

Marvipol S.A.

Skrócone jednostkowe kwartalne sprawozdanie finansowe za I kwartał 2014 roku

Spis treści

Strona

| | |
|--------------------------------------|---|
| Sprawozdanie z całkowitych dochodów | 3 |
| Bilans | 4 |
| Rachunek przepływów pieniężnych | 6 |
| Zestawienie zmian w kapitale własnym | 8 |
| Informacje objaśniające | 9 |

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 marca 2014 r.

w tysiącach złotych

| | Nota | 01-sty-14 31-mar-14 | 01-sty-13 31-mar-13 |
|---|------|------------------------|------------------------|
| Działalność kontynuowana | | | |
| Przychody ze sprzedaży | 4 | 92 234 | 5 697 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 5 | 763 | 1 112 |
| | | 92 997 | 6 809 |
| Amortyzacja | | (378) | (360) |
| Zużycie materiałów i energii | | (585) | (491) |
| Usługi obce | 9 | (67 978) | (1 663) |
| Koszty świadczeń pracowniczych | 7 | (2 265) | (2 096) |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | | - | (11) |
| Pozostałe koszty operacyjne | 6 | (3 748) | (2 404) |
| Zyski z inwestycji | 8 | 754 | 6 215 |
| Zysk na działalności operacyjnej | | 18 797 | 5 999 |
| Koszty finansowe | 10 | (7 099) | (5 506) |
| Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych | | - | - |
| Zysk przed opodatkowaniem | | 11 698 | 493 |
| Podatek dochodowy | 11 | (1 092) | 916 |
| Zysk netto z działalności kontynuowanej za okres | | 10 606 | 1 409 |
| Działalność zaniechana | | | |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | | - | - |
| Zysk (strata) netto | | 10 606 | 1 409 |
| Inne całkowite dochody (netto) | | - | - |
| Całkowite dochody ogółem | | 10 606 | 1 409 |
| Zysk przypadający na 1 akcję | | | |
| Podstawowy (zł) | 21 | 0,26 | 0,04 |
| Rozwodniony (zł) | 21 | 0,24 | 0,03 |

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Bilans

Na dzień 31 marca 2014 r.

| w tysiącach złotych | Nota | 31-mar-14 | 31-gru-13 | 31-mar-13 |
|---|------|----------------|----------------|----------------|
| Aktywa | | | | |
| Aktywa trwałe | | | | |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 12 | 10 177 | 10 480 | 11 304 |
| Wartości niematerialne | 13 | 51 | 73 | 124 |
| Prawa wieczystego użytkowania gruntów | | - | - | - |
| Nieruchomości inwestycyjne | 14 | 2 766 | 2 766 | 2 789 |
| Należności długoterminowe | 15 | - | - | - |
| Udzielone pożyczki | 15 | 40 030 | 39 292 | 44 114 |
| Pozostałe inwestycje długoterminowe | 15 | 189 570 | 189 576 | 189 520 |
| Aktywa trwałe razem | | 242 594 | 242 187 | 247 851 |
| Aktywa obrotowe | | | | |
| Zapasy | 17 | 338 995 | 394 064 | 381 528 |
| Udzielone pożyczki | 15 | - | - | - |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | | - | - | 1 350 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 18 | 9 386 | 3 613 | 9 785 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 19 | 35 061 | 19 560 | 1 304 |
| Aktywa obrotowe razem | | 383 442 | 417 237 | 393 967 |
| Aktywa razem | | 626 036 | 659 424 | 641 818 |

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Bilans

Na dzień 31 marca 2014 r.

| w tysiącach złotych | Nota | 31-mar-14 | 31-gru-13 | 31-mar-13 |
|---|------|----------------|----------------|----------------|
| Kapitał własny i zobowiązania | | | | |
| Kapitał zakładowy | 20 | 8 310 | 8 310 | 7 385 |
| Kapitał zapasowy | | 31 223 | 31 223 | 12 124 |
| Kapitał rezerwowy | | 15 604 | 15 604 | 18 852 |
| Akcje własne | | (816) | (816) | (816) |
| Zyski zatrzymane | | 164 778 | 154 172 | 136 448 |
| Kapitał własny | | 219 099 | 208 493 | 173 993 |
| Kapitał własny razem | | 219 099 | 208 493 | 173 993 |
| Zobowiązania | | | | |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 22 | 152 976 | 115 910 | 163 447 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 24 | 934 | 1 019 | 1 100 |
| Pozostałe zobowiązania | 27 | 4 278 | 4 278 | 1 364 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | 16 | 4 049 | 6 129 | 4 337 |
| Rezerwy | 26 | - | - | - |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 23 | 137 343 | 145 810 | 66 175 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | | 299 580 | 273 146 | 236 423 |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek | 22 | - | 6 444 | 1 212 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 24 | 405 | 440 | 438 |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego | | 864 | - | - |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 27 | 24 691 | 28 537 | 31 063 |
| Przychody przyszłych okresów | 25 | 49 966 | 90 537 | 64 649 |
| Rezerwy | 26 | 229 | 334 | 956 |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 23 | 31 202 | 51 493 | 133 084 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | | 107 357 | 177 785 | 231 402 |
| Zobowiązania razem | | 406 937 | 450 931 | 467 825 |
| Kapitał własny i zobowiązania razem | | 626 036 | 659 424 | 641 818 |

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 marca 2014 r.

w tysiącach złotych

| | 01-sty-14 31-mar-14 | 01-sty-13 31-mar-13 |
|--|------------------------|------------------------|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej | | |
| Zysk netto za okres | 10 606 | 1 409 |
| <i>Korekty</i> | | |
| Amortyzacja | 378 | 360 |
| Przychody z tytułu odsetek i udziału w zyskach (dywidendy) | (709) | (6 390) |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | - | - |
| Koszty finansowe | 5 537 | 4 432 |
| Zysk/strata ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej | - | 193 |
| Zysk/strata ze sprzedaży środków trwałych | - | - |
| Likwidacja środków trwałych | - | - |
| Podatek dochodowy | 1 092 | (916) |
| Zmiana stanu zapasów | 55 333 | (28 926) |
| Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych | (5 773) | 7 356 |
| Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów | (105) | (33) |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu | (3 846) | (9 397) |
| Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów | (40 571) | 12 521 |
| Rozliczenie obligacji serii B | - | - |
| Koszt emisji obligacji | 415 | 780 |
| Podatek zwrócony | - | - |
| Podatek zapłacony | (2 308) | - |
| Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej | 20 049 | (18 611) |
| Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej | | |
| Odsetki otrzymane | 21 | 477 |
| Dywidendy otrzymane | - | 3 485 |
| Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej | - | 2 270 |
| Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | - | - |
| Skup akcji własnych | - | (50) |
| Sprzedaż akcji własnych | - | - |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych | (53) | (49) |
| Zbycie aktywów finansowych | 6 | - |
| Wniesienie wkładów pieniężnych | - | (14) |
| Pozyczki udzielone | (50) | (1 460) |
| Spłata udzielonych pożyczek | - | 1 550 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | (76) | 6 209 |

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Warszawa, dnia 14 maja 2014 roku

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 marca 2014 r.

w tysiącach złotych

| | 01-sty-14 31-mar-14 | 01-sty-13 31-mar-13 |
|---|------------------------|------------------------|
| Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej | | |
| Wpływy netto z emisji obligacji | - | - |
| Wykup obligacji w terminie | (28 882) | 21 294 |
| Zaciągnięcie kredytów i pożyczek | 45 364 | (408) |
| Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek | (14 940) | (148) |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego | (120) | - |
| Odsetki zapłacone | (5 894) | (7 470) |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | (4 472) | 13 268 |
| Przepływy pieniężne netto, razem | 15 501 | 866 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 19 560 | 438 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | 35 061 | 1 304 |
| Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania | 5 706 | 378 |

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 marca 2014 r.

| | Nota | Kapitał zakładowy | Akcje własne | Kapitał zapasowy | Kapitał rezerwowy | Zyski zatrzymane | Kapitał własny razem |
|--|------|----------------------|-----------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|
| <i>w tysiącach złotych</i> | | | | | | | |
| Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2013 r. | 20 | 7 385 | (766) | 12 124 | 18 852 | 135 039 | 172 634 |
| Kapitał na nabycie akcji własnych | | - | - | - | - | - | - |
| Nabycie akcji własnych | | - | (50) | - | - | - | (50) |
| Wartość sprzedanych akcji własnych | | - | - | - | - | - | - |
| Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych | | - | - | - | - | - | - |
| Suma ujętych przychodów i kosztów | | - | - | - | - | 1 409 | 1 409 |
| Kapitał własny na dzień 31 marca 2013 r. | | 7 385 | (816) | 12 124 | 18 852 | 136 448 | 173 993 |
| Kapitał własny na dzień 1 kwietnia 2013 r. | 20 | 7 385 | (816) | 12 124 | 18 852 | 136 448 | 173 993 |
| Kapitał na nabycie akcji własnych | | - | - | - | (3 248) | - | (3 248) |
| Nabycie akcji własnych | | - | - | - | - | - | - |
| Emisja akcji | | 925 | - | - | - | - | 925 |
| Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych | | - | - | 19 099 | - | - | 19 099 |
| Suma ujętych przychodów i kosztów | | - | - | - | - | 17 724 | 17 724 |
| Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 r. | | 8 310 | (816) | 31 223 | 15 604 | 154 172 | 208 493 |
| Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2014 r. | | 8 310 | (816) | 31 223 | 15 604 | 154 172 | 208 493 |
| Kapitał na nabycie akcji własnych | | - | - | - | - | - | - |
| Nabycie akcji własnych | | - | - | - | - | - | - |
| Wartość sprzedanych akcji własnych | | - | - | - | - | - | - |
| Dodatnia różnica między ceną sprzedaży a kosztami nabycia akcji własnych | | - | - | - | - | - | - |
| Suma ujętych przychodów i kosztów | | - | - | - | - | 10 606 | 10 606 |
| Kapitał własny na dzień 31 marca 2014 r. | | 8 310 | (816) | 31 223 | 15 604 | 164 778 | 219 099 |

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Informacje objaśniające

1. Dane Spółki

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

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

Przedmiotem działalności Spółki są:

- działalność deweloperska,
- prowadzenie myjni samochodowych,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo - księgową.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 marca 2014 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

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

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

3. Sprawozdawczość segmentów działalności

Segmenty zgodnie z MSSF 8

| | Działalność deweloperska | | Myjnie | | Razem | |
|--|--------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 31-mar-14 | 31-mar-13 | 31-mar-14 | 31-mar-13 | 31-mar-14 | 31-mar-13 |
| <i>w tysiącach złotych</i> | | | | | | |
| Działalność kontynuowana | | | | | | |
| Przychody od odbiorców zewnętrznych | | | | | | |
| Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań | 85 730 | - | - | - | 85 730 | - |
| Sprzedaż usług myjniowych | - | - | 2 894 | 2 410 | 2 894 | 2 410 |
| Przychody z tytułu zarządzania budynkami | 331 | 146 | - | - | 331 | 146 |
| Przychody z tytułu najmu | 21 | 19 | - | - | 21 | 19 |
| Przychody ze sprzedaży pozostałej | 583 | - | - | - | 583 | - |
| Przychody z tytułu doradztwa marketingowego i promocyjnego | 2 472 | 2 919 | - | - | 2 472 | 2 919 |
| Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych | 203 | 203 | - | - | 203 | 203 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 763 | 1 112 | - | - | 763 | 1 112 |
| Przychody razem z działalności kontynuowanej | 90 103 | 4 399 | 2 894 | 2 410 | 92 997 | 6 809 |
| Przychody z transakcji pomiędzy segmentami | | | | | - | - |
| Przychody z działalności operacyjnej | 90 103 | 4 399 | 2 894 | 2 410 | 92 997 | 6 809 |
| Wynik segmentu | 17 444 | (510) | 603 | 371 | 18 047 | (139) |
| Nieprzypisane koszty | | | | | (4) | (77) |
| Zyski z inwestycji | | | | | 754 | 6 215 |
| Zysk na działalności operacyjnej | | | | | 18 797 | 5 999 |
| Koszty finansowe netto | | | | | (7 099) | (5 506) |
| Podatek dochodowy | | | | | (1 092) | 916 |
| Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej | | | | | 10 606 | 1 409 |
| Działalność zaniechana | | | | | | |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | | | | | | |
| Zysk (strata) netto | | | | | 10 606 | 1 409 |
| Inne całkowite dochody | | | | | | |
| Inne całkowite dochody (netto) | | | | | | |
| Całkowite dochody ogółem | | | | | 10 606 | 1 409 |
| Aktywa segmentów | | | | | | |
| Aktywa segmentu | 351 138 | 387 838 | 7 272 | 8 128 | 358 410 | 395 966 |
| Nieprzypisane aktywa | | | | | 267 626 | 245 852 |
| Aktywa razem | | | | | 626 036 | 641 818 |
| Zobowiązania segmentów | | | | | | |
| Zobowiązania segmentu | 372 310 | 453 551 | 1 611 | 3 162 | 373 921 | 456 713 |
| Nieprzypisane zobowiązania | | | | | 33 016 | 11 112 |
| Zobowiązania razem | | | | | 406 937 | 467 825 |
| Wydatki inwestycyjne | 53 | 49 | - | - | 53 | 49 |
| Amortyzacja | 271 | 174 | 107 | 186 | 378 | 360 |

4. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-mar-13 |
|--|---------------|--------------|
| Przychody ze sprzedaży mieszkań | 85 730 | - |
| Przychody ze sprzedaży usług myjni | 2 894 | 2 410 |
| Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni | 21 | 19 |
| Przychody z zarządzania budynkami | 331 | 146 |
| Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych | 203 | 203 |
| Przychody z tytułu doradztwa marketingowego i promocyjnego | 2 472 | 2 919 |
| Pozostałe przychody ze sprzedaży | 583 | - |
| | 92 234 | 5 697 |

5. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-mar-13 |
|--|------------|--------------|
| Przychody z tytułu refakturowanych kosztów budów | 700 | 1 059 |
| Odszkodowania i kary umowne | - | 20 |
| Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów | - | - |
| Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych | - | - |
| Przychody z tytułu odsetek | 59 | - |
| Pozostałe przychody operacyjne | 4 | 33 |
| | 763 | 1 112 |

6. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-mar-13 |
|---|----------------|----------------|
| Koszty sprzedaży z tytułu refakturowanych kosztów budów | (611) | (994) |
| Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny) | (741) | (590) |
| Podatki i opłaty | (167) | (101) |
| Składki PFRON | (44) | (36) |
| Koszty reprezentacji i inne NKUP | (49) | (17) |
| Koszty opłat za użytkowanie wieczyste | (155) | (131) |
| Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji | (479) | (27) |
| Ubezpieczenia | (37) | (28) |
| Reklama | (107) | (45) |
| Opłaty licencyjne | (1 322) | (425) |
| Inne | (36) | (10) |
| | (3 748) | (2 404) |

7. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-mar-13 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Wynagrodzenia | (1 877) | (1 743) |
| Ubezpieczenia społeczne | (388) | (353) |
| | (2 265) | (2 096) |

8. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-mar-13 |
|--|------------|--------------|
| Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek | 709 | 997 |
| Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych | 38 | 19 |
| Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej | - | (193) |
| Przychody ze zbycia akcji własnych | 7 | - |
| Dywidendy | - | 5 392 |
| | 754 | 6 215 |

9. Usługi obce

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-mar-13 |
|-----------------------|-----------------|----------------|
| Koszt budowy mieszkań | (63 065) | - |
| Inne | (4 913) | (1 663) |
| | (67 978) | (1 663) |

10. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-mar-13 |
|---|----------------|----------------|
| Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji | (5 537) | (4 411) |
| Koszty z tytułu odsetek od leasingu | (18) | (21) |
| Koszty z tytułu pozostałych odsetek | (4) | - |
| Prowizje od kredytów | (1 002) | (146) |
| Koszty obsługi obligacji | (497) | (906) |
| Inne | (41) | (22) |
| | (7 099) | (5 506) |

11. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-mar-13 |
|---|--------------|--------------|
| Podatek dochodowy bieżący | | |
| Podatek dochodowy za okres | 3 172 | - |
| | 3 172 | - |
| Podatek odroczony | | |
| Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych | (2 080) | (916) |
| | 1 092 | (916) |

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-mar-13 |
|---|---------------|--------------|
| Zysk netto za okres | 10 606 | 1 409 |
| Podatek dochodowy | 1 092 | (916) |
| Zysk przed opodatkowaniem | 11 698 | 493 |
| Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową | 2 223 | 94 |
| Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi | (1 131) | (1 010) |
| | 1 092 | (916) |

12. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

| | Grunty | Budynki i budowle | Obiekty inż. wodnej i lądowej | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Niskocenne środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Razem |
|--|--------|-------------------|-------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|---------|
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r. | 1 455 | 8 831 | 396 | 3 825 | 2 487 | 2 219 | 524 | 69 | 19 806 |
| Nabycie | - | - | - | - | - | - | - | 49 | 49 |
| Przeniesienie ze środków trwałych w budowie | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zbycie | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wartość brutto na dzień 31 marca 2013 r. | 1 455 | 8 831 | 396 | 3 825 | 2 487 | 2 219 | 524 | 118 | 19 855 |
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r. | 1 455 | 8 831 | 396 | 3 567 | 2 283 | 2 029 | 478 | - | 19 039 |
| Nabycie | - | - | - | 14 | - | 39 | - | - | 53 |
| Przeniesienie ze środków trwałych w budowie | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zbycie | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Likwidacja | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Wartość brutto na dzień 31 marca 2014 r. | 1 455 | 8 831 | 396 | 3 581 | 2 283 | 2 068 | 478 | - | 19 092 |
| | | | | | | | | | |
| | Grunty | Budynki i budowle | Obiekty inż. wodnej i lądowej | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Niskocenne środki trwałe | Środki trwałe w budowie | Razem |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia | - | (3 356) | (72) | (1 922) | (1 584) | (793) | (479) | - | (8 206) |
| Amortyzacja za okres | - | (93) | (5) | (108) | (73) | (59) | (7) | - | (345) |
| Zbycie | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Likwidacja | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca | - | (3 449) | (77) | (2 030) | (1 657) | (852) | (486) | - | (8 551) |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia | - | (3 728) | (94) | (2 068) | (1 348) | (863) | (458) | - | (8 559) |
| Amortyzacja za okres | - | (93) | (5) | (101) | (91) | (61) | (5) | - | (356) |
| Zbycie | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Likwidacja | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca | - | (3 821) | (99) | (2 169) | (1 439) | (924) | (463) | - | (8 915) |
| Wartość netto | | | | | | | | | |
| Na dzień 1 stycznia 2013 r. | 1 455 | 5 475 | 324 | 1 903 | 903 | 1 426 | 45 | 69 | 11 600 |
| Na dzień 31 marca 2013 r. | 1 455 | 5 382 | 319 | 1 795 | 830 | 1 367 | 38 | 118 | 11 304 |
| Na dzień 1 stycznia 2014 r. | 1 455 | 5 103 | 302 | 1 499 | 935 | 1 166 | 20 | - | 10 480 |
| Na dzień 31 marca 2014 r. | 1 455 | 5 010 | 297 | 1 412 | 844 | 1 144 | 15 | - | 10 177 |

13. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

| | Oprogramowanie |
|--|----------------|
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r. | 336 |
| Nabycie | - |
| Wartość brutto na dzień 31 marca 2013 r. | 336 |
| Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r. | 344 |
| Nabycie | - |
| Wartość brutto na dzień 31 marca 2014 r. | 344 |
| Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r. | (197) |
| Amortyzacja za okres | (15) |
| Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2013 r. | (212) |
| Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r. | (271) |
| Amortyzacja za okres | (22) |
| Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 marca 2014 r. | (293) |

w tysiącach złotych

| | Oprogramowanie |
|-----------------------------|----------------|
| Wartość netto | |
| Na dzień 1 stycznia 2013 r. | 139 |
| Na dzień 31 marca 2013 r. | 124 |
| Na dzień 1 stycznia 2014 r. | 73 |
| Na dzień 31 marca 2014 r. | 51 |

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

14. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-gru-13 | 31-mar-13 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Wartość netto na początek okresu | 2 766 | 5 252 | 5 252 |
| Przeniesienie na nieruchomość inwestycyjną | | | - |
| Przeniesienie na zapasy | | | - |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej | | (2 562) | (2 463) |
| Zmiana wartości godziwej | | 76 | - |
| Wartość netto na koniec okresu | 2 766 | 2 766 | 2 789 |

Nieruchomości inwestycyjne obejmują 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.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana w szczególności 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 2013 roku) oraz szacunkach Zarządu.

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 2 766 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 2 766 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

15. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-gru-13 | 31-mar-13 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Należności długoterminowe | | | - |
| Udzielone pożyczki | 40 030 | 39 292 | 44 114 |
| Udziały w jednostkach powiązanych | 189 570 | 189 576 | 189 520 |
| | 229 600 | 228 868 | 233 634 |

Inwestycje krótkoterminowe

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-gru-13 | 31-mar-13 |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| Udzielone pożyczki | - | - | - |
| | - | - | - |

Spółka posiada udziały w następujących spółkach zależnych. Procentowe zestawienie udziałów w poszczególnych jednostkach zależnych prezentuje nota 30.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-gru-13 | 31-mar-13 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| JLR Polska Sp. z o.o. | 4 922 | 4 922 | 4 922 |
| JLR Centrum Sp. z o.o. | 7 168 | 7 168 | 7 168 |
| Mokotów Park Sp. z o.o. | 270 | 270 | 270 |
| Marvipol Development Sp. z o.o. | 150 | 150 | 150 |
| Zielona Italia Sp. z o.o. | 35 485 | 35 485 | 35 485 |
| JLR Gdańsk Sp. z o.o. | 3 222 | 3 222 | 3 222 |
| Prosta 32 Sp. z o.o. | 25 931 | 25 931 | 25 931 |
| JLR Łódź Sp. z o.o. | 6 471 | 6 471 | 6 471 |
| Caterham Polska Sp. z o.o. | 478 | 478 | 478 |
| AML Polska Sp. z o.o. | 2 503 | 2 503 | 2 503 |
| Marvipol TM Sp. z o.o. | 390 | 390 | 390 |
| M Automotive Sp. z o.o. | 803 | 803 | 803 |
| Lotus Warszawa Sp. z o.o. | 504 | 504 | 503 |
| P.Z. - BUD Sp. z o.o. | 96 756 | 96 756 | 96 756 |
| Robo Wash Sp. z o.o. | 202 | 202 | 202 |
| Marvipol Property Sp. z o.o. | 49 | 55 | - |
| JLR Warszawa Sp. z o.o. | 4 243 | 4 243 | 4 243 |
| Marvipol Estate Sp. z o.o. | 5 | 5 | 5 |
| Marvipol Management Sp z o.o. (dawniej: Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp. z o.o. i The City Sp. z o.o.) | 6 | 6 | 6 |
| Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. (dawniej Le City Sp. z o.o.) | 6 | 6 | 6 |
| Gdański City Center Sp. z o.o.(dawniej City Expansion Sp. z o.o.) | 6 | 6 | 6 |
| | 189 570 | 189 576 | 189 520 |

16. 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 | |
|--|--------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| | 31-03-2014 | 31-12-2013 | 31-03-2014 | 31-12-2013 | 31-03-2014 | 31-12-2013 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | - | (100) | (100) | (100) | (100) |
| Pozostałe inwestycje długoterminowe | | - | | - | - | - |
| Nieruchomości inwestycyjne | | - | (1 831) | (1 831) | (1 831) | (1 831) |
| Nal. z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | | - | | - | - | - |
| Pożyczki udzielone i otrzymane | 126 | 88 | (1 168) | (1 037) | (1 042) | (949) |
| Świadczenia pracownicze | 69 | 69 | | - | 69 | 69 |
| Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych | 4 439 | 7 627 | (4 225) | (9 539) | 214 | (1 912) |
| Rezerwy | 25 | 33 | | - | 25 | 33 |
| Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów | | | | - | - | - |
| Koszt nabycia udziałów Prosta | | | (3 445) | (3 445) | (3 445) | (3 445) |
| Strata podatkowa | | 5 990 | | - | - | 5 990 |
| Odpisy zapasów | 23 | 23 | | - | 23 | 23 |
| Odsetki od obligacji | 612 | 667 | (3 263) | (4 674) | (2 651) | (4 007) |
| Pozostałe | 4 689 | - | | - | 4 689 | - |
| Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 9 983 | 14 497 | (14 032) | (20 626) | (4 049) | (6 129) |
| Kompensata | (9 983) | (14 497) | 9 983 | 14 497 | | |
| Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie | - | - | (4 049) | (6 129) | (4 049) | (6 129) |

Zmiana różnic przejściowych w okresie

| w tysiącach złotych | Stan na 31-12-2013 | Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów | Stan na 31-03-2014 |
|--|--------------------|---|--------------------|
| Rzeczowe aktywa trwałe | (100) | - | (100) |
| Pozostałe inwestycje długoterminowe | - | - | - |
| Nieruchomości inwestycyjne | (1 831) | - | (1 831) |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | - | - | - |
| Pożyczki udzielone i otrzymane | (949) | (93) | (1 042) |
| Świadczenia pracownicze | 69 | - | 69 |
| Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych | (1 912) | 2 126 | 214 |
| Rezerwy | 33 | (8) | 25 |
| Odpisy z tyt. utraty wartości aktywów | - | - | - |
| Koszt nabycia udziałów Prosta | (3 445) | - | (3 445) |
| Strata podatkowa | 5 990 | (5 990) | - |
| Odpisy zapasów | 23 | - | 23 |
| Odsetki od obligacji | (4 007) | 1 356 | (2 651) |
| Pozostałe | - | 4 689 | 4 689 |
| | (6 129) | 2 080 | (4 049) |

17. Zapasy

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-gru-13 | 31-mar-13 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Produkty w toku | 159 879 | 151 974 | 379 514 |
| Wyroby gotowe | 178 887 | 241 869 | 1 782 |
| Towary i części zamienne | 229 | 221 | 232 |
| | 338 995 | 394 064 | 381 528 |

Podział zapasów na dzień 31 marca 2014 roku

| | Produkty w toku | Wyroby gotowe | Towary i części |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Inwestycja Wiatraczna Residence | - | 122 | - |
| Inwestycja Apartamenty Mokotów Park | - | 65 768 | - |
| Inwestycja Hill Park Apartments | 25 120 | 72 940 | - |
| Inwestycja Art Eco Rezydencja | 119 184 | - | - |
| Inwestycja Bielany Residence | - | 40 057 | - |
| Inwestycja Chodzonego | 5 511 | - | - |
| Inwestycja Mikołajki | 10 064 | - | - |
| Inne | - | - | 229 |
| | 159 879 | 178 887 | 229 |

18. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-gru-13 | 31-mar-13 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Należności z tytułu dostaw i usług | 7 597 | 2 881 | 2 300 |
| Pozostałe należności | 275 | 357 | 6 856 |
| Rozliczenie międzyokresowe | 1 514 | 375 | 629 |
| | 9 386 | 3 613 | 9 785 |

19. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-gru-13 | 31-mar-13 |
|---|---------------|---------------|--------------|
| Środki pieniężne w kasie | 71 | 120 | 61 |
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze | 34 990 | 19 440 | 1 243 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych | 35 061 | 19 560 | 1 304 |

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

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 31 marca 2014 roku wynosi 3 177 tys. zł.

20. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

| | Akcje | | |
|--|------------|------------|------------|
| | 31-mar-14 | 31-gru-13 | 31-mar-13 |
| Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony) | 41 551 852 | 36 923 400 | 36 923 400 |
| Emisja akcji | | 4 628 452 | - |
| Wartość nominalna 1 akcji (w złotych) | 0,20 | 0,20 | 0,20 |
| Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone) | 41 551 852 | 41 551 852 | 36 923 400 |
| Wartość nominalna 1 akcji (w złotych) | 0,20 | 0,20 | 0,20 |

Struktura kapitału zakładowego na 31 marca 2014 roku

| Akcjonariusz | Liczba posiadanych akcji | Liczba głosów na WZA | Wartość nominalna akcji | Udział akcji w kapitale zakładowym | Udział głosów na WZA |
|--|--------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Mariusz Wojciech Książek* | 29 663 323 | 29 663 323 | 5 932 665 | 71,39% | 71,39% |
| Pionier Pekao Investment Management S.A. | 2 863 742 | 2 863 742 | 572 748 | 6,89% | 6,89% |
| Marvipol S.A. | 80 928 | 80 928 | 16 186 | 0,19% | 0,19% |
| Inne podmioty | 8 943 859 | 8 943 859 | 1 788 772 | 21,53% | 21,53% |
| | 41 551 852 | 41 551 852 | 8 310 370 | 100,00% | 100,00% |

*W wykazie nie uwzględniono 1.778.400 akcji uprawniających do 1.778.400 głosów na Walnym Zgromadzeniu, których właścicielem jest Cosinda Holdings Limited - podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

W dniu 16 września 2011 roku podjęta została uchwała Zarządu w sprawie przydziału 30 791 sztuk obligacji na okaziciela serii D zamiennych na akcje na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,2 zł każda akcja. Cena nominalna jednej obligacji równa cenie emisyjnej wynosi 1 tys. zł. Termin wykupu obligacji ustalono na 3 lata od daty emisji tj. na dzień 16 września 2014 roku. W warunkach emisji obligacji określonych jest sześć Terminów

Zamiany obligacji na akcje, wobec czego liczba głosów na Walnym Zgromadzeniu, która przysługiwałaby z objętych akcji w przypadku, gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji, wynosiłaby odpowiednio:

- w I Terminie przypadającym na dzień następujący w 6 miesięcy po Dacie Emisji – 2.771.190, co stanowiłoby 6,98% ogólnej liczby głosów,
- w II Terminie przypadającym na dzień następujący w 12 miesięcy po Dacie Emisji - 2.771.190, co stanowiłoby 6,98% ogólnej liczby głosów,
- w III Terminie przypadającym na dzień następujący w 18 miesięcy po Dacie Emisji – 2.555.653, co stanowiłoby 6,47% ogólnej liczby głosów,
- w IV Terminie przypadającym na dzień następujący w 24 miesięcy po Dacie Emisji - 2.555.653, co stanowiłoby 6,47% ogólnej liczby głosów,
- w V Terminie przypadającym na dzień następujący w 30 miesięcy po Dacie Emisji – 2.340.116, co stanowiłoby 5,96% ogólnej liczby głosów,
- w VI Terminie przypadającym na dzień następujący w 36 miesięcy po Dacie Emisji - 2.340.116, co stanowiłoby 5,96% ogólnej liczby głosów.

W dniu 4 stycznia 2012 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. upoważniło Zarząd do nabycia w pełni pokrytych akcji własnych Spółki w ilości nie przekraczającej 1.107.702 w celu ich zaoferowania kluczowym pracownikom Spółki i/lub przeznaczenia do dalszej odsprzedaży innym podmiotom. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. podjęło uchwałę w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego na sfinansowanie nabycia akcji własnych Spółki w kwocie 12 794 tys. zł. Całkowita łączna wysokość zapłaty za nabywane akcje własne (cena akcji i koszt ich nabycia) nie może przekroczyć kwoty kapitału rezerwowego utworzonego w spółce wyłącznie w celu nabycia akcji własnych. Liczba nabytych w związku z realizacją uchwały akcji własnych wyniosła na dzień 31 marca 2014 roku łącznie 80 928 szt. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania realizowany przez Marvipol S.A. program skupu akcji własnych nie został zamknięty.

Stosownie do treści art. 364 § 2 Kodeksu spółek handlowych, Marvipol S.A. nie wykonuje praw udziałowych z posiadanych akcji własnych, w tym prawa głosu.

21. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na akcję

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 marca 2014 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

| | 31-mar-14 | 31-mar-13 |
|-----------------------|---------------|--------------|
| podstawowy zysk netto | 10 606 | 1 409 |

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

| | 31-mar-14 | 31-mar-13 |
|--|-------------------|-------------------|
| Liczba akcji zwykłych na początek okresu | 41 551 852 | 36 923 400 |
| Emisja akcji | | - |
| Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone) | 41 551 852 | 36 923 400 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu | 41 551 852 | 36 923 400 |
| Podstawowy zysk na jedną akcję | 0,26 | 0,04 |

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Kalkulacja rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję na dzień 31 marca 2014 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy Spółki, skorygowany o koszty odsetek od obligacji, pozostała do rozliczenia część kosztów emisji obligacji oraz o średnią ważoną rozwodnioną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

| | 31-mar-14 | 31-mar-13 |
|------------------------|---------------|--------------|
| rozwodniony zysk netto | 10 612 | 1 412 |

Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona)

| | 31-mar-14 | 31-mar-13 |
|--|-------------------|-------------------|
| Liczba akcji zwykłych na początek okresu | 41 551 852 | 36 923 400 |
| Emisja akcji | | - |
| Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone) | 41 551 852 | 36 923 400 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu | 41 551 852 | 36 923 400 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych z konwersji obligacji zamiennych | 2 368 538 | 5 644 042 |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu | 43 920 390 | 42 567 442 |

Średnia ważona rozwodniona liczba akcji została ustalona jako liczba akcji Spółki powiększona o liczbę akcji wynikającą z opcji zamiany obligacji zamiennych na akcje w stosunku 76 akcji za 1 obligację przy cenie konwersji na poziomie 13 zł za akcję.

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Rozwodniony zysk na jedną akcję | 0,24 | 0,03 |
|--|-------------|-------------|

22. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

Kredyty i pożyczki wg rodzaju

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-mar-14 | 31-gru-13 | 31-mar-13 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kredyty bankowe razem | 126 049 | 87 022 | 158 272 |
| Pożyczki razem | 26 927 | 35 332 | 6 387 |
| <i>w tym:</i> | | | |
| część krótkoterminowa | - | 6 444 | 1 212 |
| część długoterminowa | 152 976 | 115 910 | 163 447 |

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-mar-14 | 31-gru-13 | 31-mar-13 |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| do 12 miesięcy | 22 435 | 6 444 | 1 212 |
| powyżej 1 roku do 3 lat | 45 380 | 80 578 | 99 128 |
| powyżej 3 do 5 lat | 85 161 | 35 332 | 57 932 |
| powyżej 5 lat | | - | 6 387 |
| Kredyty i pożyczki razem | 152 976 | 122 354 | 164 659 |

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-mar-14 | 31-gru-13 | 31-mar-13 |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| w walucie polskiej | 152 976 | 122 354 | 164 659 |
| w walutach obcych | | | - |
| Kredyty i pożyczki razem | 152 976 | 122 354 | 164 659 |

W Spółce nie wystąpiły naruszenia w terminach spłat rat kapitałowych i odsetkowych oraz innych warunków umów kredytowych mogące skutkować żądaniem wcześniejszej spłaty danego zobowiązania.

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

| Kredytodawca | nr umowy data zawarcia | przyznana kwota kredytu w tys. PLN | kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN | termin spłaty | zabezpieczenia |
|---|--|---|--|----------------------|---|
| DnB Nord Polska S.A. kredyt splotony 12.06.2013 | 1015063965 05.10.2006 | 1 935 | - | 04.10.2016 | hipoteka zwykła łączna na nieruchomościach 1.935 tys. zł hipoteka kaucyjna łączna na nieruchomościach 1.000 tys. zł weksel in blanco cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, maszyn i urządzeń, pełnomocnictwo do rachunku poręczenie BGK w kwocie 100 tys. EUR przewłaszczenie maszyn i urządzeń myjni o łącznej wartości min. 400 tys. zł, deklaracja wekslowa do weksla in blanco wystawionego na zabezpieczenie prawne poręczenia BGK w wysokości kwoty poręczenia oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez poręczyciela do kwoty 500 tys. zł |
| mBank S.A. kredyt splotony 06.12.2013 | 02/289/06/Z/OB 17.07.2006 | 80 000 | - | 30.10.2014 | hipoteka zwykła na nieruchomości 39 922 tys. zł hipoteka kaucyjna na nieruchomości 3 500 tys. zł cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach: Osiedle Platany, Villa Avanti, Apartamenty Mokotów Park I etap |
| mBank S.A. aneks | 02/316/06/Z/VV 17.07.2006 18.01.2013 | 7 500 | - | 31.12.2014 | hipoteka łączna na nieruchomościach 11 250 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości |
| Bank Millennium S.A. | 1788/10/400/04 08.11.2010 | 4 000 | - | 28.06.2014 | hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 6 800 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości |
| mBank S.A. aneks kredyt splotony 27.11.2013 | 02/579/10/Z/LF 17.12.2010 21.11.2011 | 27 500 | - | 30.10.2014 | hipoteka kaucyjna na nieruchomości 41 250 tys. zł cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycjach: Apartamenty Mokotów Park II i III etap |

| | | | | | |
|---|---|----------------|----------------|------------|---|
| BOŚ S.A. | S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011 | 58 305 | 58 234 | 30.06.2015 | hipoteka łączna na nieruchomości 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku |
| Bank Millennium S.A. kredyt splotony 14.06.2013 | 2860/11/406/04 z 21.07.2011 | 2 500 | - | 20.07.2014 | hipoteka na nieruchomości 4 250 tys. zł |
| Bank Millennium S.A. kredyt splotony 28.01.2014 | 3104/11/409/04 z 27.09.2011 | 40 000 | - | 28.08.2014 | hipoteka na nieruchomości 68 000 tys. zł cesja wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dot. Inwestycji przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja praw z kontraktu z generalnym wykonawcą przewłaszczenie praw do dokumentacji technicznej oraz wykazów, zezwoleń i upoważnień dot. inwestycji |
| mBank S.A. | 02/204/12/Z/LF z 31.05.2012 | 33 500 | 24 815 | 29.05.2015 | hipoteka na nieruchomości 50 250 tys. zł niepotwierdzona cesja wierzytelności należnych od nabywców lokali w inwestycji Art Eco |
| Getin Noble Bank S.A. | KRI/1443967 z 07.03.2014 | 43 000 | 43 000 | 20.01.2016 | hipoteka na nieruchomości 64 500 tys. zł przelew wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali cesja z polisy, kaucja pełnomocnictwo do rachunków |
| Razem | | 255 240 | 126 049 | | |

23. Zobowiązania z tytułu obligacji

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-mar-14 | 31-gru-13 | 31-mar-13 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje | 70 191 | 70 191 | 70 191 |
| Wpływy z emisji obligacji zwykłych | 257 057 | 257 057 | 148 057 |
| Koszty emisji | (10 440) | (10 440) | (8 970) |
| Wpływy z emisji obligacji netto | 316 808 | 316 808 | 209 278 |
| Część ujęta w kapitałach własnych | (6 059) | (6 059) | (6 059) |
| Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie | 8 603 | 8 188 | 6 856 |
| Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach | 1 223 | 1 514 | 8 434 |
| Wycena obligacji | 7 066 | 7 066 | |
| Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych | (5 068) | (5 068) | |
| Wykup obligacji | (154 028) | (125 146) | (19 250) |
| Razem | 168 545 | 197 303 | 199 259 |
| Część krótkoterminowa | 31 202 | 51 493 | 133 084 |
| Część długoterminowa | 137 343 | 145 810 | 66 175 |
| | 168 545 | 197 303 | 199 259 |

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

| | Wartość nominalna | Warunki oprocentowania | Gwarancje/ zabezpieczenia | Data zapadalności |
|----------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Obligacje zwykłe serii I | 39 062 | WIBOR 3M + marża | niezabezpieczone | 08.04.2015 |
| Obligacje zamienne serii D | 30 791 | WIBOR 3M + marża | niezabezpieczone | 16.09.2014 |
| Obligacje zwykłe serii K | 13 491 | WIBOR 6M + marża | zabezpieczone na nieruchomościach | 31.05.2016 |
| Obligacje zwykłe serii L | 28 980 | WIBOR 6M + marża | zabezpieczone na nieruchomościach | 31.05.2016 |
| Obligacje zwykłe serii M | 4 000 | WIBOR 3M + marża | zabezpieczone na nieruchomościach | 01.07.2016 |
| Obligacje zwykłe serii N | 53 647 | WIBOR 1M + marża | zabezpieczone na nieruchomościach | 30.11.2016 |

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

| <i>w tysiącach złotych</i> | 31-mar-14 | 31-gru-13 | 31-mar-13 |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| do 12 miesięcy | 31 202 | 51 493 | 133 084 |
| powyżej 1 roku do 3 lat | 137 343 | 145 810 | 66 175 |
| powyżej 3 do 5 lat | - | - | - |
| powyżej 5 lat | - | - | - |
| Zobowiązania z tytułu obligacji | 168 545 | 197 303 | 199 259 |

24. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-gru-13 | 31-mar-13 |
|-------------------------|--------------|--------------|--------------|
| do 12 miesięcy | 405 | 440 | 438 |
| powyżej 1 roku do 3 lat | 145 | 175 | 529 |
| powyżej 3 do 5 lat | 789 | 844 | 571 |
| powyżej 5 lat | - | - | - |
| | 1 339 | 1 459 | 1 538 |

25. Przychody przyszłych okresów

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-gru-13 | 31-mar-13 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Inwestycja Apartamenty Mokotów Park | 3 838 | 8 833 | 32 263 |
| Inwestycja Bielany Residence | 4 498 | 48 479 | 31 174 |
| Inwestycja Art Eco | 41 587 | 33 082 | 1 212 |
| Inwestycja Hill Park Apartments | - | 124 | - |
| Pozostałe | 43 | 19 | - |
| | 49 966 | 90 537 | 64 649 |

26. Rezerwy

w tysiącach złotych

| | Prawne | Inne | Suma |
|-------------------------------------|------------|------|------------|
| Wartość na dzień 1 stycznia 2014 r. | 334 | - | 334 |
| Zwiększenia/Utworzenie | - | - | - |
| Zmniejszenia/Wykorzystanie | (105) | - | (105) |
| Wartość na dzień 31 marca 2014 r. | 229 | - | 229 |
| Część długoterminowa | - | - | - |
| Część krótkoterminowa | 229 | - | 229 |
| | 229 | - | 229 |
| Wartość na dzień 31 grudnia 2013 r. | 334 | - | 334 |
| Część krótkoterminowa | 334 | - | 334 |
| Część długoterminowa | - | - | - |
| | 334 | - | 334 |
| Wartość na dzień 31 marca 2013 r. | 956 | - | 956 |
| Część krótkoterminowa | 956 | - | 956 |
| Część długoterminowa | - | - | - |
| | 956 | - | 956 |

Prawne

I kwartale 2014 roku w Spółce nie zostały utworzone rezerwy na sprawy sporne.

Informacje dotyczące rezerw utworzonych w roku 2013 znajdują się w Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym za okres 1.01.2013 - 31.12.2013, opublikowanym w dniu 20 marca 2014 roku.

27. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych

| | 31-mar-14 | 31-gru-13 | 31-mar-13 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 22 594 | 25 325 | 29 931 |
| Kaucje zatrzymane - część długoterminowa | 4 278 | 4 278 | 1 364 |
| Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa | 555 | 641 | 420 |
| Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów | 1 542 | 2 571 | 712 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem | 28 969 | 32 815 | 32 427 |
| Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe | 4 278 | 4 278 | 1 364 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe | 24 691 | 28 537 | 31 063 |

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Spółki z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów inwestycyjnych. Kaucje tego rodzaju zatrzymywane są przez Spółkę, 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.

28. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 marca 2014 roku wynosi 19 204 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2013 r.: 26 390 tys. zł).

29. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wynagrodzenia dodatkowe kadry kierowniczej

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

| w tysiącach złotych | 01-sty-14 31-mar-14 | 01-sty-13 31-mar-13 |
|---|------------------------|------------------------|
| Mariusz Książek - Prezes Zarządu od 9 sierpnia 2012 | - | - |
| Sławomir Horbaczewski - Wiceprezes Zarządu do 31 grudnia 2013 | - | 3 |
| Tomasz Wajsjerber - Członek Zarządu do 30 lipca 2013 r. | - | - |
| Mariusz Poławski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 | - | - |
| Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu od 26 sierpnia 2013 r. | - | - |
| Paweł Szymański - Wiceprezes Zarządu od 1 stycznia 2014 | 161 | - |
| | 161 | 3 |

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

| w tysiącach złotych | 01-sty-14 31-mar-14 | 01-sty-13 31-mar-13 |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| Aleksander Chłopecki | 9 | 8 |
| Cezary Kozanecki | - | - |
| Konstanty Malejczyk | 6 | 6 |
| Wiesław Różacki | 9 | 8 |
| Jacek Jonak | - | - |
| | 24 | 22 |

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

| w tysiącach złotych | Wartość transakcji w okresie | | Nierozliczone saldo na dzień | |
|--|------------------------------|------------------------|------------------------------|------------|
| | 01-sty-14 31-mar-14 | 01-sty-13 31-mar-13 | 31-mar-14 | 31-mar-13 |
| Sprzedż produktów i usług | | | | |
| Jednostki zależne w tym: | 2 767 | 3 208 | 1 319 | 458 |
| JLR Centrum Sp. z o.o. | 73 | 75 | 31 | 31 |
| JLR Polska Sp. z o.o. | 58 | 58 | 24 | 24 |
| JLR Gdańsk Sp. z o.o. | 10 | 11 | 4 | 4 |
| JLR Łódź Sp. z o.o. | 11 | 11 | 4 | 4 |
| Zielona Italia Sp. z o.o. | 2 482 | 2 929 | 1 139 | 94 |
| Marvipol Development Sp. z o.o. | 3 | 3 | 1 | 1 |
| Mokotów Park Sp. z o.o. | 3 | 3 | 1 | 1 |
| Prosta 32 Sp. z o.o. | 3 | 3 | 2 | 1 |
| Marvipol TM Sp. z o.o. | 26 | 57 | 11 | 60 |
| Caterham Polska Sp. z o.o. | 3 | 3 | 1 | 1 |
| AML Polska Sp. z o.o. | 4 | 4 | 2 | 2 |
| M Automotive Sp. z o.o. | 2 | 2 | 1 | 1 |
| Lotus Warszawa Sp. z o.o. | 3 | 3 | 2 | 1 |
| Robo Wash Sp. z o.o. | 3 | 3 | 1 | 199 |
| Marvipol Property Sp. z o.o. | 3 | 3 | 2 | 1 |
| P.Z-Bud Sp. z o.o. | 3 | 5 | 1 | 2 |
| JLR Warszawa Sp. z o.o. | 23 | 23 | - | 9 |
| Marvipol Estate Sp. z o.o. | 3 | 3 | 1 | 7 |
| Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. (dawniej Le City Sp. z o.o.) | 3 | 3 | 19 | 5 |
| Marvipol Management Sp z o.o. (dawniej: Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp. z o.o. i The City Sp. z o.o.) | 3 | 3 | 19 | 5 |

w tysiącach złotych

Wartość transakcji w okresie Nerozliczone saldo na dzień

Sprzedaż produktów i usług c.d.

Gdański City Center Sp. z o.o. (dawniej City Expansion Sp. z o.o.)
 Verbis Gamma Sp. z o.o.
 Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA
 Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu

| 01-sty-14 31-mar-14 | 01-sty-13 31-mar-13 | 31-mar-14 | 31-mar-13 |
|------------------------|------------------------|--------------|------------|
| 3 | 3 | 1 | 5 |
| 3 | | 8 | |
| 39 | | 44 | |
| 13 | 14 | 4 | 2 |
| 2 780 | 3 222 | 1 323 | 460 |

w tysiącach złotych

Wartość transakcji w okresie Nerozliczone saldo na dzień

Zakup produktów i usług

Jednostki zależne w tym:
 JLR Centrum Sp. z o.o.
 JLR Polska Sp. z o.o.
 JLR Gdańsk Sp. z o.o.
 JLR Łódź Sp. z o.o.
 Zielona Italia Sp. z o.o.
 Marvipol Development Sp. z o.o.
 Mokotów Park Sp. z o.o.
 Prosta 32 Sp. z o.o.
 Marvipol TM Sp. z o.o.
 Caterham Polska Sp. z o.o.
 AML Polska Sp. z o.o.
 M Automotive Sp. z o.o.
 Lotus Warszawa Sp. z o.o.
 Robo Wash Sp. z o.o.
 Marvipol Property Sp. z o.o.
 P.Z-Bud Sp. z o.o.
 JLR Warszawa Sp. z o.o.
 Marvipol Estate Sp. z o.o.
 Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. (dawniej Le City Sp. z o.o.)
 Marvipol Management Sp. z o.o. (dawniej: Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp. z o.o. i The City Sp. z o.o.)
 Gdański City Center Sp. z o.o. (dawniej City Expansion Sp. z o.o.)
 Verbis Gamma Sp. z o.o.
 Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
 Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu

| 01-sty-14 31-mar-14 | 01-sty-13 31-mar-13 | 31-mar-14 | 31-mar-13 |
|------------------------|------------------------|--------------|------------|
| 2 393 | 1 121 | 3 979 | 329 |
| 7 | 18 | - | 3 |
| 15 | 15 | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| 623 | 513 | 9 | 6 |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| 1 748 | 574 | 3 970 | 319 |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | 1 | - | 1 |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | - | - | - |
| - | 76 | - | - |
| 2 393 | 1 197 | 3 979 | 329 |

w tysiącach złotych

Wartość transakcji w okresie Nerozliczone saldo na dzień

Otrzymane dywidendy

JLR Warszawa
 JLR Łódź

| 01-sty-14 31-mar-14 | 01-sty-13 31-mar-13 | 31-mar-14 | 31-mar-13 |
|------------------------|------------------------|-----------|--------------|
| - | 3 485 | - | - |
| - | 1 907 | - | 1 907 |
| - | 5 392 | - | 1 907 |

| w tysiącach złotych | Nierozliczone saldo na dzień | Wartość transakcji w okresie | | | | Nierozliczone saldo na dzień |
|---|---------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------------|----------------|---------------------------------|
| | 31-gru-13 | Zaciągnięcia | Splaty kapitału | Naliczenia odsetek | Splaty odsetek | 31-mar-14 |
| Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki) | | | | | | |
| JLR Warszawa Sp. z o.o. | 4 533 | - | - | 94 | 70 | 4 557 |
| Marvipol TM Sp z o.o. | 6 100 | - | - | 126 | 49 | 6 177 |
| Prosta 32 Sp. z o.o. | 1 700 | - | - | 31 | - | 1 731 |
| Zielona Italia Sp z o.o. | 8 602 | - | 8 602 | 145 | 61 | 84 |
| JLR Polska Sp z o.o. | 14 396 | - | - | 299 | 317 | 14 378 |
| | 35 331 | - | 8 602 | 695 | 497 | 26 927 |

| | Nierozliczone saldo na dzień | Wartość transakcji w okresie | | | | Nierozliczone saldo na dzień |
|--|---------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------------|----------------|---------------------------------|
| | 31-12-2013 | Udzielenie | Splaty kapitału | Naliczenia odsetek | Splaty odsetek | 31-mar-14 |
| Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) | | | | | | |
| M Automotive Sp. z o.o. | 555 | - | - | 11 | 12 | 554 |
| Marvipol Development Sp. z o.o. | 25 142 | - | - | 428 | - | 25 570 |
| Zielona Italia Sp. z o.o. | - | - | - | - | - | - |
| Lotus Warszawa Sp. z o.o. | 1 100 | 5 | - | 22 | 9 | 1 118 |
| Robo Wash Sp. z o.o. | 1 106 | 25 | - | 21 | - | 1 152 |
| Marvipol TM Sp. z o.o. | - | - | - | - | - | - |
| Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA | 11 389 | 15 | - | 227 | - | 11 631 |
| Marvipol Management Sp z o.o. (dawniej: Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp z o.o.) | - | 5 | - | - | - | 5 |
| Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu | - | - | - | - | - | - |
| | 39 292 | 50 | -0 | 709 | 21 | 40 030 |

30. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Udział %

| | 31-03-2014 | 31-12-2013 | 31-03-2013 |
|---|------------|------------|------------|
| JLR Polska Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| JLR Centrum Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| Mokotów Park Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| Marvipol Development Sp. z o.o.* | 0,21% | 0,21% | 0,21% |
| Zielona Italia Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| JLR Gdańsk Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| Prosta 32 Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| JLR Łódź Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| Caterham Polska Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| AML Polska Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| Marvipol TM Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| M Automotive Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| Lotus Warszawa Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| Robo Wash Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| Marvipol Property Sp. z o.o.** | 90% | 90% | 0% |
| P.Z. - BUD Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| JLR Warszawa Sp. z o.o. | 100% | 100% | 100% |
| Marvipol Estate Sp z o.o. | 100% | 100% | 0% |
| Marvipol Management Sp z o.o. (dawniej: Zintegrowane Centrum Komunikacyjne Dworzec Gdański Sp z o.o.) | 100% | 100% | 0% |
| Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. (dawniej Le City Sp. z o.o.) | 100% | 100% | 0% |
| Gdański City Center Sp. z o.o.(dawniej City Expansion Sp. z o.o.) | 100% | 100% | 0% |
| Verbis Gamma Sp z o.o.*** | 0% | 0% | 0% |
| Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.**** | 0% | 0% | 0% |

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

Marvipol S.A. - 0,21% ,
Prosta 32 Sp. z o.o. (spółka w 100% zależna od Marvipol S.A.) - 99,79% .

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

Marvipol S.A. - 90%
Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA - 10%

*** Na dzień bilansowy udział procentowy w kapitale zakładowym Verbis Gamma Sp z o.o. przedstawiał się następująco:

P.Z. - Bud Sp. z o.o (spółka w 100% zależna od Marvipol S.A.) - 100% .

**** Na dzień bilansowy udział procentowy w kapitale zakładowym Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. przedstawiał się następująco:

P.Z. - Bud Sp. z o.o (spółka w 100% zależna od Marvipol S.A.) - 100% .

31. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 marca 2014 r.: 4,1713 PLN/EUR (na 31 grudnia 2013 r.: 4,1472 PLN/EUR, 31 marca 2013 r.: 4,1774 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 kwartale 2014 roku: 4,1894 PLN/EUR; (w I kwartale 2013 r.: 4,1738 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

| Pozycja bilansu | 31-03-2014 | | 31-12-2013 | | 31-03-2013 | |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR | PLN | EUR |
| <i>w tysiącach złotych</i> | | | | | | |
| Aktywa razem | 626 036 | 150 082 | 659 424 | 159 005 | 641 818 | 153 641 |
| Aktywa trwałe | 242 594 | 58 158 | 242 187 | 58 398 | 247 851 | 59 331 |
| Aktywa obrotowe | 383 442 | 91 924 | 417 237 | 100 607 | 393 967 | 94 309 |
| Pasywa razem | 626 036 | 150 082 | 659 424 | 159 005 | 641 818 | 153 641 |
| Kapitał własny | 219 099 | 52 525 | 208 493 | 50 273 | 173 993 | 41 651 |
| Zobowiązania długoterminowe | 299 580 | 71 819 | 273 146 | 65 863 | 236 423 | 56 596 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 107 357 | 25 737 | 177 785 | 42 869 | 231 402 | 55 394 |

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

| Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów emitenta | 01-01-2014 31-03-2014 | | 01-01-2013 31-03-2013 | |
|--|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
| | PLN | EUR | PLN | EUR |
| <i>w tysiącach złotych</i> | | | | |
| Przychody ze sprzedaży i pozostałe | 92 997 | 22 198 | 6 809 | 1 631 |
| Koszty sprzedaży | (74 954) | (17 891) | (7 025) | (1 683) |
| Zyski z inwestycji | 754 | 180 | 6 215 | 1 489 |
| Zysk na działalności operacyjnej | 18 797 | 4 487 | 5 999 | 1 437 |
| Koszty finansowe netto | (7 099) | (1 695) | (5 506) | (1 320) |
| Zysk przed opodatkowaniem | 11 698 | 2 792 | 493 | 117 |
| Podatek dochodowy | (1 092) | (261) | 916 | 219 |
| Zysk netto za rok obrotowy | 10 606 | 2 531 | 1 409 | 337 |

32. Inne ważniejsze zdarzenia w okresie I kwartału 2014 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 marca 2014 roku

W dniu 7 marca 2014 r. do właściwego Sądu został złożony wniosek o wykreślenie hipoteki do kwoty 68.000.000,- PLN ustanowionej na będącej własnością Spółki nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Sokratesa, stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu w kwocie 40.000.000,- PLN udzielonego Spółce w dniu 27 września 2011 r. przez Bank Millennium S.A. z przeznaczeniem na finansowanie budownictwa mieszkaniowego (Umowa nr 3104/11/409/04), w związku ze spłatą kredytu w dniu 28 stycznia 2014 r.

W dniu 7 marca 2014 r. została zawarta z Getin Noble Bank S.A. Umowa kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych nr KRI\1443967, na mocy której bank udzielił Spółce kredytu w kwocie 43.000.000,- PLN z przeznaczeniem na częściowe refinansowanie wartości gotowych lokali i miejsc postojowych wybudowanych przez Spółkę na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Sokratesa w ramach inwestycji pod nazwą „Bielany Residence”. Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony na dzień 20 stycznia 2016 r. Oprocentowanie kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 3M powiększoną o marżę banku, przy czym odsetki płatne są w miesięcznych okresach obrachunkowych. Znaczące zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi hipoteka z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 64.500.000,- PLN ustanowiona na będącej własnością Spółki nieruchomości położonej przy ul. Sokratesa w Warszawie.

W dniu 19 marca 2014 r. został podpisany Aneks do Umowy o wykonanie robót budowlanych w systemie generalnego wykonawstwa, zawartej w dniu 5 kwietnia 2012 r. z Eiffage Polska Budownictwo S.A. (dawniej: Eiffage Budownictwo Mitex S.A.) z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest realizacja w systemie generalnego wykonawstwa przez Wykonawcę inwestycji „ArtEco” polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi oraz infrastruktury technicznej na będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki działce gruntu w Warszawie, przy ul. Powązkowskiej. Na mocy aneksu został zmieniony dotychczas obowiązujący zakres robót, wobec czego wartość przedmiotu Umowy została ustalona na kwotę 83.464.052,95 PLN, a termin realizacji Umowy został ustalony na dzień 31 maja 2014 r.

W dniu 11 kwietnia 2014r. Marvipol S.A. przedterminowo wykupiła na podstawie zawartego w Warunkach Emisji Obligacji uprawnienia, wszystkie istniejące, tj. 4.000 obligacji na okaziciela serii M o łącznej wartości nominalnej 4.000.000,00 PLN.

Paweł Szymański
/Wiceprezes Zarządu/

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Marcin Dąbrowski
/Członek Zarządu/

Warszawa 14 maja 2014 r.