniku przeprowadzonej analizy, Zarząd podjął decyzję, że koszty ponoszone przez Spółkę konieczne do zawarcia konkretnej umowy sprzedaży, będą rozpoznawane w rachunku wyników w momencie rozpoznania związanych z tą umową przychodów, czyli w momencie przeniesienia kontroli nad lokalem lub innym elementem budynku na klienta.

Na potrzeby wdrożenia nowego MSSF 15, Zarząd podjął decyzję o zastosowaniu zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego wobec umów niezakończonych na dzień pierwszego zastosowania. Wprowadzone rozwiązanie będzie skutkować ujęciem łącznego efektu zmian poprzez korektę salda początkowego zysków zatrzymanych w okresie sprawozdawczym, w którym nastąpi dzień pierwszego zastosowania nowego standardu tj. 1 stycznia 2018 roku.



- MSSF 9 Instrumenty Finansowe (opublikowano dnia 24 lipca 2014 roku)

Zarząd przeprowadził analizę wpływu wdrożenia nowego MSSF 9 Instrumenty finansowe ('MSSF 9') od 1 stycznia 2018 roku. W związku z przeprowadzoną analizą Zarząd ocenił, że zastosowanie nowego standardu będzie miało wpływ na wycenę należności, środków pieniężnych oraz innych krótkoterminowych aktywów finansowych Spółki.

Jednakże, na podstawie przeprowadzonej weryfikacji Zarząd stwierdził, że zmiany związane z wprowadzeniem nowego standardu nie będą miały istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki oraz zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Spółki.

**Następujące standardy, interpretacje i zmiany zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie:**

- MSSF 16 Leasing (opublikowano dnia 13 stycznia 2016 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej i zaliczki (opublikowano dnia 8 grudnia 2016 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie,
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (opublikowano dnia 18 maja 2017 roku) - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie,
- KIMSF 23 Niepewność związana z ujmowaniem podatku dochodowego (opublikowano dnia 7 czerwca 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSSF 9 Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 28 Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowano dnia 12 października 2017 roku) - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.
- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze - do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie.

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano dnia 11 września 2014 roku) - prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony.

Spółka postanowiła, iż nie skorzysta z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych zmian do istniejących standardów oraz powyższych nowych standardów.

Zarząd jest w trakcie weryfikowania wpływu powyższych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

#### 4. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Wyroby gotowe	708	3 574
Usługi	253	361
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>961</b>	<b>3 935</b>

#### 5. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Wyroby gotowe	(609)	(4 652)
Usługi	(156)	(116)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(765)</b>	<b>(4 768)</b>

#### 6. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(930)	(546)
Koszty marketingu	(36)	(47)
<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>(966)</b>	<b>(593)</b>

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Koszty planowanych inwestycji	(61)	(97)
Koszt zakończonych inwestycji	(51)	(116)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(953)	(886)
Wynagrodzenia	(2 192)	(717)
Usługi doradcze	(339)	(1 153)
Inne	(304)	(816)
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>(3 900)</b>	<b>(3 785)</b>

Koszty według rodzaju	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Amortyzacja	(222)	(214)
Zużycie materiałów i energii	(89)	(112)
Usługi obce	(2 686)	(2 542)
Podatki i opłaty	(131)	(504)
Wynagrodzenia	(1 502)	(613)
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	(152)	(141)
Pozostałe koszty rodzajowe	(84)	(252)
<b>Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu</b>	<b>(4 866)</b>	<b>(4 378)</b>

## 7. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Wartość na początek okresu	25	32
Nabycie oraz rozpoczęcie nowych wspólnych przedsięwzięć	-	13
Wartość na koniec okresu	25	45
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na wynik Spółki	-	-

## 8. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Przychody z najmu	300	-
Przychody (sprzedaż niestatutowa)	98	36
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	11	102
Rozwiązanie rezerw i odpisów	-	949
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	-
Pozostałe przychody	546	268
Pozostałe przychody operacyjne	955	1 355

## 9. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Koszty najmu (sprzedaż niestatutowa)	(98)	(36)
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	-	(8)
Koszty darowizn	-	(5)
Pozostałe koszty	(5)	(1)
Pozostałe koszty operacyjne	(103)	(50)

## 10. Przychody finansowe

	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	1	15
Odstetki od pożyczek	3 097	1 594
Różnice kursowe	743	-
Pozostałe	42	-
Przychody finansowe	3 883	1 609

## 11. Koszty finansowe

	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Odstetki od pożyczek, kredytów i obligacji	(4 087)	(2 731)
Odstetki pozostałe	(5)	(126)
Różnice kursowe	(1)	(3 955)
Pozostałe	(289)	(37)
Koszty finansowe	(4 382)	(6 849)

## 12. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017
Rezerwy na koszty okresu	77	(82)
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	28	(626)
Odsetki od obligacji i kredytów	(216)	(54)
Odpisy zapasów	-	(173)
Odsetki naliczone od pożyczki	-	(514)
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	-	-
Wycena rachunku walutowego	(32)	-
Wycena pożyczki walutowej	(105)	882
Strata podatkowa	1 315	-
<b>Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>1 067</b>	<b>(567)</b>
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	(6)	-
Różnice kursowe	-	-
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek	579	(214)
Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji i kredytów	(5)	-
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	(224)	(321)
Inne	-	-
<b>Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>344</b>	<b>(535)</b>
Zmiana aktywa z tyt. połączenia	8	-
<b>Zmiana podatku odroczonego</b>	<b>(715)</b>	<b>32</b>
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>		
<b>Podatek</b>	<b>(715)</b>	<b>32</b>
<b>Efektywna stopa podatkowa</b>	<b>01.01.2018 31.03.2018</b>	<b>01.01.2017 31.03.2017</b>
<b>Zysk brutto</b>	(4 317)	(9 146)
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(820)	(1 738)
Różnice trwałe	105	1 770
<b>Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>(715)</b>	<b>32</b>

## 13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	1 013	1 013
Nabycie	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2018 r.	1 013	1 013
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(696)	(696)
Amortyzacja za okres	(88)	(88)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2018 r.	(784)	(784)
Wartość netto na dzień 31 marca 2018 r.	229	229

Warszawa, 24 maja 2018 r.

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	835	835
Nabycie	156	156
Połączenie jednostek	22	22
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.	1 013	1 013
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	(395)	(395)
Amortyzacja za okres	(301)	(301)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.	(696)	(696)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2017 r.	317	317

	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	835	835
Nabycie	74	74
Wartość brutto na dzień 31 marca 2017 r.	909	909
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	(395)	(395)
Amortyzacja za okres	(66)	(66)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2017 r.	(461)	(461)
Wartość netto na dzień 31 marca 2017 r.	448	448

## 14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2018 r.	447	1 845	2 446	4 738
Nabycie	-	67	-	67
Zbycie	-	(40)	-	(40)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2018 r.	447	1 872	2 446	4 765
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2018 r.	(310)	(1 008)	(1 668)	(2 986)
Amortyzacja za okres	(9)	(77)	(48)	(134)
Zbycie	-	38	-	38
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2018 r.	(319)	(1 047)	(1 716)	(3 082)
Wartość netto				
Na dzień 31 marca 2018 r.	128	825	730	1 683

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	364	2 724	2 088	5 176

Warszawa, 24 maja 2018 r.

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Nabycie	75	363	373	811
Zwiększenie wartości	-	-	-	-
Zbycie	-	(1 242)	(15)	(1 257)
Połączenie jednostek	8	-	-	8
Przeniesienia	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>447</b>	<b>1 845</b>	<b>2 446</b>	<b>4 738</b>
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>(287)</b>	<b>(1 324)</b>	<b>(1 481)</b>	<b>(3 092)</b>
Amortyzacja za okres	(22)	(330)	(202)	(554)
Zbycie	-	646	15	661
Połączenie jednostek	(1)	-	-	(1)
Likwidacja	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>(310)</b>	<b>(1 008)</b>	<b>(1 668)</b>	<b>(2 986)</b>
<b>Wartość netto</b>				
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	<b>137</b>	<b>837</b>	<b>778</b>	<b>1 752</b>

	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>364</b>	<b>2 724</b>	<b>2 088</b>	<b>5 176</b>
Nabycie	16	184	255	455
Zbycie	-	(354)	-	(354)
Likwidacja	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 marca 2017 r.</b>	<b>380</b>	<b>2 554</b>	<b>2 343</b>	<b>5 277</b>

<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	<b>(287)</b>	<b>(1 324)</b>	<b>(1 481)</b>	<b>(3 092)</b>
Amortyzacja za okres	(5)	(96)	(47)	(148)
Zbycie	-	354	-	354
Likwidacja	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2017 r.</b>	<b>(292)</b>	<b>(1 066)</b>	<b>(1 528)</b>	<b>(2 886)</b>
<b>Wartość netto</b>				
Na dzień 31 marca 2017 r.	<b>88</b>	<b>1 488</b>	<b>815</b>	<b>2 391</b>

### Środki trwałe w leasingu

Spółka użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 31 marca 2018 r. wyniosła 808 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2017 r.: 802 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Warszawa, 24 maja 2018 r.



**Zabezpieczenia**

Na dzień 31 marca 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

**Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych**

Na dzień 31 marca 2018 roku przeanalizowano ewentualną utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiła trwała utrata wartości.

**15. Nieruchomości inwestycyjne**

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>562</b>	<b>2 805</b>	<b>2 766</b>
Przeniesienie do zapasów	0	562	-
Zmiana wartości godziwej	-	-	39
Sprzedaż	-	(2 805)	-
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>562</b>	<b>562</b>	<b>2 805</b>

Spółka w I kw 2018 r. osiągała przychody z nieruchomości inwestycyjnej w wysokości: 12 tys. zł. Nie ponosiła kosztów z nią związanych.

Nieruchomości inwestycyjne na koniec I kw 2018 r. obejmują:

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

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami.

Nieruchomości inwestycyjne na koniec I kw 2017 r. obejmowały 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. W 2017 roku zostały sprzedane.

**16. Długoterminowe aktywa finansowe**

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	127 614	127 614	127 620
Pożyczki udzielone	317 894	252 602	188 710
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>445 508</b>	<b>380 216</b>	<b>316 330</b>

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
<b>Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)</b>			
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	-	-
Mokotów Park sp. z o.o.	18 034	17 177	
Robo Wash S.A.	2 159	2 159	2 159

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Marvipol Development Riviera Park sp z o.o. (dawniej Marvipol Development 3 Sp. z o.o. )	44 026	43 551	36 352
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	-	-	-
Marvipol Estate Sp. z o.o.	-	-	28 039
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 2 Sp. z o.o.)	4 745	7 678	7 425
Marvipol W Apartaments Sp. z o.o. (dawniej Projekt 03 Sp. z o.o.)	6 619	5 438	1 556
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 5 Sp. z o.o.)	12 572	12 334	11 689
Marvipol Development Topiel No18 Sp zo.o. (dawniej Marvipol Development 4 Sp. z o.o. )	16 535	16 003	14 027
Projekt 06 Sp. z o.o.	1 067	767	21
Projekt 07 Sp. z o.o.	-	-	14 734
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o. (dawniej Bemowo Residence Sp. z o.o.)	-	311	20
Riviera Park Sp. z o.o.	826	816	40
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej Projekt 09 Sp. z o.o.)	29 221	22 369	17 116
Projekt 010 Sp. z o.o.	-	74	32
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	-	-
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej CPU 1 Sp. z o.o.)	502	200	-
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (daw. KH1 Sp. z o.o.)	22 249	-	-
Unique Apartments Sp. z o.o.	201		
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o. (daw. Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp.z o.o.)	10		
Marvipol Logistics S.A. (dawniej Projekt 011 S.A.)	102 756	68 253	-
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	37 805	37 202	37 425
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	18 567	18 270	18 075
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>317 894</b>	<b>252 602</b>	<b>188 710</b>

Wartość udziałów w spółkach zależnych	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Mokotów Park Sp. z o.o.	270	270	270
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.	100 146	100 146	100 146
Marvipol Estate Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 3 Sp. z o.o. )	6	6	6
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.)	6	6	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	6	6
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 2 Sp. z o.o.)	5	5	5
Marvipol W Apartaments Sp. z o.o. (dawniej Projekt 03 Sp. z o.o.)	5	5	5
Riviera Park Sp. z o.o.	5	5	5
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 5 Sp. z o.o.)	5	5	5
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o. (dawniej Bemowo Residence Sp. z o.o.)	5	5	5
Projekt 06 Sp. z o.o.	5	5	5
Projekt 07 Sp. z o.o.	-	-	5
Marvipol Development Topiel No18 Sp zo.o. (dawniej Marvipol Development 4 Sp. z o.o. )	5	5	5

Wartość udziałów w spółkach zależnych	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Marvipol Development Unique Tower sp. z o.o. (dawniej Projekt 09 Sp. z o.o.)	1 005	1 005	1 005
Projekt 010 Sp. z o.o.	5	5	5
Marvipol Logistics S.A. (dawniej Projekt 011 S.A.)	100	100	100
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (daw. KH1 sp. z o.o.)	50	50	50
Unique Apartments Sp. z o.o.	5	5	-
Projekt 012 Sp. z o.o.	5	5	-
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o. (daw. Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o.)	9	9	-
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>127 589</b>	<b>127 589</b>	<b>127 575</b>

Wartość udziałów w spółkach zależnych	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Projekt 888 Sp. z o.o.	25	25	25
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	-	-	13
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	-	-	7
<b>Wartość na koniec okresu</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>45</b>

## 17. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Poniżej prezentujemy wybrane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych

	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Aktywa trwałe	-	-	28 890
w tym nieruchomości inwestycyjne	-	-	27 840
Aktywa obrotowe	17	21	7 298
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	18	5 352
<b>Aktywa razem</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>36 188</b>
Zobowiązania długoterminowe	-	-	35 745
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	35 745
Zobowiązania krótkoterminowe	3	3	2
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-	-
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>35 747</b>

	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2017 31.03.2017
Przychody ze sprzedaży	-	-	-
Koszty operacyjne	(4)	(17)	(70)
Przychody finansowe	-	-	57
Koszty finansowe	-	-	-
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>(4)</b>	<b>(17)</b>	<b>(13)</b>
Podatek dochodowy	-	-	159
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(4)</b>	<b>(17)</b>	<b>146</b>

Warszawa, 24 maja 2018 r.

## 18. Odroczony podatek dochodowy

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Różnice w ujęciu odsetek skapitalizowanych w wartości zapasów	-	-	-
Rezerwy na koszty okresu	695	618	155
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	249	221	118
Odsetki od obligacji i kredytów	595	811	246
Odpisy zapasów	1 336	1 336	1 846
Odsetki naliczone (niezapłacone) od pożyczek otrzymanych	37	37	123
Wycena nieruchomości inwestycyjnej	18	18	-
Wycena rachunku walutowego	-	32	-
Wycena pożyczki walutowej	396	501	363
Strata podatkowa	1612	297	-
Odpis na udziały	-	-	-
<b>Aktywo z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>4 938</b>	<b>3 871</b>	<b>2 851</b>
<b>Kompensata</b>	<b>(4 938)</b>	<b>(3 871)</b>	<b>(2 851)</b>
<b>Aktywa z tytułu podatku odroczonego wykazywane w bilansie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-
Zapasy	1 533	1 533	1 839
Wycena rzeczowych aktywów trwałych	20	26	32
Różnice kursowe	-	-	-
Naliczone (niezapłacone) odsetki od pożyczek udzielonych	2 489	1 910	1 351
Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji i kredytów	387	392	632
Różny moment rozpoznania przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów podatkowych i rachunkowych	-	223	147
Inne	3 445	3 445	3 445
Wycena rachunku walutowego	6	-	-
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego</b>	<b>7 880</b>	<b>7 529</b>	<b>7 446</b>
<b>Kompensata</b>	<b>(4 938)</b>	<b>(3 871)</b>	<b>(2 851)</b>
<b>Rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazywane w bilansie</b>	<b>2 942</b>	<b>3 658</b>	<b>4 595</b>
<b>Zmiana różnic przejściowych w czasie</b>			
stan na początek okresu	3 658	4 563	4 563
stan na koniec okresu	2 942	3 658	4 595
<b>Zmiana bilansowa różnic przejściowych</b>	<b>(716)</b>	<b>(905)</b>	<b>32</b>
Aktywa - połączenie jednostek	-	8	-
<b>Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(716)</b>	<b>(897)</b>	<b>32</b>

## 19. Zapasy

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Produkcja niezakończona	30 892	30 834	36 700
Wyroby gotowe	3 789	4 399	12 022
	<b>34 681</b>	<b>35 233</b>	<b>48 722</b>

Podział zapasów na dzień 31 marca 2018 r, na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień 31 marca 2017 r.

	31.03.2018		31.12.2017		31.03.2017	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park		2 187	-	2 187	-	3 941
Inwestycja Hill Park	18 842	1 602	18 842	1 602	18 852	7 471
Inwestycja Bielany Residence	-	-	-	610	-	610
Inwestycja Chodzonego		-	-	-	5 899	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	1 957	-	1 899	-	1 856	-
	<b>30 892</b>	<b>3 789</b>	<b>30 834</b>	<b>4 399</b>	<b>36 700</b>	<b>12 022</b>

#### Odpisy aktualizujące zapasy

<b>Wartość na dzień 1 styczeń 2018 r.</b>	<b>7 031</b>
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	-
<b>Wartość na dzień 31 marca 2018 r.</b>	<b>7 031</b>
<b>Wartość na dzień 1 styczeń 2017 r.</b>	<b>10 628</b>
Zmniejszenie / Rozwiązanie:	(3 597)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(424)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Hill Park I etap	(3 173)
<b>Wartość na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>7 031</b>
<b>Wartość na dzień 1 styczeń 2017 r.</b>	<b>10 628</b>
Zwiększenia / Utworzenie:	(949)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Hill Park I etap	(949)
<b>Wartość na dzień 31 marca 2017 r.</b>	<b>9 679</b>

#### Zabezpieczenia na zapasach

Inwestycja Mikołajki – kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w mBank S.A. z limitem 7,5 mln zł; hipoteka umowna do kwoty 11.250 tys. zł

Inwestycja Hill Park - kredyt w rachunku bieżącym Marvipol Development S.A. w Banku Millennium S.A. z limitem 5 mln zł; hipoteka do kwoty 8.000 tys. zł.

## 20. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	Okres zakończony		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
<b>Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:</b>			
do 12 miesięcy	1 463	2 708	9 213
<b>Należności z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>1 463</b>	<b>2 708</b>	<b>9 213</b>
Pozostałe należności	437	373	5 868
Rozliczenia międzyokresowe	86	78	409
<b>Pozostałe należności razem</b>	<b>523</b>	<b>451</b>	<b>6 277</b>
Należności z tytułu podatku VAT	495	270	746

Warszawa, 24 maja 2018 r.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Należności z tytułu podatku dochodowego	123	123	-
Należności z tytułu pozostałych podatków	4	-	-
<b>Należności podatkowe</b>	<b>622</b>	<b>393</b>	<b>746</b>
Należności krótkoterminowe brutto	2 608	3 552	16 236
odpisy aktualizujące wartość należności handlowych	(319)	(319)	(299)
<b>Należności krótkoterminowe netto</b>	<b>2 289</b>	<b>3 233</b>	<b>15 937</b>

## 21. Środki pieniężne

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Środki pieniężne w kasie	10	12	12
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	23 714	97 060	2 271
Inne środki pieniężne	-	14	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>23 724</b>	<b>97 086</b>	<b>2 283</b>
W tym:			
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-	-

## 22. Kapitał własny

Kapitał zakładowy	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	101 000	101 000
Podwyższenie kapitału	nd.	41 551 852	nd.
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	nd.	1,00	nd.
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>101 000</b>
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1,00	1,00	1,00

### Struktura kapitału zakładowego na 31 marca 2018 r.

Seria	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Liczba akcji (szt.)	Wartość nominalna 1 akcji (zł)	Wartość nominalna serii (zł)	Sposób opłacenia
A	brak	100 000	1,00	100 000	wkład pieniężny
B	brak	1 000	1,00	1 000	wkład pieniężny
C	brak	41 551 852	1,00	41 551 852	wniesienie Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa (Oddział Marvipol)
		<b>41 652 852</b>		<b>41 652 852</b>	

## Akcjonariat na 31 marca 2018 r.

Struktura kapitału zakładowego na 31 marca 2018 r.	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2 092 530	2 092 530	2 092 530	5,02%	5,02%
Nationale-Nederlanden OFE	3 006 166	3 006 166	3 006 166	7,22%	7,22%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Inne podmioty	6 962 633	6 962 633	6 962 633	16,72%	16,72%
	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 652 852</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję	Okres zakończony	
	31.03.2018	31.03.2017
Liczba akcji na początek okresu	41 652 852	41 551 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 551 852
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie*</b>	<b>41 652 852</b>	<b>41 551 852</b>
<b>Podstawowy zysk (strata)</b>	<b>(3 602)</b>	<b>(9 178)</b>
<b>Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję</b>	<b>(0,09)</b>	<b>(0,22)</b>

\*W związku z rejestracją w dniu 1 grudnia 2017 r. połączenia Spółki z Oddziałem Marvipol (Dzień Podziału), w wyniku podziału British Automotive Holding S.A. (dawniej: Marvipol S.A.) (Spółka Dzielona), gdzie jako podmiot przejmujący z pkt widzenia rachunkowości zidentyfikowano Oddział Marvipol, zgodnie z par. B26 MSSF 3 „Połączenie przedsięwzięć”, na potrzeby wyliczenia średniej liczby akcji istniejących w trakcie okresu do Dnia Podziału przyjęto średnią liczbę akcji w tym okresie jednostki z prawnego pkt przejmowanej (Oddział Marvipol). Ponieważ do Dnia Podziału Oddział Marvipol nie posiadał formalnie kapitału zakładowego (kapitał Oddziału Marvipol był kapitałem wydzielonym równym wartości zidentyfikowanych aktywów netto zorganizowanej części przedsiębiorstwa stanowiącej działalność deweloperską przypisaną do Oddziału Marvipol) na potrzeby obliczeń w I kw 2017 r. przyjęto odpowiednie liczby akcji Spółki Dzielonej.

## Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 marca 2018 roku i na 31 marca 2017 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję	Okres zakończony	
	31.03.2018	31.03.2017
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	193 885	188 297
Liczba akcji	41 652 852	41 551 852
<b>Wartość księgowa na jedną akcję</b>	<b>4,65</b>	<b>4,53</b>



## 23. Rezerwy

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	519	519	-
<b>Rezerwy razem</b>	<b>519</b>	<b>519</b>	<b>-</b>

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

Rezerwa na sprawy sądowe obejmuje sprawy sądowe prowadzone przeciw Spółce, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50% (w ocenie Zarządu Spółki).

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

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

## 24. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Kredyty	14 998	15 010	19 078
Pożyczki	47 705	47 703	45 370
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	14 998	15 010	-
część długoterminowa	47 705	47 703	64 448

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
do 12 miesięcy	14 998	15 010	-
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-	64 448
powyżej 3 do 5 lat	47 705	47 703	-
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>62 703</b>	<b>62 713</b>	<b>64 448</b>

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
w walucie polskiej	62 703	62 713	64 448
w walutach obcych	-	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>62 703</b>	<b>62 713</b>	<b>64 448</b>

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
dla kredytów w PLN	4,45%	4,47%	4,48%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-	-
dla kredytów denominowanych w USD	-	-	-

## Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	-	29.12.2018	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millenium S.A.	08.11.2010	5 000	-	30.05.2018	hipoteka na nieruchomości 8 000 tys. zł
Bank Ochrony Środowiska S.A.	17.06.2011	58 305	14 998	31.12.2018	hipoteka łączna na nieruchomościach 87 458 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku, niepotwierdzona cesja należności z umów najmu i dzierżawy, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej
<b>Razem</b>			<b>14 998</b>		

## Zestawienie pożyczek otrzymanych

Informacje o zobowiązaniach z tytułu pożyczek otrzymanych prezentuje nota nr 32.

## 25. Zobowiązania z tytułu obligacji

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
<b>Zmiana stanu obligacji</b>			
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu</b>	247 741	127 759	127 759
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	146 080	-
Koszty emisji	-	(1 971)	-
<b>Wpływy z emisji obligacji netto</b>	<b>-</b>	<b>144 109</b>	<b>-</b>
Część ujęta w kapitałach własnych	-	-	-
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	261	565	126
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(1 124)	1 958	(839)
Wykup obligacji	(4 000)	(26 650)	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>242 878</b>	<b>247 741</b>	<b>127 046</b>
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	14 671	7 755	31 652
część długoterminowa	228 207	239 986	95 394

Warszawa, 24 maja 2018 r.

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty</b>	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.03.2017</b>
do 12 miesięcy	14 671	7 755	31 652
powyżej 1 roku do 3 lat	172 151	171 918	95 394
powyżej 3 do 5 lat	56 056	68 068	-
powyżej 5 lat	-	-	-
<b>Obligacje razem</b>	<b>242 878</b>	<b>247 741</b>	<b>127 046</b>

#### Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii R*	12 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2019
Obligacje zwykłe serii R*	24 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2020
Obligacje zwykłe serii S	60 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2019
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2020
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2021
Obligacje zwykłe serii T**	56 056	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2021
Obligacje zwykłe serii U	66 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	13.11.2020

\* Łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji serii R to 40 000 tys. zł. Obligacje o wartości 4.000 tys. zł zostały wykupione przez Spółkę w dniu 16 stycznia 2018 roku zgodnie z WEO. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

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

## 26. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
do 12 miesięcy	246	250	222
powyżej 1 roku do 3 lat	474	451	503
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>720</b>	<b>701</b>	<b>725</b>

## 27. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe</b>	<b>31.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.03.2017</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 389	4 207	2 027
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	-	-	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	480	479	414
Zobowiązania publicznie - prawne	225	-	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	518	477	205
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>4 612</b>	<b>5 163</b>	<b>2 646</b>

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>4 612</b>	<b>5 163</b>	<b>2 646</b>

## 28. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	-	123
Inwestycja Bielany Residence	-	-	5
Inwestycja Hill Park Apartments	417	417	1 030
<b>Przychody przyszłych okresów razem</b>	<b>417</b>	<b>417</b>	<b>1 158</b>

## 29. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów.

## 30. Zobowiązania warunkowe

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

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do

wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji. Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja spółki.

W 2017 roku toczyło się postępowanie ugodowe, zainicjowane wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence o zawarcie przez Marvipol S.A. ugody poprzez usunięcie wszystkich zgłoszonych przez Wspólnotę wad i usterek w częściach wspólnych inwestycji Bielany Residence. Wartość przedmiotu sporu 15 000 tys. zł tytułem odszkodowania za wady oraz usterki występujące w częściach wspólnych. Stanowisko Spółki: brak możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku. Stanowisko Spółki: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Spółka wnosi o oddalenie roszczenia w całości. Ugoda nie została zawarta. Wspólnota nie złożyła dotychczas pozwu w tej sprawie.

Wspólnota Mieszkaniowa Apartamenty Mokotów Park (Bernardyńska 16A, 16B) złożyła pozew przeciwko Marvipol S.A. o zapłatę odszkodowania w kwocie 11 900 tys. zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej. Stanowisko Spółki: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Spółka wnosi o oddalenie powództwa w całości.

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

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

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

W dniu 14 lutego 2018 r. Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia cywilnego do kwoty 75 000 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 14 lutego 2018 r. pomiędzy Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego do kwoty 50 000 tys. zł z przeznaczeniem na

finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą Unique Tower położonej w Warszawie, przy ul. Grzybowskiej.

W dniu 13 marca 2018 r. Marvipol Development S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 30 000 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. w związku z zawarciem w dniu 13 marca 2018 r. pomiędzy Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 20 000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 4 na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

## 31. Średnie zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w okresie 1.1.2018-31.03.2018 w Marvipol Development S.A. wynosiło 41 osób.

## 32. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2018 -31.03.2018	01.01.2017 -31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
<b>Jednostki zależne, w tym:</b>	485	270	166	254
Prosta Tower Sp. z o.o.	3	3	1	1
Mokotów Park Sp. z o.o.	2	3	1	1
Prosta 32 Sp. z o.o.	3	3	1	153
Marvipol TM Sp. z o.o.	11	9	4	3
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k	386	210	112	82
Marvipol Estate Sp. z o.o.	3	3	1	1
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.)	26	3	29	1
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	3	3	1	1
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 3 Sp. z o.o.)	3	2	1	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	2	2	2	1
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 2 Sp. z o.o.)	3	3	1	1
Marvipol W Apartments Sp. z o.o. (dawniej Projekt 03 Sp. z o.o.)	3	3	1	1
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 5 Sp. z o.o.)	3	3	1	1
Riviera Park Sp. z o.o.	3	3	1	1
Projekt 06 Sp. z o.o.	3	3	1	1
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 4 Sp. z o.o.)	3	3	1	1
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. z o.o., Projekt 09 Sp. z o.o.)	3	3	1	1
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o. (daw. Bemowo Residence Sp. z o.o.)	2	-	1	1
Projekt 010 Sp. z o.o.	3	3	1	1
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A., Projekt 011 S.A.)	3	-	1	1
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (daw. KH1 sp. z o.o.)	3	2	1	-
Projekt 888 Sp. z o.o.	3	3	2	-
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o. (daw. Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o.)	2	-	1	-

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2018 -31.03.2018	01.01.2017 -31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Projekt 012 Sp. z o.o.	3	-	1	-
Unique Apartments Sp. z o.o.	3	-	1	-
<b>Pozostałe jednostki powiązane:</b>				
British Automotive Holding S.A.	157	-	139	-
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	-	246	-	100
British Automotive Polska S.A.	7	589	7	241
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.	-	65	-	27
British Automotive Łódź Sp. z o.o.	-	47	-	19
Gorc Sp. z o.o. *	-	104	-	42
AML Polska Sp. z o.o.	61	12	1	5
M Automotive Sp. z o.o.	-	2	-	1
British Automotive TM Sp. z o.o. (dawniej: Lotus Warszawa Sp. z o.o.)	-	7	-	3
Projekt 07 Sp. z o.o.	1	3	-	1
British Motor Club Sp. z o.o.	-	2	-	-
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	12	3	3	1
	<b>723</b>	<b>1 350</b>	<b>316</b>	<b>694</b>

\* W dniu 29.12.2017 r. Spółka została sprzedana, przestała być jednostką powiązaną.

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2018 -31.03.2018	01.01.2017 -31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
<b>Jednostki zależne, w tym:</b>	<b>50</b>	<b>200</b>	<b>9</b>	<b>125</b>
Marvipol Construction Sp. z o.o.	18	-	9	-
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	55	-	61
Marvipol TM Sp. z o.o.	32	145	-	64
<b>Pozostałe jednostki powiązane:</b>				
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	6	5	-	1
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu i Radą Nadzorczą*	14	-	-	50
	<b>70</b>	<b>205</b>	<b>9</b>	<b>176</b>

Otrzymane dywidendy (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2018 -31.03.2018	01.01.2017 -31.03.2017	31.03.2018	31.03.2017
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	-	-	-	12 041
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12 041</b>

Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł	Nierozliczo ne saldo na dzień 31.12.2017	Udzielenia	Wartość transakcji w okresie			Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2018
			Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek		
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.	47 703	-	-	562	561	-	47 704
	<b>47 703</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>562</b>	<b>561</b>	<b>-</b>	<b>47 704</b>



Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2017	Udzielenia	Wartość transakcji w okresie			Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.03.2018
			Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek		
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 3 Sp. z o.o.)	43 552	-	-	474	-	-	44 026
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 2 Sp. z o.o.)	7 677	-	3 000	68	-	-	4 745
Marvipol W Apartments Sp. z o.o. (dawniej Projekt 03 Sp. z o.o.)	5 438	1 120	-	61	-	-	6 619
Mokotów Park Sp. z o.o.	17 177	650	-	207	-	-	18 034
Riviera Park Sp. z o.o.	817	-	-	9	-	-	826
Marvipol Development Cascade Residence sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 5 Sp. z o.o.)	12 334	100	-	138	-	-	12 572
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o. (dawniej Marvipol Development 4 Sp. z o.o.)	16 004	350	-	181	-	-	16 535
Projekt 07 Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-
Projekt 06 Sp. z o.o.	766	290	-	11	-	-	1 067
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o. (dawniej Bemowo Residence Sp. z o.o.)	310	-	305	2	7	-	-
Projekt 010 Sp. z o.o.	74	-	70	1	5	-	-
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. z o.o., Projekt 09 Sp. z o.o.)	22 369	6 550	-	302	-	-	29 221
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (daw. KH1 sp. z o.o.)	-	22 000	-	249	-	-	22 249
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej CPU1 Sp. z o.o.)	200	300	-	6	4	-	502
Unique Apartments Sp. z o.o.	-	200	-	1	-	-	201
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o. (daw. Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o.)	-	10	-	-	-	-	10
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A., Projekt 011 S.A.)	62 510	33 500	-	923	-	-	96 933
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	37 202	-	-	265	-	338	37 805
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	18 270	-	-	131	-	166	18 567
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A., Projekt 011 S.A.)	5 743	-	-	42	-	38	5 823
	<b>250 443</b>	<b>65 070</b>	<b>3 375</b>	<b>3 071</b>	<b>16</b>	<b>542</b>	<b>315 735</b>

Warszawa, 28 marca 2018 r.

### 33. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

Jednostki zależne	Okres zakończony		
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	100%	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. <sup>2)</sup>	100%	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. (daw. Marvipol Development 3 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o. (Marvipol Development 2 Sp. z o.o. )	100%	100%	100%
Marvipol W Apartments Sp. z o.o. (daw. Projekt 03 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o. (daw. Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 5 Sp. z o.o. )	100%	100%	100%
Projekt 06 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o. (daw. Marvipol Development 4 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. z o.o., Projekt 09 Sp. z o.o.)	100%	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o. ( daw. Bemowo Residence Sp. z o.o. )	100%	100%	100%
Projekt 010 Sp. z o.o.	100%	100%	100%
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A., Projekt 011 S.A.)	100%	100%	100%
Marvipol Rotunda Dynasy Sp. z o.o. (daw. KH1 sp. z o.o.)	100%	100%	100%
MD Gdynia Projekt Sp. z o.o. (daw. Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp.z o.o.)	100%	100%	n/d
Unique Apartments Sp. z o.o.	100%	100%	n/d
Projekt 012 Sp. z o.o.	100%	100%	n/d

<sup>1)</sup>Prosta Tower Sp. z o.o. - jednostka zależna pośrednio w 100% (100% posiada Prosta 32 Sp. z o.o. - jednostka zależna w 100% od Marvipol Development S.A.)

<sup>2)</sup>Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada w jednostce 99,9997% udziału w zysku, 0,0003% udziału w zysku przypada Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

### **34. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 marca 2018 roku**

Informacje na temat istotnych zdarzeń wpływających na działalność Spółki zostały zawarte we wcześniejszych punktach niniejszego raportu.

**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu

**Mariusz Poławski**  
Wiceprezes Zarządu

**Robert Pydzik**  
Członek Zarządu

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

**MARVIPOL<sup>®</sup>**  
development

**Marvipol Development S.A.**

Warszawa, ul. Prosta 32

22 536 50 00

[marvipol@marvipol.pl](mailto:marvipol@marvipol.pl)