

SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE
FINANSOWE
MARVIPOL S.A.
ZA I KWARTAŁ
2017 ROKU

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO MARVIPOL S.A. ZA I KWARTAŁ 2017 ROKU	4
I. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ MARVIPOL S.A.	5
1. WSTĘP	5
2. STRUKTURA GRUPY MARVIPOL S.A. NA DZIEŃ 31.03.2017 R.	5
2.1. GRUPA KAPITAŁOWA MARVIPOL S.A. (SEGMENT MOTORYZACYJNY)	5
2.2. GRUPA KAPITAŁOWA MARVIPOL S.A. ODDZIAŁ W WARSZAWIE (SEGMENT DEWELOPERSKI)	6
3. OBSZARY DZIAŁALNOŚCI	6
3.1. SEGMENT MOTORYZACYJNY	6
3.2. SEGMENT DEWELOPERSKI	8
3.2.1. Część mieszkaniowa	8
3.2.2. Część magazynowa	9
4. POLITYKA DYWIDENDOWA	10
II. WYBRANE DANE FINANSOWE	11
III. PODSUMOWANIE I KW. 2017 R.	13
1. SEGMENT MOTORYZACYJNY	13
1.1. WYNIKI SPRZEDAŻY BRITISH AUTOMOTIVE POLSKA S.A. DO DILERÓW (WHOLESALE)	13
1.1.1. Struktura sprzedaży	13
1.1.2. Sprzedaż w ujęciu miesięcznym	13
1.2. WYNIKI SPRZEDAŻY DILERÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY MARVIPOL DO UŻYTKOWNIKÓW KOŃCOWYCH	14
1.2.1. Struktura sprzedaży	14
1.3. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE W I KW 2017 R. WYNIKI SEGMENTU MOTORYZACYJNEGO	14
1.4. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA WYNIKI SEGMENTU MOTORYZACYJNEGO W PERSPEKTYWIE NAJBLIŻSZYCH 12 MIESIĘCY	14
2. SEGMENT DEWELOPERSKI	15
2.1. KONTRAKTACJA MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH	15
2.2. PRZEKAZANIA MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH	15
2.3. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH W PODZIALE NA PROJEKTY	16
2.3.1. I kwartał 2017 r.	16
2.4. WARTOŚĆ UMÓW PRZEDWSTĘPNYCH I DEWELOPERSKICH PODPISANYCH DO 31 MARCA 2017 R., DLA KTÓRYCH LOKALE NIE ZOSTAŁY JESZCZE PRZEKAZANE KLIENTOM	16
2.5. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE W I KW. 2017 R. WYNIKI SEGMENTU DEWELOPERSKIEGO	16
2.6. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA WYNIKI SEGMENTU DEWELOPERSKIEGO W PERSPEKTYWIE NAJBLIŻSZYCH 12 MIESIĘCY	17
2.6.1. Część mieszkaniowa	17
2.6.2. Część magazynowa	17
ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 01.01.2017-31.03.2017 R.	18
I. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	19
II. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	20
III. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	22
IV. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	24
V. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE	25
1. DANE SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ	25
2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	25

3. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA W TYM PRZEZNACZONA DO WYDZIELENIA	28
4. SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI	29
5. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	32
6. POZOSTAŁE PRZYCHODY	32
7. WARTOŚĆ SPRZEDANYCH TOWARÓW I USŁUG	33
8. USŁUGI OBCE	33
9. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	34
10. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	34
11. ŻYSKI Z INWESTYCJI	35
12. UDZIAŁY W ZYSKACH WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ	35
13. KOSZTY FINANSOWE	36
14. PODATEK DOCHODOWY	37
15. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	38
16. WARTOŚCI NIEMATERIALNE	39
17. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	40
18. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	40
19. POZOSTAŁE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	41
20. PODATEK ODROZCZONY	45
21. ZAPASY	47
22. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE ORAZ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	48
23. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	48
24. KAPITAŁ WŁASNY	49
25. ŻYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	49
26. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW BANKOWYCH I POŻYCZEK	51
27. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU OBLIGACJI	54
28. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO	55
29. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	55
30. REZERWY	55
31. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE	57
32. RYZYKO KURSOWE	57
33. DZIAŁALNOŚĆ PRZEZNACZONA DO WYDZIELENIA I ZANIECHANA	58
34. ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE I KONTRAKTOWE	62
35. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	62
36. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	62
37. PODMIOTY ZALEŻNE	64
38. UDZIAŁY WE WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH	65
39. WYBRANE DANE FINANSOWE DOTYCZĄCE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	69
40. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNYCH TRZECH MIESIĘCY	70
41. INNE WAŻNIEJSZE ZDARZENIA W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM DO DNIA PUBLIKACJI SPRAWOZDANIA	70
42. INFORMACJE O UMOWACH ZNAČĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNYCH GRUPY KAPITAŁOWEJ	70

WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
MARVIPOL S.A. ZA I KWARTAŁ 2017 ROKU

WARSZAWA, 30 MAJA 2017 R.

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

1. WSTĘP

Grupa Kapitałowa Marvipol prowadzi działalność w dwóch głównych segmentach:

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

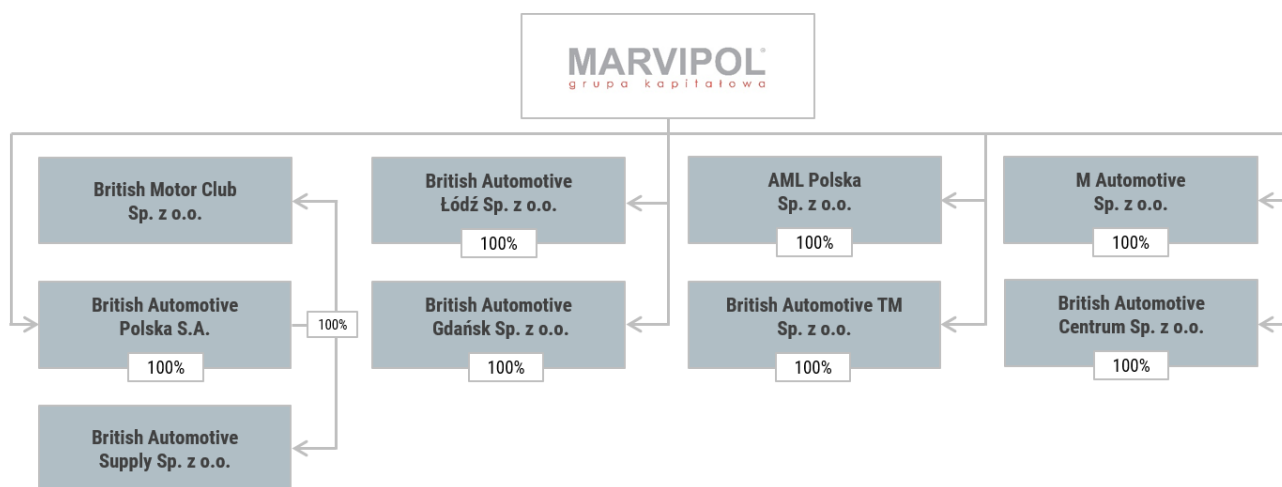
Firma Marvipol obecna jest na rynku od 1996 r. Od 2006 r. firma działa w formie spółki akcyjnej. Akcje Marvipol S.A., podmiotu dominującego Grupy, notowane są na rynku głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom Akcjonariuszy i mając również na uwadze wiarygodną i rzetelną wycenę Grupy Marvipol, Zarząd Marvipol podjął decyzję o rozpoczęciu procesu podziału na dwa niezależne, notowane na rynku głównym GPW podmioty – deweloperski i motoryzacyjny. 31 sierpnia 2016 r. opublikowany został plan podziału Marvipol S.A., zakładający przeniesienie części działalności Spółki, stanowiącej zorganizowaną część przedsiębiorstwa, funkcjonującej jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie i prowadzącej działalność deweloperską, na spółkę Marvipol Development S.A. Plan podziału zakłada, że pozostała część działalności Spółki, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadzącą działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostanie w majątku Marvipol S.A. Zgodnie z planem podziału akcjonariusze Marvipol S.A., do każdej jednej akcji Marvipol S.A., która docelowo zmieni firmę na British Automotive Holding, otrzymają jedną akcję Marvipol Development S.A.

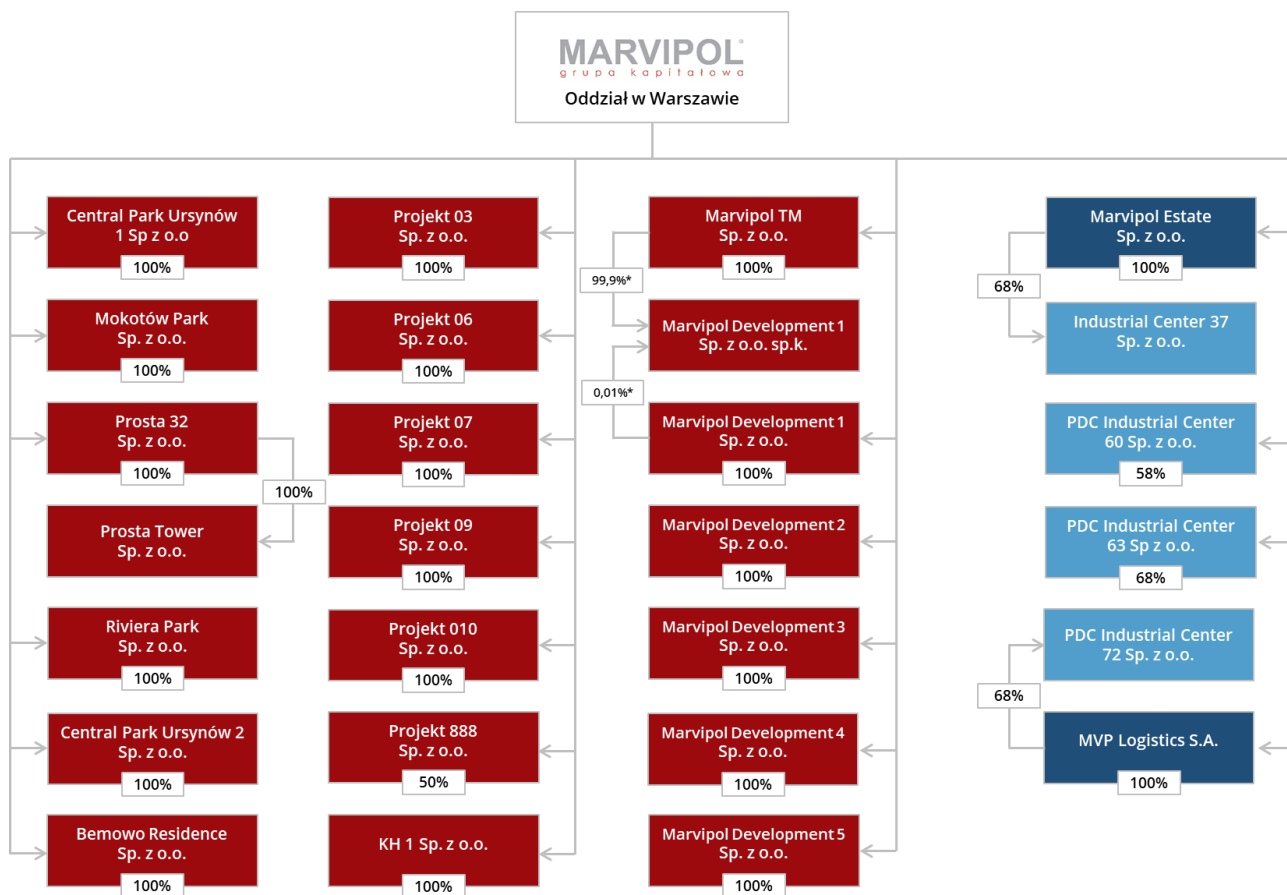
W związku z prowadzonym procesem podziału Grupy, zgodnie z MSSF 5, Zarząd Marvipol S.A. podjął decyzję o prezentowaniu, począwszy od Sprawozdania Finansowego za 2016 rok, wyników segmentu deweloperskiego skupionego w Marvipol S.A. Oddział w Warszawie jako działalności zaniechanej. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej segmentu deweloperskiego, wraz ze skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem z całkowitych dochodów, zostało zaprezentowane w nocie 33 Sprawozdania. Wyniki segmentu motoryzacyjnego Grupy, mającego pozostać w Marvipol S.A. po podziale Spółki, prezentowane są jako wyniki z działalności kontynuowanej Spółki.

2. STRUKTURA GRUPY MARVIPOL S.A. NA DZIEŃ 31.03.2017 R.

2.1. GRUPA KAPITAŁOWA MARVIPOL S.A. (SEGMENT MOTORYZACYJNY)



2.2. GRUPA KAPITAŁOWA MARVIPOL S.A. ODDZIAŁ W WARSZAWIE (SEGMENT DEWELOPERSKI)



Część mieszkaniowa **Część magazynowa** **Część magazynowa, wspólnie kontrolowane spółki celowe**

*Marvipol Development 1 sp. z o.o. jest komplementariuszem Marvipol Development 1 sp. z o.o. sp.k., a Marvipol TM Sp. z o.o. jest jej komandytariuszem. Schemat prezentuje umowny podział zysków spółki między komandytariusza i komplementariusza, wynoszący 99,9997% (Marvipol TM sp. z o.o.) i 0,0003% (Marvipol Development 1 sp. z o.o.).

3. OBSZARY DZIAŁALNOŚCI

3.1. SEGMENT MOTORYZACYJNY

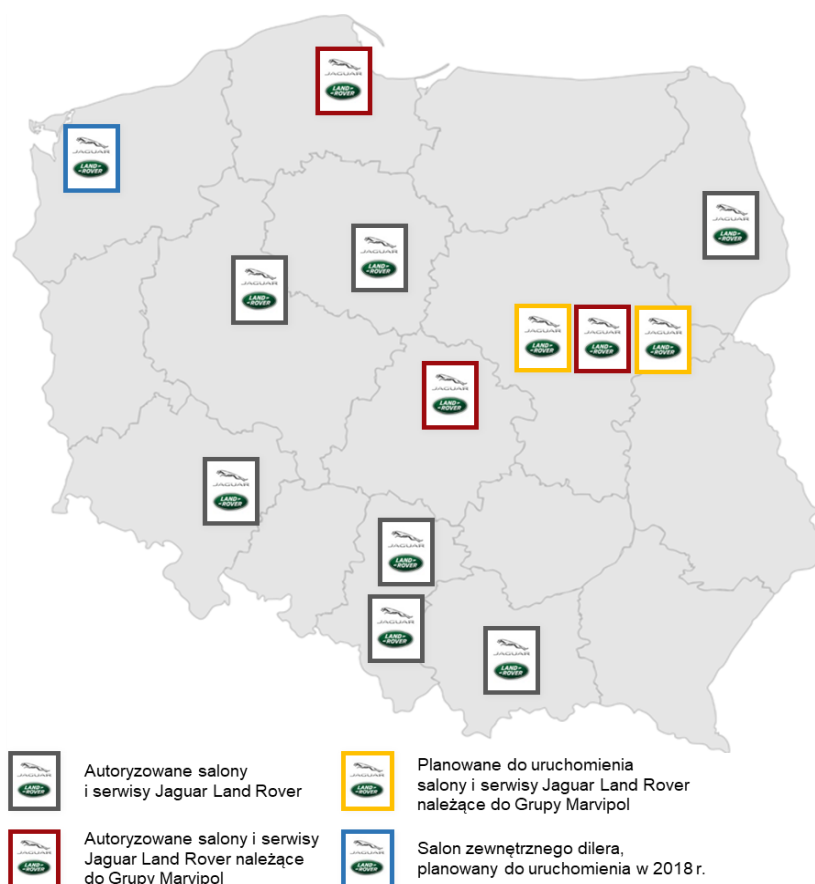
Grupa Marvipol, poprzez spółki zależne, prowadzi na polskim rynku dystrybucję samochodów, części zamiennych i akcesoriów oraz kompleksową obsługę serwisową marek Jaguar, Land Rover i Aston Martin. Wchodzące w skład Grupy spółki są: Generalnym Importerem Jaguar Land Rover, bezpośrednim Dilerem (Direct Dealer) Aston Martin oraz przedsiębiorstwami dilerskimi na polskim rynku.

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

Strategia rozwoju segmentu motoryzacyjnego na lata handlowe 2017-2020 zakłada osiągnięcie w tym okresie dwucyfrowego średniorocznego wzrostu sprzedaży samochodów Jaguar Land Rover. Wzrost wolumenu sprzedawanych samochodów będzie stymulowany zarówno umacnianiem się marek Jaguar Land Rover w tradycyjnych segmentach

ryнку premium, jak również poszerzaniem oferty produktowej o nowe modele, w tym modele adresowane do szerszego grona klientów. W 2015 r. wprowadzono do sprzedaży dwa nowe modele: Jaguar XE – sedan w klasie średniej premium oraz Land Rover Discovery Sport – SUV klasy średniej premium. Oba modele już w pierwszym roku obecności na rynku stały się jednymi z najlepiej sprzedających się samochodów z oferty Jaguar Land Rover. Na przełomie I i II kwartału 2016 r. miała miejsce polska premiera Jaguara F-Pace, pierwszego w historii tej marki samochodu typu SUV/crossover, który w krótkim czasie stał się najlepiej sprzedającym się modelem Jaguara. W 2017 r. planowane jest wprowadzenie do sprzedaży trzech modeli Jaguar Land Rover. W pierwszej części roku rozpoczęto sprzedaż nowej wersji Land Rovera Discovery (piąta generacja modelu). Na drugą połowę roku do sprzedaży trafią: debiutujący w gamie samochodów JLR Range Rover – Velar, pozycjonowany między Range Rover Evoque a Range Rover Sport, którego przedpremierowy pokaz miał miejsce w maju 2017 r. oraz wersja kombi Jaguara XF – Jaguar XF Sportbrake.

Od 1 czerwca 2016 r. status British Automotive Polska jako Generalnego Importera Jaguar Land Rover reguluje nowa umowa, zawarta z koncernem Jaguar Land Rover. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, z dwuletnim okresem wypowiedzenia.



Realizując plan poszerzenia sieci dilerkiej Jaguar Land Rover i równocześnie strategicznie umacniając pozycję Grupy Marvipol w całej sieci dilerkiej JLR w Polsce, we wrześniu 2016 r. Spółka Projekt 07 sp. z o.o. podpisała umowę kupna nieruchomości o powierzchni 8 tys. m², zlokalizowanej w rejonie ulic Puławskiej i Bażanciej w południowej części Warszawy. Wartość transakcji to 11,2 mln zł. Na nieruchomości, zlokalizowanej w dynamicznie rozwijającym się kwartale motoryzacyjnym, przy jednej z najbardziej ruchliwych ulic stolicy, Grupa Marvipol zamierza wybudować salon Jaguar Land Rover typu 3S (sprzedaż, serwis, części zamienne), który będzie spełniał wszystkie wymagania i standardy Jaguar Land Rover. Obiekt zostanie oddany do użytku w 2018 r.

W marcu 2017 r. Grupa Marvipol rozpoczęła realizację projektu British Motor Club – stworzenia na nieruchomości przy ul. Wawelskiej w Warszawie „showroomu” i klubu motoryzacyjnego Jaguar Land Rover, w którym będą prezentowane

i udostępniane samochody z oferty Jaguar Land Rover. Nowy obiekt Jaguar Land Rover w centrum Warszawy zostanie oddany do użytkowania w 2018 r. W ramach procesu modernizacji salonów Jaguar Land Rover prowadzonych przez dilerów z Grupy Marvipol w I kwartale 2017 r. rozpoczęły się prace przygotowawcze (projektowanie, procedury administracyjne) w ramach projektu przebudowy salonu JLR zlokalizowanego przy ul. Waszyngtona w Warszawie. Ponadto w I kwartale 2017 r. kontynuowane były prace przygotowawcze w ramach projektu wybudowania, w miejscu aktualnego salonu Jaguar Land Rover zlokalizowanego w Łodzi, przy ul. Przybyszewskiego, całkowicie nowego obiektu dilerkiego, zgodnego z najnowszymi standardami marek JLR. Prace budowlane w ramach projektu mają rozpocząć się w 2017 roku, a ich zakończenie planowane jest na 2018 r.

Intencją British Automotive Polska S.A. jest dalsza rozbudowa i modernizacja sieci dilerkiej Jaguar i Land Rover. Plan rozwoju zakłada, iż w 2018 r. sieć tworzyć będzie 13 nowoczesnych obiektów sprzedażowo-serwisowych, a do roku 2020 zostaną zagospodarowane kolejne regiony z naciskiem na: Rzeszów, Lublin, Kielce i Olsztyn.

3.2. SEGMENT DEWELOPERSKI

Marvipol jest jednym największych warszawskich deweloperów. Od początku swojej działalności Marvipol zrealizował 23 projekty mieszkaniowe i komercyjne, z ponad 360 tys. m² powierzchni mieszkalnej i usługowej. Strategia produktowa Grupy zakłada oferowanie produktów o wyróżniającej jakości w każdym z segmentów docelowych. Ponad 20 lat doświadczenia na warszawskim rynku nieruchomości jest jednym z największych atrybutów Grupy Marvipol.

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

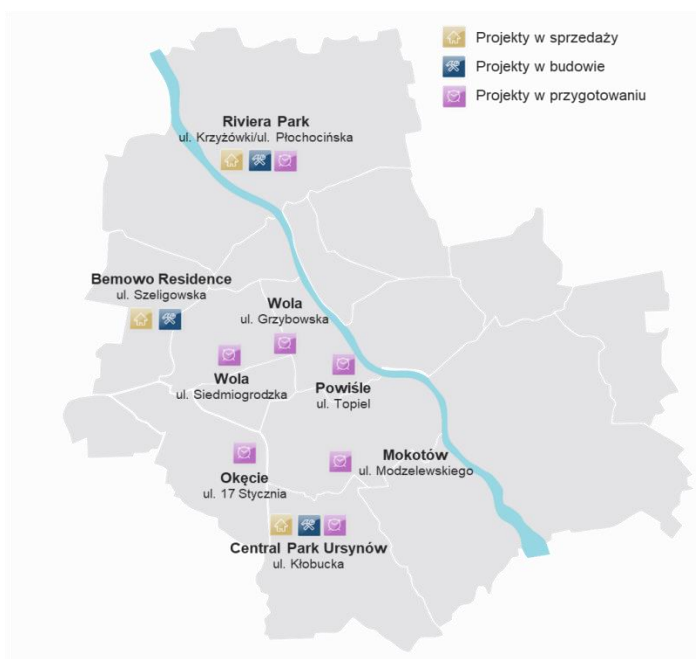
3.2.1. CZĘŚĆ MIESZKANIOWA

Realizacja projektów deweloperskich o profilu mieszkaniowym to historycznie jeden z pierwszych obszarów działalności Grupy Marvipol. W ciągu dotychczasowej działalności deweloperskiej Marvipol oddał do użytkowania 4,7 tys. mieszkań i lokali użytkowych z ponad 312 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej. Obecnie Grupa Marvipol komercjalizuje 3 projekty mieszkaniowe:

- wieloetapowy projekt Central Park Ursynów. Pierwsza część inwestycji, podzielona na podetapy CPU 1A i CPU 1B, została oddana do użytkowania odpowiednio w IV kw. 2015 r. i w III kwartale 2016 r.; drugi etap inwestycji (CPU 2), komercjalizowany pod nazwą handlową Lake Park Apartments, zostanie oddany w III kw. 2017 r. (CPU 2A) i w IV kw. 2017 r. (CPU 2B) r.; trzeci etap – CPU 3 – komercjalizowany pod nazwą handlową Lake Park Apartments, zostanie oddany w I kw. 2018 r.; czwarty etap – CPU 4 –komercjalizowany pod nazwą Harmony Park – zostanie oddany w II kw. 2019 r.
- Riviera Park, którego pierwszy etap zostanie zakończony w I kw. 2018 r.
- Bemowo Residence, który zostanie ukończony w I kw. 2018 r.

Ponadto w ofercie Grupy Marvipol znajdują się lokale mieszkalne i usługowe w ukończonych projektach, zlokalizowanych na stołecznych Bielanych, Mokotowie oraz Włochach.

Zgodnie z planem rozwoju Grupa Marvipol w latach 2015-2017 r. zbudowała atrakcyjny portfel nieruchomości w Warszawie z przeznaczeniem pod projekty mieszkaniowe:



- nieruchomość w sąsiedztwie Kanału Żerańskiego (Białołęka), na której realizowany jest projekt Riviera Park,
- nieruchomość przy ul. Szeligowskiej (Bemowo), na której realizowany jest projekt Bemowo Residence,
- nieruchomość przy ul. 17 stycznia (Okęcie), na której planowany jest projekt mieszkaniowy,
- nieruchomość przy ul. Topiel (Powiśle), na której planowany jest projekt apartamentowy,
- nieruchomość przy ul. Modzelewskiego (Mokotów), na której planowany jest projekt apartamentowy,
- nieruchomość przy ul. Grzybowskiej (Wola), na której planowany jest projekt apartamentowy,
- nieruchomość przy ul. Siedmiogrodzkiej (Wola), na której planowany jest projekt apartamentowy.

Ponadto Grupa Marvipol zawarła w latach 2015-2017 umowy uprawniające Grupę do zakupu nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie (Bielany, Praga Południe), których realizacja uzależniona jest m.in. od spełnienia przez sprzedających warunków dotyczących przygotowania nieruchomości do realizacji na nich inwestycji.

Niezależnie od prowadzenia działalności na rynku warszawskim, Grupa monitoruje inne rynki niż Warszawa i nie wyklucza akwizycji poza rynkiem rodzimym.

3.2.2. CZĘŚĆ MAGAZYNOWA

Dążąc do osiągnięcia optymalnego zwrotu na kapitale, w 2015 r. Grupa Marvipol nawiązała współpracę z Grupą Panattoni, liderem rynku magazynowego w Polsce i w Europie, w zakresie wspólnej realizacji projektów magazynowych. W jej ramach Industrial Center 37 sp. z o.o., spółka celowa, której udziałowcami są Marvipol Estate sp. z o.o. (posiadający 68% udziałów spółki) oraz PG Europe S.à r.l. (32% udziałów), w 2015 r. nabyła grunty o łącznej powierzchni 9,6 ha, zlokalizowane w rejonie węzła Konotopa (powiat warszawski zachodni) i rozpoczęła na nich budowę, w ramach dwóch oddzielnych inwestycji, centrum magazynowego. Kompleks składa się z dwóch budynków o łącznej powierzchni użytkowej ponad 48 tys. m². Realizacja całości została zakończona w II kw. 2016 r. 24 kwietnia 2017 r. Industrial Center 37 sp. z o.o. zawarła przedwstępłą umowę sprzedaży przedsiębiorstwa spółki, obejmującą oba budynki magazynowe. Projekt wynajęty jest w 100%.

Bazując m.in. na satysfakcjonujących wynikach pierwszego wspólnego projektu z Grupą Panattoni oraz analizach perspektyw rynku magazynowego, w 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął strategiczną decyzję o intensyfikacji działalności na tym rynku i stworzeniu, w ramach segmentu deweloperskiego, drugiego z działów – działu realizacji projektów magazynowych. Intencją Zarządu Marvipol S.A. jest kontynuacja i zacieśnianie strategicznej współpracy z Grupą Panattoni i realizacja kolejnych wspólnych przedsięwzięć.



W sierpniu 2016 r. Marvipol oraz Grupa Panattoni porozumiały się ws. wspólnej realizacji kolejnego projektu, polegającego na wybudowaniu w gminie Grodzisk Mazowiecki, w ramach trzech inwestycji, centrum logistyczno-magazynowego o powierzchni ok. 70 tys. m². Realizując porozumienie między stronami – PDC Industrial Center 60 sp. z o.o. – spółka zależna Marvipol S.A., w III i IV kwartale 2016 r. nabyła nieruchomości w gminie Grodzisk Mazowiecki, na których realizowane są inwestycje. W październiku 2016 r. Marvipol S.A. zawarł z PG Europe S.à r.l. umowę sprzedaży 42% udziałów w spółce PDC Industrial Center 60. Na dzień publikacji dokumentu trwa realizacja dwóch z planowanych trzech inwestycji, w ramach których powstają cztery budynki z ponad 60 tys. m² powierzchni użytkowej. Ukończenie całego projektu, który na dzień publikacji dokumentu jest wynajęty w 77%, planowane jest do końca 2017 roku.

W listopadzie 2016 r. Marvipol i Panattoni Development Europe porozumiały się ws. wspólnej realizacji projektu

magazynowego w aglomeracji śląskiej o łącznej powierzchni 35 tys. m². Realizując zawarte porozumienie, PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o., spółka zależna Marvipol, nabyła w grudniu 2016 r. działkę, na której ma zostać zrealizowana inwestycja. W lutym 2017 r. Marvipol zawarł z PG Europe S.à r.l. umowę sprzedaży 32% udziałów w spółce PDC

Industrial Center 63. Obecnie trwa realizacja inwestycji, a jej zakończenie planowane jest na III kw. 2017 r. Na dzień publikacji dokumentu projekt jest wynajęty w ponad 70%.

W kwietniu 2017 r. Marvipol i Panattoni Development Europe porozumiały się ws. wspólnego projektu magazynowego w okolicach Krakowa o łącznej powierzchni ponad 35 tys. m². W konsekwencji zawartego porozumienia PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o., spółka współkontrolowana przez MVP Logistics S.A. z Grupy Marvipol (MVP Logistics posiada 68% udziałów w spółce) oraz PG Dutch Holding I B.V. z Grupy Panattoni, rozpoczęła w kwietniu 2017 r. realizację inwestycji. Obecnie trwa budowa, a jej zakończenie planowane jest na III kwartał 2017 roku. Na dzień publikacji raportu prawie 35% powierzchni projektu jest wynajęte.

4. POLITYKA DYWIDENDOWA

W listopadzie 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. przyjął politykę dywidendową dla Grupy na lata 2016-2020. Zgodnie z jej założeniami segment motoryzacyjny, który po podziale Grupy Marvipol pozostanie w Marvipol S.A., ma regularnie dzielić się zyskiem z akcjonariuszami, sukcesywnie zwiększając część zysku przeznaczaną na wypłatę dywidendy. W roku bieżącym wysokość dywidendy z zysku za rok 2016 ma wynieść, zgodnie z przedstawioną Walnemu Zgromadzeniu rekomendacją Zarządu Spółki, 40% skonsolidowanego zysku wypracowanego przez segment motoryzacyjny, tj. 17,04 mln zł, 0,41 PLN na akcję. Procent zysku segmentu motoryzacyjnego przeznaczany na wypłatę dywidendy ma rosnąć do 80% przy podziale zysku za 2020 r. Segment deweloperski Grupy, który w 2017 r. ma zostać wydzielony do spółki Marvipol Development S.A., ma przeznaczyć zyski wypracowane w 2016 r. i 2017 r. na inwestycje.

II. WYBRANE DANE FINANSOWE

1. DZIAŁALNOŚĆ KONTYNUOWANA (SEGMENT MOTORYZACYJNY)

	1.01.2017 r. -31.03.2017 r.	1.01.2016 r. -31.03.2016 r.	1.01.2017 r. -31.03.2017 r.	1.01.2016 r. -31.03.2016 r.
<i>W tys.</i>	<i>PLN</i>	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>
Przychody z działalności kontynuowanej Grupy	172 708	129 455	40 267	30 182
Przychody ze sprzedaży	166 598	129 025	38 842	30 082
Zysk na działalności operacyjnej	17 149	7 617	3 998	1 776
Zysk przed opodatkowaniem	16 252	7 212	3 789	1 682
Zysk netto z działalności kontynuowanej	13 004	6 662	3 032	1 553
Zysk netto z działalności kontynuowanej przypadający na 1 akcję:				
Podstawowy (zł)	0,31	0,16	0,07	0,04
Rozwodniony (zł)	0,31	0,16	0,07	0,04
	31.03.2017 r.	31.12.2016 r.	31.03.2017 r.	31.12.2016 r.
<i>W tys.</i>	<i>PLN</i>	<i>PLN</i>	<i>EUR</i>	<i>EUR</i>
Aktywa razem	327 421	303 614	77 592	68 629
Aktywa trwałe razem	62 653	47 742	14 847	10 792
Aktywa obrotowe razem	264 768	255 872	62 744	57 837
Zobowiązania długoterminowe razem	44 129	86 264	10 458	19 499
Zobowiązania krótkoterminowe razem	220 877	168 146	52 343	38 008
Dług netto*	-57 613	-28 030	-13 653	-6 336

*Zobowiązania oprocentowane pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 marca 2017 roku: 4,2198 PLN/EUR (na 31 grudnia 2016 r.: 4,4240 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 I kw. 2017 roku 4,2891 PLN/EUR (w I kw. 2016 r.: 4,3559 PLN/EUR).

2. DZIAŁALNOŚĆ WYDZIELANA (SEGMENT DEWELOPERSKI)

	1.01.2017 r. -31.03.2017 r.	1.01.2016 r. -31.03.2016 r.	1.01.2017 r. -31.03.2017 r.	1.01.2016 r. -31.03.2016 r.
W tys.	PLN	PLN	EUR	EUR
Przychody z działalności Grupy	16 420	40 080	3 828	9 345
Przychody ze sprzedaży	15 383	38 898	3 587	9 069
Udziały w zyskach wspólnych przedsięwzięć	2 067	2 316	482	540
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-2 685	4 740	-626	1 105
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-7 534	2 383	-1 757	556
Zysk netto z działalności wydzielanej	3 908	2 297	911	536
Zysk przypadający na 1 akcję:				
Podstawowy (zł)	0,09	0,06	0,02	0,01
Rozwodniony (zł)	0,09	0,06	0,02	0,01
	31.03.2017 r.	31.12.2016 r.	31.03.2017 r.	31.12.2016 r.
W tys.	PLN	PLN	EUR	EUR
Aktywa razem	734 925	664 238	174 161	150 144
Aktywa trwałe razem	117 282	114 486	27 793	25 878
Aktywa obrotowe razem	617 643	549 752	146 368	124 266
Zobowiązania długoterminowe razem	192 009	174 779	45 502	39 507
Zobowiązania krótkoterminowe razem	197 728	148 157	46 857	33 489
Dług netto*	79 988	-18 801	18 955	-4 250

*Zobowiązania oprocentowane pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 marca 2017 roku: 4,2198 PLN/EUR (na 31 grudnia 2016 r.: 4,4240 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 I kw. 2017 roku 4,2891 PLN/EUR (w I kw. 2016 r.: 4,3559 PLN/EUR).

III. PODSUMOWANIE I KW. 2017 R.

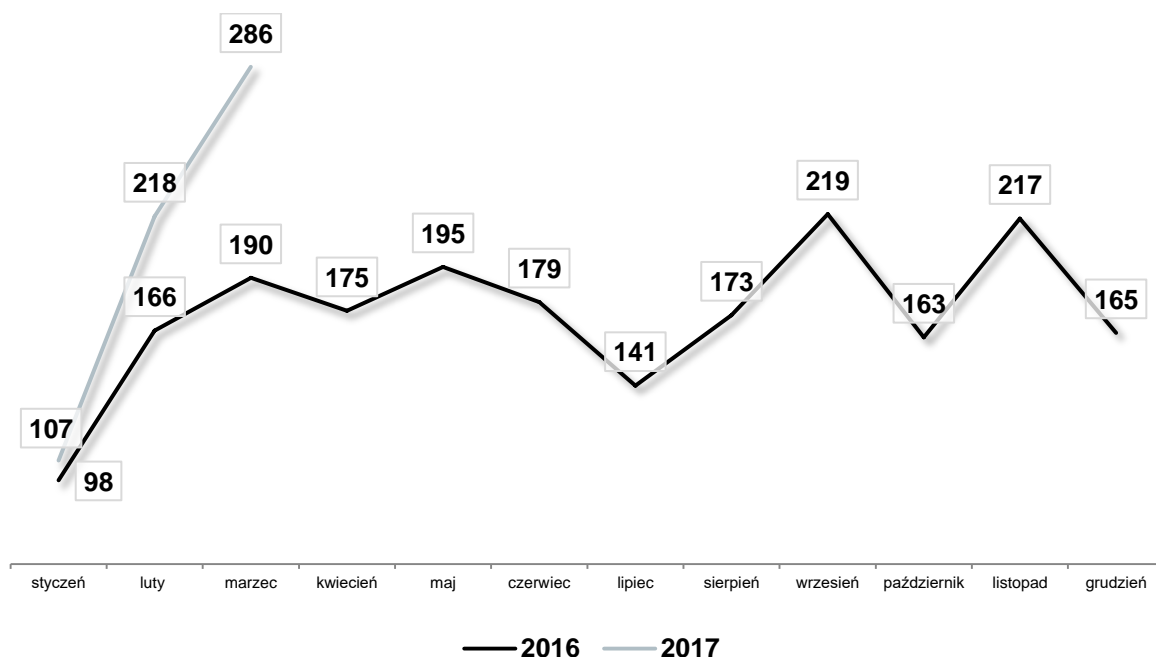
1. SEGMENT MOTORYZACYJNY

1.1. WYNIKI SPRZEDAŻY BRITISH AUTOMOTIVE POLSKA S.A. DO DILERÓW (WHOLESALE)

1.1.1. STRUKTURA SPRZEDAŻY

Szt.	I kw. 2017 r.	I kw. 2016 r.	Zmiana
Jaguar razem, w tym:	171	87	97%
Dilerzy niepowiązani kapitałowo	120	58	107%
Land Rover razem:	440	367	20%
Dilerzy niepowiązani kapitałowo	238	194	23%
Sprzedaż razem, w tym:	611	454	35%
Dilerzy niepowiązani kapitałowo	358	252	42%

1.1.2. SPRZEDAŻ W UJĘCIU MIESIĘCZNYM (W SZTUKACH)



1.2. WYNIKI SPRZEDAŻY DILERÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY MARVIPOL DO UŻYTKOWNIKÓW KOŃCOWYCH

1.2.1. STRUKTURA SPRZEDAŻY

Szt.	I kw. 2017 r.	I kw. 2016 r.	Zmiana
Jaguar	55	33	67%
Land Rover	183	156	17%
Sprzedaż razem	238	189	26%

1.3. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE W I KW 2017 R. WYNIKI SEGMENTU MOTORYZACYJNEGO

Segment motoryzacyjny Grupy Marvipol w I kw. 2017 r. wypracował 172,7 mln zł skonsolidowanych przychodów, o 33% więcej niż w analogicznym okresie 2016 r. Zysk z działalności operacyjnej segmentu wyniósł 17,1 mln zł, wobec 7,6 mln zł w I kw. 2016 r. (wzrost o 125%).

W I kw. 2017 r. Grupa zanotowała 35% wzrost wolumenu sprzedaży samochodów Jaguar Land Rover (sprzedaż British Automotive Polska S.A., generalnego importera do własnej i zewnętrznej sieci dilerkiej). Wolumen sprzedaży samochodów do użytkowników końcowych przez dilerów wchodzących w skład Grupy Marvipol wzrósł w I kw. 2017 r. o 26%.

O dynamicznym wzroście sprzedaży wolumenowej w I kwartale przesądziły bardzo dobre wyniki sprzedaży najbardziej luksusowych modeli Land Rover (w szczególności Range Rover Sport) oraz wysoka sprzedaż modeli wprowadzone do sprzedaży w 2015 r. (Jaguar XE, Land Rover Discovery Sport) i w 2016 r. (Jaguar F-Pace). W I kw. 2017 r. najlepiej sprzedającym się samochodem z oferty Jaguar Land Rover była sportowa wersja Range Rover, odpowiadająca za 25% sprzedaży, podczas gdy Discovery Sport wypracował 21% wolumenu sprzedaży BAP w I kw. 2017 r.

Kluczowy wpływ na wypracowane w I kw. 2017 r. przychody segmentu motoryzacyjnego miał skokowy wzrost wolumenu sprzedaży na rynku polskim oraz zwiększenie sprzedaży eksportowej samochodów i części. Sprzedaż eksportowa została zapoczątkowana w 2016 roku i stanowi obecnie kilkanaście procent ogółu przychodów ze sprzedaży samochodów i części zamiennych. Po wprowadzeniu do oferty nowych modeli (m.in. Jaguar F-Pace) miks wartościowy sprzedawanych samochodów pozostał na podobnym poziomie co w analogicznym okresie roku poprzedniego. Czynniki te zaowocowały wzrostem rentowności operacyjnej do 10%, wobec 6% rok wcześniej.

1.4. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA WYNIKI SEGMENTU MOTORYZACYJNEGO W PERSPEKTYWIE NAJBLIŻSZYCH 12 MIESIĘCY

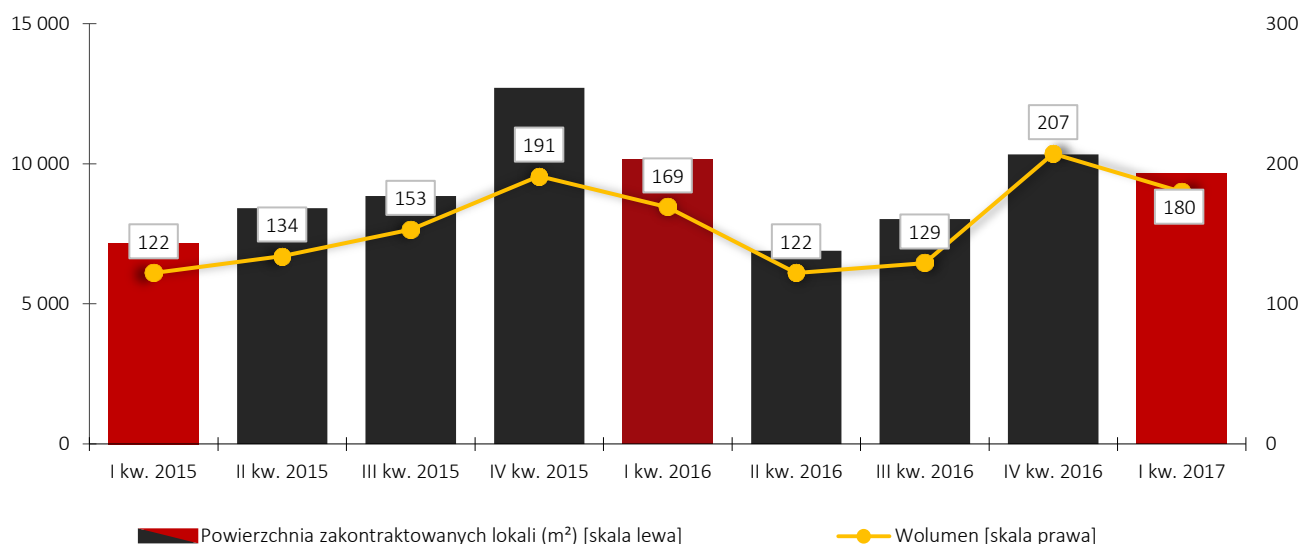
W ocenie Zarządu Marvipol S.A. największy wpływ na wyniki segmentu motoryzacyjnego Grupy w perspektywie najbliższych 12 miesięcy mieć będą:

- rosnąca sprzedaż samochodów z dotychczasowej oferty, w tym modeli wprowadzonych do sprzedaży w 2015 i 2016 r.: Discovery Sport, Jaguar XE i Jaguar F-Pace,
- sprzedaż wprowadzonego do oferty w I kw. 2017 r. Land Rover Discovery piątej generacji oraz planowanych do wprowadzenia w II połowie 2017 r. do sprzedaży Range Rover Velar oraz Jaguar XF Sportbrake,
- rozwój segmentu usług serwisowych i sprzedaży części zamiennych,
- sytuacja na rynku walutowym.

W ocenie Zarządu Marvipol S.A. segment motoryzacyjny ma potencjał, by w 2017 r. osiągnąć co najmniej kilkunastoprocentowy wzrost sprzedaży wolumenowej (sprzedaż British Automotive Polska S.A. do własnej i zewnętrznej sieci dilerów), do ponad 2.300 sztuk.

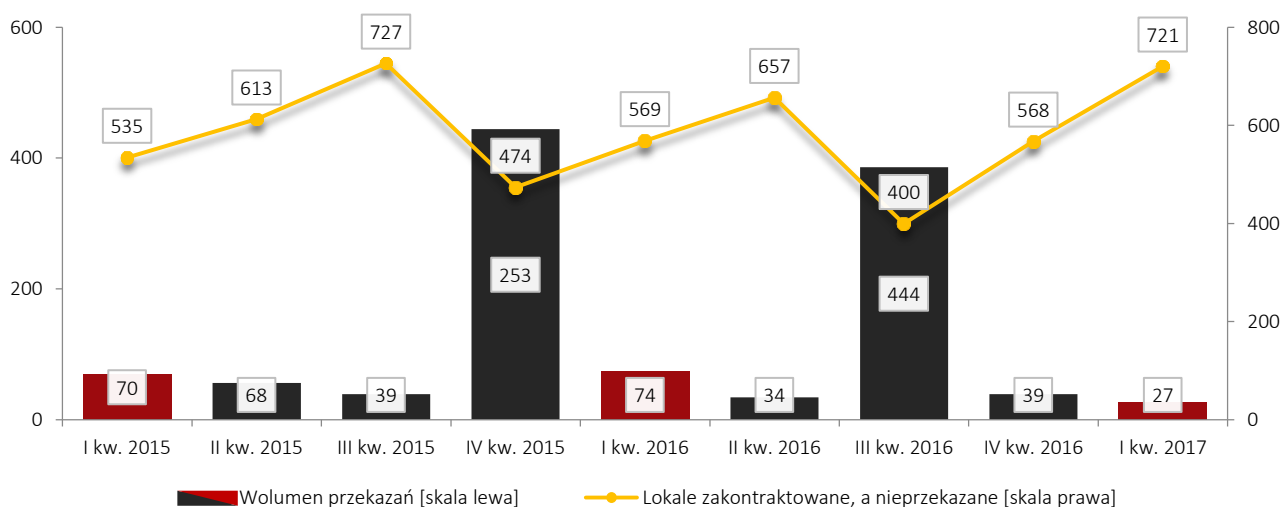
2. SEGMENT DEWELOPERSKI

2.1. KONTRAKTACJA MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH*



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

2.2. PRZEKAZANIA MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH



2.3. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY MIESZKAŃ I LOKALI UŻYTKOWYCH W PODZIALE NA PROJEKTY

2.3.1. I KWARTAŁ 2017 R.

Projekt	Lokale przekazane klientom			
	Liczba	Przychód ze sprzedaży	Koszt sprzedaży*	Marża
Central Park Ursynów Ia	6	2 961,2	2 335,2	21%
Central Park Ursynów Ib	17	7 446,9	5 611,6	25%
Gotowe lokale	4	3 574,1	3 704,0	-4%
Razem	27	13 982,2	11 650,8	17%

Dane w tys. zł.

*Księgowy koszt wytworzenia m2 (grunt + koszty budowy + koszty finansowe)

2.4. WARTOŚĆ UMÓW PRZEDWSTĘPNYCH I DEWELOPERSKICH PODPISANYCH DO 31 MARCA 2017 R., DLA KTÓRYCH LOKALE NIE ZOSTAŁY JESZCZE PRZEKAZANE KLIENTOM

	Liczba lokali	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów	Przewidziany termin zakończenia projektu
Central Park Ursynów 1	8	560	3 358	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 2A	197	9 469	60 698	09.2017
Central Park Ursynów 2B	220	9 652	63 525	10.2017
Central Park Ursynów 3	160	7 209	44 794	03.2018
Riviera Park	77	3 783	21 710	01.2018
Bemowo Residence	52	2 577	15 838	01.2018
Gotowe lokale	7	1 194	6 453	Budowa zakończona
Razem	721	34 444	216 376	-

Dane w tys. zł.

2.5. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE W I KW. 2017 R. WYNIKI SEGMENTU DEWELOPERSKIEGO

Segment deweloperski odnotował w I kw. 2017 r. 16,4 mln zł skonsolidowanych przychodów, wobec 40,1 mln zł w analogicznym okresie 2016 r. Wynik operacyjny segmentu za analizowany okres wyniósł -2,7 mln zł, wobec 4,7 mln zł wyniku w I kw. 2016 r.

Decydujący wpływ na wypracowany w I kw. 2017 r. wynik z działalności deweloperskiej miały: liczba przekazanych lokali, struktura przekazywanych klientom lokali (przewaga lokali z inwestycji ukończonych w 2016

r.), udział w zyskach spółek współkontrolowanych, realizujących projekty magazynowe, w tym rozpoznanie oczekiwanego zysku na sprzedaży przedsiębiorstwa Industrial Center 37 sp. z o.o., właściciela projektu magazynowego w Konotopie.

W I kw. 2017 r. w segmencie deweloperskim odnotowano 180 opłaconych umów sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych netto (po uwzględnieniu rezygnacji), wobec 169 umów w analogicznym okresie 2016 r. Powierzchnia zakontraktowanych do sprzedaży lokali wyniosła 9,7 tys. m².

Na wzrost sprzedaży mieszkań w I kw. 2017 r. wpłynęły: wyższa niż w analogicznym okresie 2016 r. sprzedaż mieszkań w inwestycji Central Park Ursynów, w tym wprowadzonego do sprzedaży w IV kw. 2016 r. etapu CPU 3 inwestycji, komercjalizowanego pod nazwą handlową Lake Park Apartments, jak również sprzedaż lokali w Riviera Park i Bemowo Residence, aktywnie sprzedawanych od II kw. 2016 r.

W ramach segmentu deweloperskiego Grupy, obok działalności mieszkaniowej, rozwijana jest również działalność w obszarze magazynowym. Wyniki biznesu magazynowego prezentowane są w Skonsolidowanym Sprawozdaniu jako udziały w zyskach wspólnych przedsięwzięć konsolidowanych metodą praw własności. W I kw. 2017 r. Grupa Marvipol rozpoznała 2,1 mln zł zysku z działalności w tym obszarze, na co złożyło się rozpoznanie wyniku spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o. zgodnie z udziałami Marvipol w spółce, związanego z aktualizacją wartości inwestycji w związku z zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży przedsiębiorstwa Industrial Center 37 sp. z o.o. W 2016 r. Grupa Marvipol rozpoznała 8,4 mln zł zysku z działalności w obszarze magazynowym.

2.6. CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA WYNIKI SEGMENTU DEWELOPERSKIEGO W PERSPEKTYWIE NAJBLIŻSZYCH 12 MIESIĘCY

2.6.1. CZĘŚĆ MIESZKANIOWA

Plan rozwoju segmentu mieszkaniowego Grupy zakłada osiągnięcie w 2017 r. dwucyfrowego wzrostu procentowego wolumenu zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych. Kluczowy wpływ na to będą mieć: sprzedaż mieszkań w inwestycji Central Park Ursynów, w tym kolejnego jej etapu - CPU 4, wprowadzonego do sprzedaży w II kw. 2017 r., sprzedaż mieszkań w projektach Bemowo Residence i Riviera Park oraz wprowadzenie do sprzedaży nowych projektów mieszkaniowych.

Kluczowy wpływ na wyniki finansowe, jakie w perspektywie najbliższych 12 miesięcy będą rozpoznawane przez segment deweloperski Grupy, mieć będzie rozliczanie sprzedaży z będących w realizacji etapów inwestycji Central Park Ursynów oraz przekazania sprzedanych już lokali z gotowych inwestycji. Na I kw. 2017 r. wartość zawartych do tej pory, a nie rozliczonych w rachunku wyników umów sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych w ukończonych inwestycjach wyniosła 216 mln zł. Wartość zawartych do końca I kw. 2017 r. umów sprzedaży lokali w etapie CPU 2 inwestycji Central Park Ursynów, przewidzianym do ukończenia w drugiej połowie 2017 r., wynosi 124,2 mln zł.

2.6.2. CZĘŚĆ MAGAZYNOWA

Potencjalnie istotny wpływ na wyniki, w perspektywie najbliższych 12 miesięcy może mieć sprzedaż, przez współkontrolowaną spółkę Industrial Center 37 sp. z o.o., projektu magazynowego w Konotopie. Dotychczas z tytułu inwestycji Grupa Marvipol rozpoznała 13,9 mln zł zysku, z czego na koniec roku 2015 rozpoznano 3,4 mln zł wyniku, w 2016 r.: 8,4 mln zł, a w 2017 r.: 2,1 mln zł.

Zgodnie z informacjami zawartymi podpunkcie 3.2 rozdziału Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej Marvipol S.A., Grupa Marvipol obecnie realizuje kolejne projekty magazynowe. Postępy w ich realizacji, planowana na kolejne kwartały 2017 r. finalizacja części z nich i rozpoczęcie wynajmu powierzchni w obiektach będą przekładać się na udziały w istotnych zyskach spółek współkontrolowanych, które Grupa Marvipol będzie rozpoznawać.

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.

**Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe
za okres 01.01.2017 - 31.03.2017**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 31 marca 2017 r.

Za okres od 1 stycznia do 31 marca 2017 r.		Dane przekształcone			
w tysiącach złotych		Nota	01.sty.17 31.mar.17	01.sty.16 31.mar.16	01.sty.16 31.mar.16
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	5		166 598	129 025	168 930
Pozostałe przychody operacyjne	6		6 110	429	1 899
			172 708	129 455	170 829
Amortyzacja			(242)	(151)	(499)
Zużycie materiałów i energii			(551)	(443)	(3 034)
Usługi obce	8		(4 989)	(4 740)	(39 768)
Koszty świadczeń pracowniczych	10		(3 224)	(2 894)	(3 829)
Wartość sprzedanych towarów i usług	7		(135 897)	(111 691)	(109 832)
Pozostałe koszty operacyjne	9		(10 803)	(1 993)	(4 134)
Zyski z inwestycji	11		147	74	540
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	12		-	-	2 316
Wynik na zbyciu akcji własnych			-	-	-
Wynik na zbyciu jednostek zależnych			-	-	-
Zysk na działalności operacyjnej			17 149	7 617	12 589
Koszty finansowe	13		(897)	(405)	(3 583)
Zysk przed opodatkowaniem			16 252	7 212	9 006
Podatek dochodowy	14		(3 248)	(550)	(548)
Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy			13 004	6 662	8 458
w tym przypadający na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej			13 004	6 662	8 458
Akcjonariuszy mniejszościowych			-	-	-
Zysk netto za rok obrotowy			13 004	6 662	8 458
Działalność zaniechana					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	33		4 094	1 795	-
Wynik na zbyciu jednostek zależnych			-	-	-
Zysk (strata) netto			17 098	8 458	8 458
Inne całkowite dochody			-	-	-
Całkowite dochody ogółem			17 098	8 458	8 458
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej i zaniechanej					
Podstawowy (zł)	25		0,41	0,20	0,20
Rozwodniony (zł)	25		0,41	0,20	0,20
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej					
Podstawowy (zł)	25		0,31	0,16	0,20
Rozwodniony (zł)	25		0,31	0,16	0,20

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 marca 2017 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	15	43 099	29 095	53 528
Wartości niematerialne	16	906	808	888
Prawa wieczystego użytkowania gruntów		3 037	3 056	3 112
Nieruchomości inwestycyjne	17	-	-	78 678
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	30	7 053	6 397	4 632
Pozostałe należności długoterminowe	18	76	75	840
Pozostałe inwestycje długoterminowe	19	247	160	35 641
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	8 235	8 151	16 100
Aktywa trwałe razem		62 653	47 742	193 419
Aktywa obrotowe				
Zapasy	21	112 433	71 911	473 861
Inwestycje krótkoterminowe		-	-	9 000
Należności z tytułu podatku dochodowego		219	292	550
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22	50 352	70 668	56 803
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	30	9 228	7 941	6 356
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	92 536	105 060	195 310
Aktywa obrotowe razem		264 768	255 872	741 880
Aktywa przeznaczone do wydzielenia	33	734 925	664 238	-
Aktywa razem		1 062 346	967 852	935 299

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 marca 2017 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	24	8 310	8 310	8 310
Kapitał zapasowy		365 136	268 346	300 631
Kapitał rezerwowy		17 059	44 831	17 059
Zyski zatrzymane		17 098	69 018	8 458
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		407 603	390 505	334 458
Udziały mniejszości		-		
Kapitał własny razem		407 603	390 505	334 458
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	26	33 298	76 896	89 697
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	28	1 219	80	583
Pozostałe zobowiązania	31	-	-	1 313
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	20	2 559	2 891	36 549
Rezerwy	30	7 053	6 397	4 632
Zobowiązania z tytułu obligacji	27	-	-	138 161
Zobowiązania długoterminowe razem		44 129	86 264	270 935
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	26	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	28	406	54	710
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		2 405	4 965	404
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	31	206 956	154 900	208 201
Przychody przyszłych okresów	29	565	190	103 949
Rezerwy	30	10 545	8 037	6 484
Zobowiązania z tytułu obligacji	27	-	-	10 158
Zobowiązania krótkoterminowe razem		220 877	168 146	329 906
Zobowiązania razem		265 006	254 410	600 841
Zobowiązania przeznaczone do wydzielienia	33	389 737	322 937	-
Kapitał własny i zobowiązania razem		1 062 346	967 852	935 299

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 31 marca 2017 r.

w tysiącach złotych

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Zysk netto za okres

Korekty

Amortyzacja	528	498
Amortyzacja przedpłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania	19	19
Przychody z tytułu odsetek	(610)	(518)
Koszty finansowe	2 611	2 688
Różnice kursowe niezrealizowane	2 540	-
Likwidacja środków trwałych i WNiP	-	5
Podatek dochodowy	(8 194)	548
Zmiana stanu zapasów	(115 752)	(28 416)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(19 606)	(8 760)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	3 219	13
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	42 090	81 660
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	41 987	8 131
Udział w wyniku wspólnych przedsięwzięć	(2 067)	(2 316)
Wartość firmy -jednostki zależne	(676)	
Koszty emisji obligacji	126	253
Podatek zapłacony	(9 811)	(4 450)
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	(46 498)	57 813

W tym:

Działalność kontynuowana	44 384	40 495
Działalność przeznaczona do wydzielenia	(90 882)	17 318

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych - cd.

Za okres od 1 stycznia do 31 marca 2017 r.

w tysiącach złotych

	01.sty.17 31.mar.17	01.sty.16 31.mar.16
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	26	681
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(13 050)	(889)
Pożyczki udzielone	(5 200)	(5)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(18 224)	(213)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(12 867)	(152)
Działalność przeznaczona do wydzielenia	(5 357)	(61)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wykup obligacji w terminie	(318)	(9 535)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	71 101	-
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(63 284)	(4 175)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(130)	(313)
Odsetki zapłacone	(3 450)	(3 639)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3 919	(17 662)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(44 040)	(4 297)
Działalność przeznaczona do wydzielenia	47 959	(13 365)
Przepływy pieniężne netto, razem	(60 803)	39 938
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	297 702	155 372
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	236 899	195 310
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	32 348	15 605

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczne skrócone skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 marca 2017 r.

w tysiącach złotych

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 r.	8 310	268 346	17 059	-	32 343	326 058	326 058
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	8 458	8 458	8 458
Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	32 285	-	-	(32 343)	(58)	(58)
Kapitał własny na dzień 31 marca 2016 r.	8 310	300 631	17 059	-	8 458	334 458	334 458
Kapitał własny na dzień 1 kwietnia 2016 r.	8 310	300 631	17 059	-	8 458	334 458	334 458
Całkowite dochody ogółem	-	(4 571)	-	-	65 131	60 560	60 560
Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	(27 714)	27 772	-	-	58	58
Przeznaczenie części zysku za rok 2015 na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	(4 571)	(4 571)	(4 571)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016 r.	8 310	268 346	44 831	-	69 018	390 505	390 505
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2017 r.	8 310	268 346	44 831	-	69 018	390 505	390 505
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	17 098	17 098	17 098
Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	96 790	(27 772)	-	(69 018)	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2017 r.	8 310	365 136	17 059	-	17 098	407 603	407 603

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polawski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Informacje objaśniające

1. Dane Spółki Dominującej

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

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

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

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

Do dnia 15 grudnia 2016 roku przedmiotem działalności Grupy był również wynajem powierzchni.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres obrotowy kończący się 31 marca 2017 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanych łącznie „Grupą”). Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 marca 2016 roku.

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Marvipol S.A.

2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w skróconej formie, zgodnie z MSR 34. Przy sporządzeniu niniejszego 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 2016 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w ciągu 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2016 roku

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku, za wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzonych przez UE obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku:

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

Zastosowanie powyższych zmian do standardów nie miało istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Grupy oraz na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kw. 2017 r.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Działalność zaniechana w tym przeznaczona do wydzielenia

Proces Podziału Spółki

W 2017 roku Marvipol S.A. kontynuuje prace nad procesem podziału Spółki, który ma na celu zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w taki sposób, że Spółka nadal prowadzić będzie działalność motoryzacyjną (polegającą przede wszystkim na zarządzaniu i sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami motoryzacyjnymi funkcjonującymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.), natomiast działalność deweloperska, jako odrębna struktura, zostanie ze Spółki wydzielona do innego podmiotu.

W ramach ww. procesu podziału, w dniu 31 sierpnia 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. („Spółka Dzielona”) oraz Zarząd Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie (dawniej: M Automotive Holding S.A. z siedzibą w Warszawie) („Spółka Przejmująca”) uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału, zgodnie z którym podział Marvipol S.A. zostanie dokonany w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH (podział przez wydzielenie), w drodze przeniesienia części majątku Spółki Dzielonej stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie („Oddział Marvipol”), tj. działalności deweloperskiej oraz związanej z najmem, na Spółkę Przejmującą. Akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol, obejmą 41 551 852 akcje zwykłe na okaziciela Spółki Przejmującej serii C, o wartości nominalnej 1 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 41 551 852 zł, wyemitowanych w związku z podziałem Spółki Dzielonej („Akcje Emisji Podziałowej”), przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki Dzielonej przypada 1 (jedna) akcja Spółki Przejmującej.

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

Ponadto Prospekt emisyjny Spółki Przejmującej został złożony do Komisji Nadzoru Finansowego w maju 2017 wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie.

W związku z tymi działaniami oraz zgodnie z MSSF 5 Spółka podjęła decyzję o zaprezentowaniu w 2016 roku informacji dotyczących Oddziału Marvipol jako działalności zaniechanej (przeznaczonej do wydzielenia), co zostało zaprezentowane w notce 33.

Grupa na skutek sprzedaży budynku Prosta Tower w dniu 15 grudnia 2016 r. zaniechała działalności polegającej na najmie powierzchni biurowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Prosta Tower.

Sposób prezentacji i ujawniania informacji dotyczącej działalności zaniechanej jest zgodny z MSSF 5.

4. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów.

Segmenty branżowe

Grupa w pierwszym kwartale wyodrębniła poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska (przeznaczona do wydzielania),
- sprzedaż samochodów,
- najem powierzchni (działalność zaniechana w 2016 roku).

Grupa na skutek sprzedaży budynku Prosta Tower w dniu 15 grudnia 2016 r. zaniechała działalności polegającej na najmie powierzchni biurowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Prosta Tower. Więcej informacji o działalności zaniechanej prezentowane jest w nocie 33.2.

4. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty zgodnie z MSSF 8

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Sprzedaż samochodów		Najem		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31.mar.17	31.mar.16	31.mar.17	31.mar.16	31.mar.17	31.mar.16	31.mar.17	31.mar.16	31.mar.17	31.mar.16
Działalność kontynuowana										
Przychody od odbiorców zewnętrznych	-	-	166 598	129 025	-	-	-	-	166 598	129 025
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	6 110	429	-	-	-	-	6 110	429
Przychody od odbiorców razem	-	-	172 708	129 455	-	-	-	-	172 708	129 455
Wynik segmentu	-	-	17 002	7 339	-	-	-	-	17 002	7 339
Nieprzypisane koszty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zyski z inwestycji	-	-	147	-	-	-	-	-	147	74
Zbycie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie jednostek zależnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) ze zbycia wartości niematerialnych i prawnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk na działalności operacyjnej									17 149	7 413
Koszty finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-	(897)	(405)
Podatek dochodowy	-	-	-	-	-	-	-	-	(3 248)	(550)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej									13 004	6 662
Działalność zaniechana										
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	4 094	2 297	-	-	-	(501)	-	-	4 094	1 795
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto									17 098	8 458
Inne całkowite dochody									-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem									17 098	8 458

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Sprzedaż samochodów		Najem		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31.mar.17	31.mar.16	31.mar.17	31.mar.16	31.mar.17	31.mar.16	31.mar.17	31.mar.16	31.mar.17	31.mar.16
Aktywa segmentu	734 925	440 341	327 421	189 547	-	104 014	-	5 558	1 062 346	739 460
Nieprzypisane aktywa									-	195 839
Aktywa razem									1 062 346	935 299
Zobowiązania segmentu	389 737	242 190	265 006	172 810	-	53 635	-	5 558	654 743	474 193
Nieprzypisane zobowiązania									-	126 648
Zobowiązania razem									654 743	600 841
Wydatki inwestycyjne	5 458	-	12 792	894	-	-	-	-	18 250	894
Amortyzacja	286	195	242	151	-	153	-	-	528	499

5. Przychody ze sprzedaży

<i>Nota</i>			
<i>w tysiącach złotych</i>		31.mar.17	31.mar.16
Przychody ze sprzedaży mieszkań		13 982	37 527
Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych		161 177	124 251
Przychody z najmu		376	1 438
Przychody z tytułu usług wykończenia mieszkań		727	92
Przychody z tytułu usług pośrednictwa		528	389
Przychody z tytułu usług serwisowych i gwarancyjnych		4 859	3 306
Przychody z tytułu wynajmu samochodów		162	
Przychody ze świadczenia pozostałych usług		160	1 927
		181 971	168 930
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana		166 598	129 025
Działalność zaniechana (działalność najem)		-	1 007
Przychody ze sprzedaży działalności przeznaczonej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem		15 373	38 898
		181 971	168 930
Przychody ze sprzedaży			
Przychody ze sprzedaży działalności przeznaczonej do wydzielenia	33	15 383	38 898

6. Pozostałe przychody operacyjne

<i>w tysiącach złotych</i>		31.mar.17	31.mar.16
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych		118	-
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych		222	483
Różnice kursowe z działalności operacyjnej		1 133	4
Wycena zobowiązań walutowych		3 553	-
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy		1 003	-
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności		-	179
Przychody z tytułu rozwiązanych rezerw		203	-
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)		733	732
Odsetki		-	21
Inne		182	480
		7 147	1 899
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana		6 110	429
Działalność zaniechana (działalność najem)		-	287
Pozostałe przychody z działalności przeznaczonej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem		1 037	1 182
		7 147	1 899
Pozostałe przychody			
Pozostałe przychody z działalności przeznaczonej do wydzielenia	33	1 037	1 182

7. Wartość sprzedanych towarów i usług

<i>w tysiącach złotych</i>	31.mar.17	31.mar.16
Wartość sprzedanych samochodów i części zamiennych	(130 451)	(109 764)
Wartość sprzedanych usług	(5 446)	(1 927)
Wartość sprzedanych towarów	-	-
	(135 897)	(111 691)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(135 897)	(111 691)
Działalność zaniechana (działalność najem)	-	-
Wartość sprzedanych towarów i usług z działalności przeznaczonej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	-	-
Wartość sprzedanych towarów i usług	(135 897)	(111 691)
Wartość sprzedanych usług z działalności przeznaczonej do wydzielenia	33 -	-

Wartości sprzedanych usług dotyczą głównie kosztów z tytułu usług napraw samochodów oraz usług napraw gwarancyjnych samochodów.

8. Usługi obce

<i>w tysiącach złotych</i>	31.mar.17	31.mar.16
Koszt budowy mieszkań	(11 651)	(32 153)
Inne	(8 780)	(7 615)
	(20 431)	(39 768)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(4 989)	(4 740)
Działalność zaniechana (działalność najem)	-	(704)
Usługi obce z działalności przeznaczonej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	(14 493)	(34 324)
Usługi obce	(20 326)	(39 768)
Usługi obce z działalności przeznaczonej do wydzielenia	33 (14 689)	(34 324)

9. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31.mar.17	31.mar.16
Koszty rezerw oraz odpisów aktualizujących należności	(1 354)	(31)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy	-	(12)
Rezerwy inne	-	(31)
Koszty z tytułu poniesionych szkód i zapłaconych kar	(208)	-
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	(7 108)	(162)
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	(1 002)	(429)
Podatki i opłaty	(982)	(416)
Koszty reprezentacji	(36)	(73)
Koszty sprzedaży niestatutowej	(813)	(728)
Ubezpieczenia	(409)	(260)
Opłaty za wieczyste użytkowanie	(74)	(438)
Reklama	(641)	(655)
Koszty wykończenia lokali	(627)	(7)
Koszty zakończonych inwestycji	(607)	(481)
Rezerwa na koszty zakończonych inwestycji	(2 000)	-
Inne	(740)	(411)
	(16 601)	(4 134)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(10 803)	(1 993)
Działalność zaniechana (działalność najem)	-	(138)
Pozostałe koszty operacyjne z działalności przeznaczonej do wydzielienia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	(5 798)	(2 002)
Pozostałe koszty operacyjne	(16 601)	(4 134)
Pozostałe koszty operacyjne z działalności przeznaczonej do wydzielienia	(5 798)	(2 002)

33

10. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31.mar.17	31.mar.16
Wynagrodzenia	(3 419)	(3 179)
Ubezpieczenia społeczne	(685)	(650)
	(4 104)	(3 829)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(3 224)	(2 894)
Działalność zaniechana (działalność najem)	-	-
Koszty świadczeń pracowniczych z działalności przeznaczonej do wydzielienia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	(880)	(935)
Koszty świadczeń pracowniczych	(4 104)	(3 829)
Koszty świadczeń pracowniczych z działalności przeznaczonej do wydzielienia	(880)	(935)

33

11. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	31.mar.17	31.mar.16
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	610	238
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	171	283
Inne	138	19
	919	540
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	147	74
Działalność zaniechana (działalność najem)	-	-
Zyski z inwestycji z działalności przeznaczonej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	772	466
Zyski z inwestycji	919	540
	772	466
Zyski z inwestycji z działalności przeznaczonej do wydzielenia	³³	

12. Udziały w zyskach wspólnych przedsięwzięć

w tysiącach złotych

	31.mar.17	31.mar.16
Udziały w zyskach wspólnych przedsięwzięć	2 067	2 316
	2 067	2 316
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność zaniechana (działalność najem)	-	-
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć z działalności przeznaczonej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	2 067	2 316
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	2 067	2 316
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć z działalności przeznaczonej do wydzielenia	³³ 2 067	2 316

13. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	31.mar.17	31.mar.16
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(2 219)	(2 678)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(12)	(10)
Prowizje	(586)	(85)
Koszty obsługi obligacji		(278)
Różnice kursowe	(2 541)	-
Inne	(388)	(532)
	(5 746)	(3 583)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(897)	(405)
Działalność zaniechana (działalność najem)	-	(821)
Koszty finansowe z działalności przeznaczonej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	(4 849)	(2 357)
Koszty finansowe	(5 746)	(3 583)
Koszty finansowe z działalności przeznaczonej do wydzielenia	³³ (4 849)	(2 357)

14. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych

	31.mar.17	31.mar.16
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	3 656	4 930
	3 656	4 930
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(11 848)	(4 382)
	(11 848)	(4 382)
Wyksięgowanie aktywów i rezerw w związku ze sprzedażą jednostek zależnych	-	-
	(11 848)	(4 382)
Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej	3 248	550
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej (bez podatku od zysku ze sprzedaży)	(11 442)	(2)
	(8 194)	548
Podatek dochodowy od zysku ze sprzedaży działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
Podatek dochodowy	(8 194)	548

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	31.mar.17	31.mar.16
Zysk netto za rok obrotowy	17 098	8 458
Podatek dochodowy	(8 194)	548
Zysk przed opodatkowaniem	8 904	9 006
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	1 692	1 711
Różnice pomiędzy kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	6 502	(1 163)
	8 194	548

15. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

	Grunt	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	41 260	4 215	2 516	7 814	12 111	67 916
Nabycie	-	-	-	-	169	720	889
Zbycie	-	-	(6)	-	-	-	(6)
Pozostałe	-	1	-	-	(1)	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2016 r.	-	39 403	4 209	2 516	9 840	12 831	68 799

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	17 403	4 572	3 418	9 503	14 855	49 751
Nabycie	12 627	-	15	1 748	-	392	14 782
Przeniesienie inne	1 302	-	-	-	-	(1 302)	-
Zbycie	-	-	-	(423)	-	-	(423)
Likwidacja	-	-	(90)	-	-	-	(90)
Wartość brutto na dzień 31 marca 2017 r.	13 929	17 403	4 497	4 743	9 503	13 945	64 020

w tysiącach złotych

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	(4 709)	(3 740)	(1 648)	(4 677)	-	(14 774)
Amortyzacja za okres	-	(238)	(52)	(81)	(127)	-	(498)
Pozostałe	-	(5)	-	-	-	-	(5)
Likwidacja	-	-	6	-	-	-	6
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2016 r.	-	(4 952)	(3 786)	(1 729)	(4 804)	-	(15 271)

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	(3 395)	(4 068)	(1 561)	(5 153)	-	(14 177)
Amortyzacja za okres	-	(93)	(37)	(192)	(132)	-	(454)
Zbycie	-	-	-	423	-	-	423
Przeniesienia inne	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2017 r.	-	(3 488)	(4 105)	(1 330)	(5 285)	-	(14 208)

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	36 551	475	868	3 137	12 111	53 142
Na dzień 31 marca 2016 r.	-	34 451	423	787	5 036	12 831	53 528

Na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	14 008	504	1 857	4 350	14 855	35 574
Na dzień 31 marca 2017 r.	13 929	13 915	392	3 413	4 218	13 945	49 812

W tym:

Działalność kontynuowana

Działalność przeznaczona do wydzielenia

13 929	13 914	300	1 925	103	12 928	43 099
-	1	92	1 488	4 115	1 017	6 713

16. Wartości niematerialne

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Wartość brutto			
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.	778	793	1 571
Nabycie	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 marca 2016 r.	778	793	1 571
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	784	1 231	2 015
Nabycie	676	106	782
Wartość brutto na dzień 31 marca 2017 r.	1 460	1 337	2 797
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości			
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r., w tym:	-	(683)	(683)
Amortyzacja za okres	-	-	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2016 r.	-	(683)	(683)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r., w tym:	-	(762)	(762)
Amortyzacja za okres	-	(74)	(74)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2017 r.	-	(836)	(836)

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
Wartość netto			
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	778	110	888
Na dzień 31 marca 2016 r.	778	110	888
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	784	469	1 253
Na dzień 31 marca 2017 r.	1 460	501	1 961
<i>W tym:</i>			
<i>Działalność kontynuowana</i>	784	122	906
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	676	379	1 055

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

17. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
Wartość netto na początek okresu	2 805	78 678	78 678
Poniesione nakłady	-	16	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	(75 928)	-
Przeniesienie ze środków trwałych	-	(1 109)	-
Zmiana wartości godziwej	-	1 148	-
	2 805	2 805	78 678
Wartość netto na koniec okresu			
<i>W tym:</i>			
<i>Działalność kontynuowana</i>	-	-	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	2 805	2 805	-

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- niezagospodarowane grunty w Mikołajkach – działka o nr ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4, co do których Grupa nie ma sprecyzowanych planów.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych (ostatnie operaty zostały sporządzone wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku). Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 2 805 tys. zł (31 grudnia 2016 r.: 2 805 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

W dniu 15 grudnia 2016 r. Grupa sprzedała nieruchomość inwestycyjną Prosta Tower. Więcej informacji znajduje się w nocie 33.2

18. Pozostałe należności długoterminowe

w tysiącach złotych	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	143	119	840
Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług	-	-	-
	143	119	840
<i>W tym:</i>			
<i>Działalność kontynuowana</i>	76	75	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	67	44	-

19. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
Pożyczki udzielone	87 102	83 857	29 874
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	13 965	11 898	5 767
	101 067	95 755	35 641
<i>W tym:</i>			
<i>Działalność kontynuowana</i>	247	160	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	100 820	95 595	-

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)

w tysiącach złotych

	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
Pożyczka Industrial Center 37 Sp. z o.o.	29 194	28 995	27 329
Pożyczka Książek Holding Sp. z o.o.	-	-	291
Pożyczka MK Holding S.a.r.l.	248	161	88
Pożyczka Robo Wash Sp. z o.o.	2 160	2 159	2 166
Pożyczka PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	37 425	33 731	-
Pożyczka PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	18 075	18 811	-
	87 102	83 857	29 874

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

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

w tysiącach złotych

	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	13 947	11 785	5 767
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	-	95	-
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	-	-	-
Projekt 888 Sp. z o.o.	18	18	-
	13 965	11 898	5 767

Realizując strategię rozwoju segmentu deweloperskiego Grupa Marvipol. Grupa Marvipol nawiązała współpracę z Grupą Panattoni, liderem rynku magazynowego w Polsce i w Europie, w zakresie wspólnej realizacji projektów magazynowych. W jej ramach Industrial Center 37 sp. z o.o., spółka celowa, której udziałowcami są Marvipol Estate sp. z o.o. (posiadający 68% udziałów spółki) oraz PG Europe S.à r.l. (32% udziałów), w 2015 r. nabyła grunty o łącznej powierzchni 9,6 ha, zlokalizowane w rejonie węzła Konotopa, (powiat warszawski zachodni) i rozpoczęła na nich budowę, w ramach dwóch oddzielnych inwestycji, centrum magazynowego. Kompleks składa się z dwóch budynków o łącznej powierzchni użytkowej ponad 48 tys. m2. Realizacja całości została zakończona w II kw. 2016 r. W dniu 24 kwietnia 2017 r. Industrial Center 37 sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży przedsiębiorstwa spółki, obejmującą oba budynki magazynowe. Projekt wynajęty jest w 100%.

W sierpniu 2016 r. Marvipol oraz Grupa Panattoni porozumiały się ws. wspólnej realizacji kolejnego projektu, polegającego na wybudowaniu w gminie Grodzisk Mazowiecki, w ramach trzech inwestycji, centrum logistyczno-magazynowego o powierzchni ok. 70 tys. m2. Realizując porozumienie między stronami PDC Industrial Center 60 sp. z o.o., spółka zależna Marvipol S.A., w III i IV kwartale 2016 r. nabyła nieruchomości w gminie Grodzisk Mazowiecki, na których realizowane są inwestycje. W październiku 2016 r. Marvipol S.A. zawarł z PG Europe S.à r.l. umowę sprzedaży 42% udziałów w spółce PDC Industrial Center 60. Na dzień publikacji raportu trwa realizacja dwóch z planowanych trzech inwestycji, w ramach których powstają cztery budynki z ponad 60 tys. m2 powierzchni użytkowej. Ukończenie całego projektu, który na dzień publikacji raportu jest wynajęty w 77%, planowane jest do końca tego roku.

W listopadzie 2016 r. Marvipol i Panattoni Development Europe porozumiały się ws. wspólnej realizacji projektu magazynowego w aglomeracji śląskiej o łącznej powierzchni 35 tys. m2. Realizując zawarte porozumienie PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o., spółka zależna Marvipol, nabyła w grudniu 2016 r. działkę, na której ma zostać zrealizowana nieruchomość. W lutym 2017 r. Marvipol zawarł z PG Europe S.à r.l. umowę sprzedaży 32% udziałów w spółce PDC Industrial Center 63. Obecnie trwa realizacja inwestycji, a jej zakończenie planowane jest na III kwartał 2017 r. Na dzień publikacji raportu projekt jest wynajęty w ponad 70%.

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

	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
Udział procentowy w kapitale	68,00%	68,00%	68,00%
Aktywa trwałe w tym, nieruchomości inwestycyjne wycenione w wartości godziwej	149 518 135 659	149 077 136 514	53 734 52 977
Aktywa obrotowe w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 476 2 933	7 132 2 513	4 698 114
Zobowiązania długoterminowe w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	90 269 90 269	88 431 88 431	28 544 28 544
Zobowiązania krótkoterminowe	18 478	20 323	22 481
Przychody ze sprzedaży	2 515	4 779	-
Zysk z działalności kontynuowanej skorygowany o wycenę nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej z uwzględnieniem spodziewanej ceny sprzedaży*	6 540	12 291	5 915
Przychody odsetkowe	-	10	1
Koszty odsetkowe	(430)	(1 046)	(1)
Podatek dochodowy bieżący	-	(539)	1 540
Wynik przypadający Grupie	4 447	8 358	4 022

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

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

	31.mar.17	31.gru.16
Udział procentowy w kapitale	58%	58%
Aktywa trwałe	38 392	28 890
w tym nieruchomości inwestycyjne	37 306	27 840
Aktywa obrotowe	12 449	7 259
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 728	5 316
Zobowiązania długoterminowe	39 781	35 745
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk z działalności kontynuowanej	(274)	(56)
Przychody odsetkowe	-	57
Koszty odsetkowe	(47)	-
Podatek dochodowy	-	159

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

	31.mar.17	31.gru.16
Udział procentowy w kapitale	50%	50%
Aktywa trwałe	-	-
w tym nieruchomości inwestycyjne	-	-
Aktywa obrotowe	35	39
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31	36
Zobowiązania długoterminowe	-	-
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	2	2
Przychody ze sprzedaży	-	-
Zysk z działalności kontynuowanej	(4)	(14)
Przychody odsetkowe	-	-
Koszty odsetkowe	-	-
Podatek dochodowy	-	-

Poniżej prezentujemy wybrane dane finansowe spółki PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.

	31.mar.17
Udział procentowy w kapitale	68%
Aktywa trwałe	18 049
w tym nieruchomości inwestycyjne	18 049
Aktywa obrotowe	5 341
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 197
Zobowiązania długoterminowe	19 952
Przychody ze sprzedaży	-
Zysk z działalności kontynuowanej	(148)
Przychody odsetkowe	-
Koszty odsetkowe	(17)
Podatek dochodowy	-

20. Podatek odroczony

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

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

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.17	31.gru.16
Rzeczowe aktywa trwałe	9	5	(1 788)	(1 822)	(1 779)	(1 817)
Wartości niematerialne i prawne (znaki towarowe)	-	-	-	(11 397)	-	(11 397)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 839)	(1 831)	(1 839)	(1 831)
Rozliczenia czynszów	-	-	-	-	-	-
Niezrealizowane różnice kursowe	372	82	(1 061)	(548)	(689)	(466)
Wycena walutowych kontraktów terminowych	1 241	-	-	(108)	1 241	(108)
Różnice w wycenie zapasów deweloperskich	434	394	(1 571)	(971)	(1 137)	(577)
Różnice w wycenie zapasów samochodów i części	116	1 049	-	(91)	116	958
Samochody sprzedane nie wydane	1 936	835	(1 878)	(1 009)	58	(174)
Świadczenia pracownicze	86	114	-	-	86	114
Odpisy na należności	125	70	-	-	125	70
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	3 094	2 724	(3 094)	(2 724)	-	-
Rezerwy na koszty okresu	1 370	1 213	-	-	1 370	1 213
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	2 923	2 116	(2 303)	(2 625)	620	(509)
Odsetki od pożyczki	705	96	(1 554)	(1 035)	(849)	(939)
Odsetki od obligacji i kredytów	438	597	(6 190)	(5 207)	(5 752)	(4 610)
Odpisy na zapasy deweloperskie	1 846	2 019	-	-	1 846	2 019
Odpisy na zapasy samochodów i części	251	434	-	-	251	434
Korekty przychodów	551	872	-	-	551	872
Rezerwa na zwrot akcyzy	-	-	(1 435)	(1 553)	(1 435)	(1 553)
Udziały w jednostkach współkontrolowanych	-	-	(413)	(2 250)	(413)	(2 250)
Pozostałe	315	979	(4 060)	(3 634)	(3 745)	(2 655)
Straty podatkowe do rozliczenia	8 376	8 360	-	-	8 376	8 360
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 188	21 959	(27 186)	(36 805)	(2 998)	(14 846)
Kompensata	(10 130)	(4 690)	10 130	4 690	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	14 058	17 269	(17 056)	(32 115)	(2 998)	(14 846)

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych

	Stan na 31.gru.16	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych	Stan na 31.mar.2017
Rzeczowe aktywa trwałe	(1 817)	38	(1 779)
Wartości niematerialne i prawne (znaki towarowe)	(11 397)	11 397	-
Nieruchomości inwestycyjne	(1 831)	(8)	(1 839)
Rozliczenia czynszów	-	-	-
Niezrealizowane różnice kursowe z wyceny bilansowej	(466)	(223)	(689)
Wycena walutowych kontraktów terminowych	(108)	1 349	1 241
Różnice w wycenie zapasów deweloperskich	(577)	(560)	(1 137)
Różnice w wycenie zapasów samochodów i części	958	(842)	116
Samochody sprzedane nie wydane	(174)	232	58
Świadczenia pracownicze	114	(28)	86
Odpisy na należności	70	55	125
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	-	-	-
Rezerwy na koszty okresu	1 213	157	1 370
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(509)	1 129	620
Odsetki od pożyczki	(939)	90	(849)
Odsetki od obligacji i kredytów	(4 610)	(1 142)	(5 752)
Odpisy na zapasy deweloperskie	2 019	(173)	1 846
Odpisy na zapasy samochodów i części	434	(183)	251
Korekty przychodów	872	(321)	551
Rezerwa na zwrot akcyzy	(1 553)	118	(1 435)
Udziały w jednostkach współkontrolowanych	(2 250)	1 837	(413)
Pozostałe	(2 655)	(1 090)	(3 745)
Straty podatkowe do rozliczenia	8 360	16	8 376
	(14 846)	11 848	(2 998)
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	5 259	347	5 606
Działalność przeznaczona do wydzielenia	(20 105)	11 501	(8 604)

21. Zapasy

w tysiącach złotych

	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
Produkcja niezakończona	384 502	297 562	306 398
Wyroby gotowe	29 711	41 421	77 981
Towary	112 433	71 911	89 482
	526 646	410 894	473 861
w tym:			
koszty finansowania zewnętrznego	30 669	31 142	40 897
<i>Działalność kontynuowana</i>	112 433	71 911	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	414 213	338 983	-

Podział zapasów na dzień 31 marca 2017 roku

w tysiącach złotych

	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	3 941	-
Inwestycja Hill Park	18 851	7 471	-
Inwestycja Bielany Residence	-	610	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	-
Inwestycja 17 Stycznia	1 856	-	-
Inwestycja Zielona Italia	-	2 435	-
Inwestycja Central Park Ursynów	200 097	15 254	-
Inwestycja Riviera Park	44 596	-	-
Inwestycja Bemowo Residence	11 144	-	-
Inwestycja Modzelewskiego	10 884	-	-
Inwestycja Puławska	11 757	-	-
Inwestycja Topiel	13 995	-	-
Inwestycja Grzybowska	61 229	-	-
Samochody i części	-	-	112 433
	384 502	29 711	112 433

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 17 728 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 18 023 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 12 941 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 13 119 tys. zł).

Wartość inwestycji Hill Park Apartments II (produkcja niezakończona) na dzień 31 marca 2017 r. prezentowana jest w wartości netto tj. pomniejszona o odpis aktualizujący wynoszący na 31.03.2017 łącznie 9.843 tys. zł. (na 31.12.2016 łącznie 9.843 tys. zł)

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

W wyniku roku 2016 ujęto odpis aktualizujący Inwestycję Apartamenty Mokotów Park w wysokości 785 tys. zł. i inwestycję Hill Park etap I w wysokości 3 565 tys. zł. W pierwszym kwartale 2017 r. w związku ze sprzedażą został odwrócony odpis na zapasy w inwestycji HPA I w wysokości 949 tys. zł. Wartość zapasów wyrobów gotowych na 31.03.2017 r. prezentowana jest w wartości netto, pomniejszonej o odpis aktualizujący.

Odpis aktualizujący wartość zapasów w segmencie sprzedaży samochodów wyniósł na dzień 31 marca 2017 r.: 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 2 283 tys. zł).

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w notce 26.

Grupa posiada samochody o łącznej wartości 154 tys. zł, których zakup został sfinansowany poprzez leasing finansowy. Samochody służą głównie do jazd testowych. Jednocześnie samochody te traktowane są jako towary.

22. Inwestycje krótkoterminowe oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
Środki na rachunku administratora hipoteki przeznaczone na okresowy wykup obligacji	-	-	1 066
Należności z tytułu dostaw i usług	13 171	40 384	29 022
Pozostałe należności	32 747	7 180	1 647
Kontrakty terminowe	-	568	-
Kaucje	967	-	-
Należności z tytułu podatków	59 329	37 432	21 294
Rozliczenia międzyokresowe	2 129	1 834	3 254
Naprawy gwarancyjne		1 360	520
	108 343	88 758	56 803
<i>W tym:</i>			
<i>Działalność kontynuowana</i>	50 352	70 668	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	57 991	18 090	-

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z należności euro z tytułu sprzedaży samochodów, napraw gwarancyjnych oraz kaucji zatrzymanych z tyt. najmu na kwotę 963 tys. EUR, co odpowiada 4 117 tys. zł (31 grudnia 2016 r.: 8 255 tys. zł), należności w funtach brytyjskich z tytułu napraw gwarancyjnych i sprzedaży części na kwotę 259 tys. GBP, co odpowiada 1 267 tys. zł (31 grudnia 2016 r.: 1 783 tys. zł).

23. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<i>w tysiącach złotych</i>	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
Środki pieniężne w kasie	267	128	425
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	236 632	297 574	194 885
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	236 899	297 702	195 310
<i>W tym:</i>			
<i>Działalność kontynuowana</i>	92 536	105 060	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	144 363	192 642	-

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

Na rachunkach bankowych w walutach obcych Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 93 801 tys. zł.

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania, na rachunkach powierniczych dostępna za zgodą banku na dzień 31 marca 2017 roku wynosi 32 348 tys. zł.

24. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

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

Struktura kapitału zakładowego na 31 marca 2017 roku

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

* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

25. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 marca 2017 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwotach:

	31.mar.17	31.mar.16
podstawowy zysk	13 004	6 662

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31.mar.17	31.mar.16
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	41 551 852
Emisja akcji	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 551 852	41 551 852
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,31	0,16

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

Na dzień 31 marca 2017 roku oraz na dzień 31 marca 2016 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 marca 2017 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwotach:

	31.mar.17	31.mar.16
podstawowy zysk	4 094	1 795

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31.mar.17	31.mar.16
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	41 551 852
Emisja akcji	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	41 551 852	41 551 852
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,10	0,04

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej

Na dzień 31 marca 2017 roku oraz na dzień 31 marca 2016 roku nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

26. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

Kredyty i pożyczki wg rodzaju

<i>w tysiącach złotych</i>	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
Kredyty bankowe razem	115 700	108 773	89 697
Pożyczki	890	-	-
<i>w tym:</i>			
część krótkoterminowa	15 247	-	-
część długoterminowa	101 343	108 773	89 697
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	33 298	76 896	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	83 292	31 877	-

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
do 12 miesięcy	15 247	-	-
powyżej 1 roku do 3 lat	87 792	101 879	30 051
powyżej 3 do 5 lat	6 663	4 394	1 849
powyżej 5 lat	6 888	2 500	57 797
Kredyty i pożyczki razem	116 590	108 773	89 697

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
w walucie polskiej	111 672	102 799	32 774
w walutach obcych	4 918	5 974	56 923
Kredyty i pożyczki razem	116 590	108 773	89 697

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
mBank S.A. aneks	02/316/06/Z/VV 17.07.2006 15.12.2015 16.12.2016	7 500	-	29.12.2017	hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Millennium aneks	1788/10/400/04 08.11.2010 16.11.2015 14.03.2017	5 000	-	30.04.2018	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 8 500 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
BOŚ S.A. aneks	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011 25.04.2016	58 305	19 078	31.12.2018	hipoteka łączna na nieruchomościach 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku
BOŚ S.A. Kredyt spłacony 22.03.2017	S/114/10/2015/1157/K/OVE 18.04.2016	35 000	-	31.12.2018	weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol S.A., zastaw rejestrowy na udziałach, w przypadku naruszenia cesja wierzyt. pieniędzy. z umowy GW i gwarancji GW, cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunku.
mBank S.A.	02/219/16/Z/LF 12.12.2016	17 000	2 838	30.11.2018	hipoteka na nieruchomości 25 500 tys. zł niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna
BOŚ S.A.	S/74/10/2016/1157/K/KOO 29.12.2016	25 000	-	30.06.2019	weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol S.A., cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków
BOŚ S.A.	S/75/12/2016/1157/K/KON 22.03.2017	46 817	46 129	31.01.2020	hipoteka na nieruchomości 70 225 tys. zł, weksel in blanco poręczenie cywilne Marvipol S.A., pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach. blokada środków na rachunku obsługi długu, przelew wierzytelności z umowy

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
BOŚ S.A.	S/76/12/2016/1157/K/KON 22.03.2017	14 357	14 357	30.07.2017	weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol S.A., pełnomocnictwo do rachunku VAT, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach. blokada środków na rachunku obsługi długu
Bank Millennium	6620/13/406/04 30.09.2013	7 400	4 163	29.09.2021	hipoteka na nieruchomości 12 580 tys. zł pełnomocnictwo do rachunku
mBANK S.A.	02/082/15/Z/IN 24.03.2015	12 000	2 500	31.03.2022	hipoteka na nieruchomości cesja z polisy
mBANK S.A.	02/080/17/Z/IN 27.03.2017	18 388	6 888	31.12.2024	hipoteka na nieruchomości 27 600 tys. zł cesja z polisy poręczenie British Automotive Polska S.A. na kwotę 20 mln zł
mBank S.A.	02/469/13/Z/VU 19.12.2013 05.12.2016	90 000	19 747	30.11.2018	zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - samochodach należących do: British Automotive Polska S.A., British Automotive Centrum Sp. z o.o., British Automotive Gdańsk Sp. z o.o., British Automotive Łódź Sp. z o.o., AML Polska Sp. z o.o. wraz z cesją praw z polis ubezpieczeniowych
			115 700		

27. Zobowiązania z tytułu obligacji

	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
<i>w tysiącach złotych</i>			
Zobowiązania z tytułu obligacji za początek okresu	141 383	158 549	158 549
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	-	-	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	-	-
Koszty emisji	-	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	-	-
Część ujęta w kapitałach własnych	-	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	126	717	253
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(839)	514	(948)
Wycena obligacji	-	-	-
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych	-	-	-
Wykup obligacji	(318)	(18 397)	(9 535)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	140 352	141 383	148 319
Część krótkoterminowa	31 652	28 365	10 158
Część długoterminowa	108 700	113 018	138 161
	140 352	141 383	148 319
<i>W tym:</i>			
<i>Działalność kontynuowana</i>	-	-	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	140 352	141 383	-

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii O	20 650	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	18.08.2017
Obligacje zwykłe serii P	6 000	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	22.08.2017
Obligacje zwykłe serii R*	4 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2018
Obligacje zwykłe serii R*	12 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2019
Obligacje zwykłe serii R*	24 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2020
Obligacje zwykłe serii S	60 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.09.2019
Obligacje zwykłe serii B (wyemitowane przez Mokotów Park)	12 700	4,80%	niezabezpieczone	18.12.2024

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

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
do 12 miesięcy	31 652	28 365	10 158
powyżej 1 roku do 3 lat	95 394	75 394	29 560
powyżej 3 do 5 lat	0	24 000	99 601
powyżej 5 lat	13 306	13 624	9 000
Zobowiązania z tytułu obligacji	140 352	141 383	148 319

28. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
do 12 miesięcy	628	250	710
powyżej 1 roku do 3 lat	1 704	464	583
powyżej 3 do 5 lat	-	-	-
powyżej 5 lat	-	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 332	714	1 293
W tym:			
Działalność kontynuowana	1 625	134	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	707	580	-

29. Przychody przyszłych okresów

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

w tysiącach złotych

	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	123	-	122
Inwestycja Bielany Residence	5	8	655
Inwestycja Art Eco	-	-	3 479
Inwestycja Hill Park Apartments	1 030	605	732
Inwestycja Zielona Italia	-	-	286
Inwestycja Bemowo Residence	4 004	744	-
Inwestycja Central Park Ursynów	98 445	65 095	97 932
Inwestycja Riviera Park	6 465	2 013	-
Pozostałe	565	186	743
	110 637	68 651	103 949
W tym:			
Działalność kontynuowana	565	190	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	110 072	68 461	-

30. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Naprawy gwarancyjne i marża utracona	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2017 r.	14 339	-	95	14 434
Zwiększenia/Utworzenie	1 900	-	3 264	5 164
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	-	-	-
Wartość na dzień 31 marca 2017 r.	16 239	-	3 359	19 598
Część długoterminowa	7 053	-	-	7 053
Część krótkoterminowa	9 186	-	3 359	12 545
	16 239	-	3 359	19 598
Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.	14 339	-	95	14 434
Część długoterminowa	6 397	-	-	6 397
Część krótkoterminowa	7 942	-	95	8 037
Wartość na dzień 31 marca 2016 r.	10 988	41	87	11 116
Część długoterminowa	4 632	-	-	4 632
Część krótkoterminowa	6 356	41	87	6 484

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 Grupy).

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

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

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

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

Prawne

Grupa nie utworzyła w pierwszym kwartale 2017 r. rezerw na sprawy sporne.

Aktywa i rezerwy na naprawy gwarancyjne

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest związana ze sprzedażą samochodów w ostatnich 3 latach obrotowych kończących się 31 marca 2015, 2016, 2017 (gwarancja udzielana jest na okres trzech lat). Rezerwa ta jest szacowana na podstawie danych historycznych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych poniesionych w latach poprzednich w proporcji do odnotowanej sprzedaży. Oczekuje się, iż zobowiązanie z tego tytułu powstanie w ciągu trzech najbliższych lat.

Kwota utworzonej przez Grupę rezerwy na naprawy gwarancyjne to: 16 194 tys. zł.

Ponadto, Grupa na koniec 31 marca 2017 roku utworzyła rezerwę na marżę utraconą ze sprzedaży samochodów i części zamiennych wydanych do napraw gwarancyjnych w wysokości: 45 tys. zł.

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

Inne

Grupa utworzyła rezerwę w wysokości 2 000 tys. zł na koszty zakończonych inwestycji.

31. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	31.mar.17	31.gru.16	31.mar.16
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	185 861	143 345	156 392
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	280	278	1 308
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	3 745	3 065	868
Zaliczki na dostawy	1 978	1 395	-
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	25 014	10 647	50 946
Kontrakty terminowe	6 531	-	-
Zobowiązania podatkowe	22 339	44 930	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	245 748	203 660	209 514
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	280	278	1 313
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	245 468	203 382	208 201
<i>W tym:</i>			
<i>Działalność kontynuowana</i>	206 956	154 900	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	38 512	48 482	-

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

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

Zobowiązania denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z zobowiązań euro z tytułu zakupu samochodów oraz części do samochodów na kwotę 35 625 tys. EUR, co odpowiada 153 816 tys. zł (31 grudnia 2016 r.: 76 560 tys. zł) oraz zobowiązań w funtach brytyjskich z tytułu zakupu części zamiennych do samochodów na kwotę 1 746 tys. GBP, co odpowiada 8 674 tys. zł (31 grudnia 2016 r.: 5 141 tys. zł).

32. Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe

Grupa ponosi ryzyko kursowe związane głównie z zakupami samochodów oraz części samochodowych. Waluty używane w tych transakcjach to przede wszystkim euro i funty brytyjskie. Grupa na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową oraz zabezpiecza rozliczenia z producentem transakcjami typu forward.

33.1. Działalność przeznaczona do wydzielienia

Niniejsza nota została sporządzona w związku z trwającym procesem podziału Marvipol S.A., który ma na celu zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w taki sposób, że Spółka nadal prowadzić będzie działalność motoryzacyjną (polegającą przede wszystkim na zarządzaniu i sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami motoryzacyjnymi funkcjonującymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.), natomiast działalność deweloperska, jako odrębna struktura, zostanie ze Spółki wydzielona do innego podmiotu.

W ramach ww. procesu podziału, w dniu 31 sierpnia 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. („Spółka Dzielona”) oraz Zarząd Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie (dawniej: M Automotive Holding S.A. z siedzibą w Warszawie) („Spółka Przejmująca”) uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału, zgodnie z którym podział Marvipol S.A. zostanie dokonany w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH (podział przez wydzielenie), w drodze przeniesienia części majątku Spółki Dzielonej stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie („Oddział Marvipol”), tj. działalności deweloperskiej oraz związanej z najmem, na Spółkę Przejmującą. Akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol, obejmą 41 551 852 akcje zwykłe na okaziciela Spółki Przejmującej serii C, o wartości nominalnej 1 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 41 551 852 zł, wyemitowanych w związku z podziałem Spółki Dzielonej („Akcje Emisji Podziałowej”), przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki Dzielonej przypada 1 (jedna) akcja Spółki Przejmującej.

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

Ponadto Prospekt emisyjny Spółki Przejmującej został złożony do Komisji Nadzoru Finansowego w maju 2017 wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie.

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

w tysiącach złotych		Nota	01.sty.17 31.mar.17	01.sty.16 31.mar.16
Działalność wydzielana				
Przychody ze sprzedaży	5		15 383	38 898
Pozostałe przychody operacyjne	6		1 037	1 182
			16 420	40 080
Amortyzacja			(286)	(342)
Zużycie materiałów i energii			(291)	(519)
Usługi obce	8		(14 689)	(34 324)
Koszty świadczeń pracowniczych	10		(880)	(935)
Pozostałe koszty operacyjne	9		(5 798)	(2 002)
Zyski z inwestycji	11		772	466
Udziały w zyskach wspólnych przedsięwzięć	12		2 067	2 316
Zysk na działalności operacyjnej			(2 685)	4 740
Koszty finansowe	13		(4 849)	(2 357)
Zysk przed opodatkowaniem			(7 534)	2 383
Podatek dochodowy	14		11 442	(86)
Zysk netto z działalności wydzielanej			3 908	2 297

w tym przypadający na:

Akcjonariuszy jednostki dominującej

Akcjonariuszy mniejszościowych

Zysk netto za rok obrotowy

Działalność wydzielana

Zysk (strata) netto

Inne całkowite dochody

Całkowite dochody ogółem

**Wynik na transakcjach z podmiotami z Grupy Marvipol
nieobjętymi wydzieleniem**

**Całkowite dochody po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z
Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem**

3 908	2 297
-	-
3 908	2 297
3 908	2 297
-	-
3 908	2 297
186	
4 094	2 297

Na dzień 31 grudnia 2016 r.

w tysiącach złotych

Aktywa

Aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe	6 713	6 479
Wartości niematerialne	1 055	445
Nieruchomości inwestycyjne	2 805	2 805
Pozostałe należności długoterminowe	67	44
Pozostałe inwestycje długoterminowe	100 820	95 595
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 822	9 118

Aktywa trwałe razem

31.mar.17	31.gru.16
6 713	6 479
1 055	445
2 805	2 805
67	44
100 820	95 595
5 822	9 118
117 282	114 486

Aktywa obrotowe

Zapasy	414 213	338 983
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 076	37
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	57 991	18 090
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	144 363	192 642

Aktywa obrotowe razem

Aktywa razem

414 213	338 983
1 076	37
57 991	18 090
144 363	192 642
617 643	549 752
734 925	664 238

w tysiącach złotych

Zobowiązania

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	68 045	31 877
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	485	383
Pozostałe zobowiązania	282	278
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	14 497	29 223
Rezerwy	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	108 700	113 018

Zobowiązania długoterminowe razem

31.mar.17	31.gru.16
68 045	31 877
485	383
282	278
14 497	29 223
-	-
108 700	113 018
192 009	174 779

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	15 247	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	222	197
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	23	2 652
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	38 512	48 482
Przychody przyszłych okresów	110 072	68 461
Rezerwy	2 000	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	31 652	28 365

Zobowiązania krótkoterminowe razem

Zobowiązania razem

15 247	-
222	197
23	2 652
38 512	48 482
110 072	68 461
2 000	-
31 652	28 365
197 728	148 157
389 737	322 937

33.2. Działalność zaniechana - najem

Grupa na skutek sprzedaży budynku Prosta Tower w dniu 15 grudnia 2016 r. zaniechała działalności polegającej na najmie powierzchni biurowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Prosta Tower.

Za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

w tysiącach złotych

	01.sty.17 31.mar.17	01.sty.16 31.mar.16
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	-	1 007
Pozostałe przychody operacyjne	-	287
	-	1 294
Amortyzacja	-	(6)
Zużycie materiałów i energii	-	(214)
Usługi obce	-	(704)
Koszty świadczeń pracowniczych	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	(138)
Zyski z inwestycji	-	-
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej PT	-	-
Zysk na działalności operacyjnej	-	232
Koszty finansowe	-	(821)
Zysk przed opodatkowaniem	-	(590)
Podatek dochodowy	-	88
Zysk netto z działalności zaniechanej	-	(501)
Zysk netto	-	(501)
Inne całkowite dochody (netto)	-	-
Całkowite dochody ogółem	-	(501)
Zysk netto za rok obrotowy	-	(501)
Inne całkowite dochody		

34. 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 2017 roku wynosi: 156 322 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 197 669 tys. zł).

35. Zobowiązania warunkowe

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

Toczy się postępowanie ugodowe, zainicjowane wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence o zawarcie przez Marvipol S.A. ugody poprzez usunięcie wszystkich zgłoszonych przez Wspólnotę wad i usterek w częściach wspólnych inwestycji Bielany Residence. Wartość przedmiotu sporu 15 000 tys. zł tytułem odszkodowania za wady oraz usterki występujące w częściach wspólnych. Stanowisko Zarządu jednostki dominującej: brak możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku, roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Jednostka dominująca wnosi o oddalenie powództwa w całości.

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

36. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wynagrodzenia Zarządu i Prokurentów w przedsiębiorstwie Emitenta

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

w tysiącach złotych	01.sty.17 31.mar.17	01.sty.16 31.mar.16
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	120	274
Mariusz Poławski - Członek Zarządu	210	210
Jacek Bielecki - Kierownik Oddziału do 1 sierpnia 2016 r.	-	30
Łukasz Sekuła - Prokurent Oddziałowy do 23 maja 2017r.	210	90
Ewa Zajac - Kierownik Oddziału od 1 sierpnia 2016 r.	9	-
	549	604

Wynagrodzenia Zarządu i Prokurentów w jednostkach podporządkowanych

<i>w tysiącach złotych</i>	01.sty.17 31.mar.17	01.sty.16 31.mar.16
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	478	700
Mariusz Poławski - Członek Zarządu	-	70
Ewa Zajac - Kierownik Oddziału od 1 sierpnia 2016 r.	64	-
	542	770

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

<i>w tysiącach złotych</i>	01.sty.17 31.mar.17	01.sty.16 31.mar.16
Aleksander Chłopecki	10	10
Wiesław Różacki	7	7
Wiesław Łała	10	10
Krzysztof Brejda	7	7
	34	34

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez Członków Zarządu Emitenta i Członków Zarządu spółek powiązanych.

Wynagrodzenia Zarządu w jednostkach podporządkowanych

<i>w tysiącach złotych</i>	01.sty.17 31.mar.17	01.sty.16 31.mar.16
Arkadiusz Rutkowski	63	-
Arkadiusz Miętkiewicz	123	-
	186	-

w tysiącach złotych Wartość transakcji w okresie: Nierozliczone saldo na dzień

	01.sty.17 31.mar.17	01.sty.16 31.mar.16	31.mar.17	31.mar.16
Sprzedaż produktów i usług				
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	12	16	1	11

w tysiącach złotych Wartość transakcji w okresie: Nierozliczone saldo na dzień

	01.sty.17 31.mar.17	01.sty.16 31.mar.16	31.mar.17	31.mar.16
Zakup produktów i usług				
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu i Radą Nadzorczą	61	143	-	113

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
	31.gru.16	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Wycena pożyczek walutowych	31.mar.17
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)							
<i>MK Holding S.a.r.l.</i>	161	86	-	1	-	-	248
<i>Industrial Center 37 Sp. z o.o.</i>	28 995		-	199	-	-	29 194
<i>PDC IC 60 Sp. z o.o.</i>	33 731	5 114	-	249	-	(1 669)	37 425
<i>PDC IC 63 Sp. z o.o.</i>	18 811	-	-	135	-	(871)	18 075
	81 698	5 200	-	584	-	(2 540)	84 942

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

Jednostka dominująca

Marvipol S.A.

Procentowa wielkość
udziałów oraz praw do
głosów posiadanych przez

Jednostki zależne

Development

	31.mar.17	31.gru.16
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. ²⁾	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 01 Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	100%	100%
Projekt 03 Sp. z o.o.	100%	100%
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 5 Sp. z o.o.	100%	100%
Projekt 06 Sp. z o.o.	100%	100%
Projekt 07 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 08 Sp. z o.o.)	100%	100%
Projekt 09 Sp. z o.o.	100%	100%
Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%	100%
Projekt 010 Sp. z o.o.	100%	100%
MVP Logistics S.A. (daw. Projekt 011 S.A.)	100%	100%
KH1 Sp. z o.o. (daw. MWK Polska Sp. z o.o.)	100%	n\

Motoryzacja

British Automotive Polska S.A.	100%	100%
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	100%	100%
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%
British Automotive Łódź Sp. z o.o.	100%	100%
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%
British Motor Club Sp. z o.o. ³⁾	100%	100%
M Automotive Sp. z o.o.	100%	100%
AML Polska Sp. z o.o.	100%	100%
British Automotive Supply Sp. z o.o. ⁴⁾	100%	100%

1) 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 S.A.)

2) Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k. - jednostka zależna pośrednio w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. posiada w jednostce 99,9997% udziałów, 0,0003% Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

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

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

38. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Procentowa wielkość udziałów oraz praw do głosów posiadanych przez Grupę	
	31.mar.17	31.gru.16
Industrial Center 37 Sp. z o.o. *	68%	68%
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. **	58%	0%
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. ***	68%	0%
Projekt 888 Sp. z o.o.	50%	0%

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

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

***PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. - udział bezpośredni w spółce w spółce 68% posiadany przez Marvipol S.A., zgodnie z umową partnerską stanowi wspólne przedsięwzięcie (MSSF 11).

Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego

Prosta Tower Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 3 stycznia 2007 r. pod numerem KRS 0000270681. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 70.150.000,- zł i dzieli się na 140.300 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy, które w 100% należą do Prosta 32 Sp. z o.o. – spółki zależnej od Marvipol S.A.

Na dzień bilansowy spółka nie prowadzi działalności operacyjnej.

Mokotów Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 r. pod numerem KRS 0000269620. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 270.000,- zł i dzieli się na 540 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.

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

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

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

Jednostka Prosta 32 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie Spółka jest właścicielem 100% udziałów w Prosta Tower Sp. z o.o.

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

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

Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (powstała z przekształcenia Marvipol Property Sp. z o.o. w spółkę komandytową): Marvipol Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 2 czerwca 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 10 czerwca 2011 r. pod numerem KRS 0000388809. Począwszy od dnia 8 grudnia 2016 r. jedynym komandytariuszem w spółce jest Marvipol TM Sp. z o.o., natomiast uprawnionym do reprezentowania spółki komplementariuszem jest Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Jednostka Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest spółką celową realizującą obecnie projekty deweloperskie „Central Park Ursynów”.

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

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

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

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

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

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

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

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

Jednostka Marvipol Development 3 01 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

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

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

Jednostka Marvipol Development 2 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Projekt 03 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 11 września 2015 r. pod numerem KRS 0000575062. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 03 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

Riviera Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 14 października 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 października 2015 r. pod numerem KRS 0000582682. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jednostka Marvipol Development 4 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

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

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

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

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

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

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

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

KH 1 Sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 9 sierpnia 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 8 września 2011 r. pod numerem KRS 0000394806. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Udziały KH 1 sp. z o.o. zostały nabyte przez Marvipol S.A. w dniu 8 marca 2017 r. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy.

Podstawowym przedmiotem działalności KH 1 sp. z o.o. jest działalność firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Od grudnia 2016 r. głównym przedmiotem działalności British Automotive TM Sp. z o.o. jest udzielanie innym spółkom z segmentu motoryzacyjnego Grupy Kapitałowej Marvipol licencji na będące własnością British Automotive TM Sp. z o.o. znaki towarowe.

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

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

39. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 marca 2017 roku: 4,2198 PLN/EUR (na 31 grudnia 2016 r.: 4,424 PLN/EUR)

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2017 roku 4,2891 PLN/EUR; (w 2016 r.: 4,3757 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-03-2017		31-12-2016		31-03-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>						
Aktywa razem	1 062 346	251 753	967 852	218 773	935 299	219 122
Aktywa trwałe	62 653	14 847	47 742	10 792	193 419	45 314
Aktywa obrotowe	264 768	62 744	255 872	57 837	741 880	173 808
Aktywa przeznaczone do wydzielenia	734 925	174 161	664 238	150 144	-	-
Pasywa razem	1 062 346	251 753	967 852	219 773	935 299	219 122
Kapitał własny	407 603	96 593	390 505	88 270	334 458	78 357
Zobowiązania długoterminowe	44 129	10 458	86 264	19 499	270 935	63 475
Zobowiązania krótkoterminowe	220 877	52 343	168 146	39 008	329 906	77 290
Zobowiązania przeznaczone do wydzielenia	389 737	92 359	322 937	72 997	-	-

Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy	01-01-2017 31-03-2017		01-01-2016 31-03-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	172 708	40 267	129 455	29 719
Koszty sprzedaży	(155 706)	(36 303)	(121 912)	(27 988)
Zyski z inwestycji	147	34	74	17
Zysk na działalności operacyjnej	17 149	3 998	7 617	1 749
Koszty finansowe	(897)	(209)	(405)	(93)
Zysk przed opodatkowaniem	16 252	3 789	7 212	1 656
Podatek dochodowy	(3 248)	(757)	(550)	(126)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	13 004	3 032	6 662	1 529
Zysk netto z działalności zaniechanej	4 094	955	1 795	412
Wynik na zbyciu jednostek	-	-	-	-
Zysk netto za rok obrotowy	17 098	3 986	8 458	1 942

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

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

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

41. Inne ważniejsze zdarzenia w okresie sprawozdawczym do dnia publikacji sprawozdania

W dniu 10 marca Narodowy Bank Polski dokonał otwarcia ofert w części jawnej przetargu na zakup prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie (dzielnica Wola). Wskutek otwarcia ofert wynika, że Marvipol S.A. złożyła najkorzystniejszą cenowo ofertę. W dniu 20 marca do Marvipol S.A. wpłynęło pismo, w którym Narodowy Bank Polski zawiadamia o zaakceptowaniu oferty Marvipol S.A. na zakup nieruchomości (szczegóły: raport bieżący nr 15/2017 oraz nr 17/2017).

W dniu 23 maja 2017 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwały, na mocy których:

1. Pan Łukasz Sekuła został odwołany z funkcji Prokurenta,
 2. Pan Robert Pydzik został powołany do pełnienia funkcji Prokurenta
- (szczegóły: raport bieżący nr 34/2017).

W dniu 28 kwietnia 2017 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął Uchwałę w przedmiocie sporządzenia wniosku do Walnego Zgromadzenia w sprawie ustalenia kwoty dywidendy za rok obrotowy 2016, (szczegóły: raport bieżący nr 30/2017).

41. Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnych Grupy Kapitałowej.

W dniu 2 marca 2017 r. Marvipol S.A. podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu składającego się z budynków magazynowo – logistycznych, posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej na obszarze gminy Skawina (szczegóły: raport bieżący nr 12/20017).

W dniu 22 marca 2017 r. w związku z całkowitą spłatą kredytu Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarły Porozumienie w sprawie rozwiązania Umowy Kredytu Odnawialnego Nr S/114/10/2015/1157/K/OVE z dn. 18 kwietnia 2016 r. (szczegóły: raport bieżący nr 18/2017).

W dniu 22 marca 2017 r. Projekt 09 Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. (i) Umowę Kredytu Nieodnawialnego nr S/75/12/2016/1157/K/KON [Umowa UKN] oraz (ii) Umowę Kredytu Nieodnawialnego nr S/76/12/2016/1157/K/KON [Umowa VAT]. Na mocy Umowy UKN Bank udziela kredytu w kwocie 46 816 875 PLN z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,6 ha położonej w Warszawie, w dzielnicy Wola. Na mocy Umowy VAT Bank udziela kredytu w kwocie 14 357 175 PLN z przeznaczeniem na sfinansowanie podatku VAT od transakcji zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, o której mowa w zdaniu poprzedzającym (szczegóły: raport bieżący nr 19/2017).

W dniu 24 kwietnia 2017 r. spółka Panattoni Development Europe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i spółka PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, będącą wspólnym przedsiębiorstwem MVP Logistics S.A. z siedzibą w Warszawie – jednostki zależnej od Emitenta oraz PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Holandii podpisały umowę dotyczącą realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo-logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicy Krakowa (szczegóły: raport bieżący nr 27/2017).

W dniu 27 kwietnia 2017 r. PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. [Nabywca] (będąca wspólnym przedsiębiorstwem MVP Logistics S.A. z siedzibą w Warszawie – jednostki zależnej od Marvipol S.A. oraz PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Holandii) i dwie spółki osobowe [Zbywcy] zawarły warunkowe umowy sprzedaży [Umowy]. Przedmiotem Umów jest nabycie od Zbywców przez Nabywcę praw własności kilku nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 7,79 ha, zlokalizowanych w okolicy Krakowa, na których ma zostać zrealizowane zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu obiektu magazynowo – logistycznego.

Z uwagi na okoliczność, iż część spośród działek gruntu będących przedmiotem Umowy posiada status obszarów leśnych, umowa przenosząca własność zostanie zawarta pod warunkiem nie wykonania przez Nadleśnictwo ustawowego prawa pierwokupu, przysługującego Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, na podstawie art. 37a ust. 1 pkt 1) ustawy o lasach, albo bezskutecznego upływu ustawowego terminu do skorzystania z tego prawa.

Zbywcy i Nabywca ustalili, iż zawarcie umowy przenoszącej własność Nieruchomości nastąpi w terminie do 7 dni od dnia doręczenia Zbywcom lub Nabywcy oświadczenia Nadleśnictwa o niewykonaniu prawa pierwokupu, albo w terminie do 7 dni od dnia bezskutecznego upływu ustawowego terminu do wykonania takiego prawa pierwokupu.

W dniu 27 kwietnia 2017 r. PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. [Nabywca] (będąca wspólnym przedsiębiorstwem MVP Logistics S.A. z siedzibą w Warszawie – jednostki zależnej od Marvipol S.A. oraz PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Holandii) i dwie spółki osobowe [Zbywcy] zawarły warunkowe umowy sprzedaży [Umowy]. Przedmiotem Umów jest nabycie od Zbywców przez Nabywcę praw własności kilku nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 7,79 ha, zlokalizowanych w okolicy Krakowa, na których ma zostać zrealizowane zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu obiektu magazynowo – logistycznego (szczegóły: raport bieżący nr 28/2017).

W dniu 28 kwietnia 2017 r. podpisano przez spółkę Shipston Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i spółkę Industrial Center 37 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, będącą wspólnym przedsiębiorstwem Marvipol Estate Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – jednostki zależnej od Marvipol S.A. oraz PG Europe S.a r.l. z siedzibą w Luksemburgu, przedwstępną umowę sprzedaży przedsiębiorstwa dotyczącą realizowanych przez Spółkę Celową dwóch projektów logistyczno-magazynowych zlokalizowanych w okolicy Warszawy (szczegóły: raport bieżący nr 29/2017).

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 30 maja 2017 roku