

Marvipol S.A.

Opinia i Raport
Niezależnego Biegłego Rewidenta
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2016 r.



CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Kopernika 34
00-336 Warszawa
tel.: +48 22 101 20 01
faks: +48 22 100 59 94
www.cswp.pl

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol S.A.

Opinia na temat sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32 („Spółka”), na które składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. oraz informacje objaśniające.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i innymi obowiązującymi przepisami prawa oraz sporządzenie sprawozdania z działalności. Zarząd Spółki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od istotnych nieprawidłowości powstałych wskutek celowego działania lub błędu.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 z późniejszymi zmianami), zwaną dalej „ustawą o rachunkowości” Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem jest wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej i Usług Atestacyjnych (IAASB) i przyjętych uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 roku. Regulacje te wymagają od nas postępowania zgodnie z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe oraz księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia nie zawierają istotnego zniekształcenia.

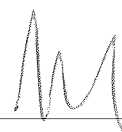
Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania w zakresie kwot i ujawnień zawartych w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym oceny ryzyka wystąpienia w sprawozdaniu finansowym istotnego zniekształcenia spowodowanego celowym działaniem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii o skuteczności działania kontroli wewnętrznej w Spółce. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności szacunków dokonanych przez Zarząd Spółki, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia opinii.

Opinia

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy kończący się tego dnia, zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami jej statutu.



Szczególne objaśnienia na temat innych wymogów prawa i regulacji

Sprawozdanie z działalności Spółki

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości potwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki uwzględniają, we wszystkich istotnych aspektach, postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami), zwanego dalej „rozporządzeniem” i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto informujemy, iż w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności. Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia potwierdzamy również, że oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiące wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Spółki, zawiera informacje wymagane na podstawie rozporządzenia i innych obowiązujących przepisów prawa oraz, że informacje te, we wszystkich istotnych aspektach, są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami i z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.



.....
Biegły rewident nr 11505
Jędrzej Szalacha
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie w imieniu

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany
na listę podmiotów uprawnionych
pod nr ewidencyjnym 3767
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 28 marca 2017 roku

Marvipol S.A.

Raport z badania sprawozdania
finansowego
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2016 r.

Spis treści

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
1.	Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Spółce	3
1.1.	Nazwa, forma prawna i siedziba Spółki	3
1.2.	Podstawa prawna działalności Spółki	3
1.3.	Rejestracja Spółki dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych	3
1.4.	Kapitał zakładowy Spółki	3
1.5.	Zarząd Spółki	3
2.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający	4
3.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta	5
3.1.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	5
3.2.	Kluczowy biegły rewident	5
3.3.	Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności	5
II.	CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU	6
1.	Dane finansowe Spółki	6
1.1.	Sprawozdanie z sytuacji finansowej	6
1.2.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
2.	Analiza danych finansowych Spółki	8
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	9
1.	Zakres badania	9
2.	System rachunkowości Spółki	9

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Spółce

1.1. Nazwa, forma prawna i siedziba Spółki

Marvipol S.A.
ul. Prosta 32
00-838 Warszawa

1.2. Podstawa prawna działalności Spółki

Spółka powstała w wyniku przekształcenia w spółkę akcyjną jej poprzednika prawnego – Marvipol Sp. z o.o. utworzonej 17 maja 1996 r. Przekształcenia dokonano na podstawie uchwały Wspólników Marvipol Sp. z o.o. z dnia 9 stycznia 2006 r. Marvipol S.A. została zarejestrowana w dniu 15 lutego 2006 r. w Sądzie Gospodarczym dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000250733. Spółka powstała na czas nieoznaczony i prowadzi działalność na podstawie statutu z dnia 9 stycznia 2006 r. z późniejszymi zmianami.

1.3. Rejestracja Spółki dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych

NIP: 526-12-11-046
REGON: 011927062

1.4. Kapitał zakładowy Spółki

Zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosił 8.310.370,40 złotych i dzielił się na 41.551.852 akcji o wartości nominalnej 0,20 złotych każda.

1.5. Zarząd Spółki

Funkcję kierownika jednostki sprawuje Zarząd Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. w skład Zarządu Spółki wchodził:

- Mariusz Książek - Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski - Członek Zarządu.

W ciągu roku obrotowego oraz po jego zakończeniu do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie nastąpiły zmiany w Zarządzie Spółki.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający

Sprawozdanie finansowe Spółki za poprzedni rok obrotowy, tj. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r., zostało zbadane przez CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., a opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 21 marca 2016 r. nie zawierała zastrzeżeń ani uzupełniających objaśnień.

Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 28 czerwca 2016 r. zatwierdziło sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy i postanowiło, że zysk netto za poprzedni rok obrotowy w kwocie 6.163.762,32 złotych zostanie podzielony w następujący sposób:

- kwota 1.593.058,60 złotych zostanie przekazana na kapitał zapasowy Spółki,
- kwota 4.570.703,72 złotych zostanie przeznaczona do wypłaty dywidendy akcjonariuszom Spółki.

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2016 r.

Bilans zamknięcia na koniec poprzedniego roku obrotowego został prawidłowo wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia roku badanego.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta

3.1. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Kopernika 34
00-336 Warszawa

NIP: 525-25-23-102
REGON: 145894054
KRS: 0000402544

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Wpis na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych: nr 3767

3.2. Kluczowy biegły rewident

Jędrzej Szalacha, biegły rewident nr 11505

3.3. Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności

Podstawą do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego jest umowa z dnia 17 czerwca 2016 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 31 maja 2016 r.

Terminy badania sprawozdania finansowego w siedzibie Spółki były następujące:

- Od 28 listopada do 2 grudnia 2016 r. – badanie wstępne,
- Od 30 stycznia do 28 marca 2016 r. – badanie końcowe.

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., kluczowy biegły rewident oraz osoby uczestniczące w badaniu sprawozdania finansowego Spółki spełniają wymóg niezależności w stosunku do badanej Spółki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2016 r., poz. 1000) oraz zgodnie z postanowieniami Kodeksu etyki zawodowych księgowych wydanego przez Międzynarodową Federację Księgowych i przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 13 czerwca 2011 roku.

II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU

1. Dane finansowe Spółki

1.1. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

	31.12.2016 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2015 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Aktywa				
Aktywa trwale				
Rzeczowe aktywa trwale	-	-	1 742	-
Wartości niematerialne	-	-	114	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	2 766	1
Udzielone pożyczki	-	-	85 099	18
Pozostałe inwestycje długoterminowe	42 122	10	168 596	36
Aktywa z tytułu podatku dochodowego	5 143	1	1 226	-
Aktywa trwale razem	47 265	11	259 543	55
Aktywa obrotowe				
Zapasy	-	-	107 352	24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	531	-	11 150	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 691	-	90 831	19
Aktywa obrotowe razem	2 222	-	209 333	45
Aktywa przeznaczone do wydzielenia	376 629	89	-	-
Aktywa razem	426 116	100	468 876	100
	31.12.2016 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2015 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	8 310	2	8 310	2
Kapitał zapasowy	230 203	54	228 611	49
Kapitał rezerwowy	-	-	-	-
Zyski zatrzymane	575	-	6 164	1
Kapitał własny razem	239 088	56	243 085	52
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	-	33 334	7
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-	425	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	-	134 906	29
Pozostałe zobowiązania	10	-	10	-
Zobowiązania długoterminowe razem	10	-	168 675	36
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	-	25 186	5
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	-	-	229	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	-	20 766	4
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	429	-	7 983	2
Przychody przyszłych okresów	-	-	2 911	1
Rezerwy	-	-	41	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem	429	-	57 116	12
Zobowiązania razem	439	-	225 791	48
Zobowiązania przeznaczone do wydzielenia	186 589	44	-	-
Kapitał własny i zobowiązania razem	426 116	100	468 876	100

1.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2016 -		<i>Dane przekształcone</i>	
	31.12.2016	udział % w	1.01.2015 -	udział % w
	w tys. zł	przychodach ze sprzedaży	31.12.2015	przychodach ze sprzedaży
			w tys. zł	
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	4 288	100	627	100
Pozostałe przychody operacyjne	918	21	306	49
	5 206	121	933	149
Amortyzacja	-	-	-	-
Zużycie materiałów i energii	-	-	(223)	(36)
Usługi obce	(1 640)	(38)	(131)	(21)
Koszty świadczeń pracowniczych	(2 638)	(62)	(2 701)	(431)
Pozostałe koszty operacyjne	(716)	(17)	(3 026)	(482)
Zyski z inwestycji	15 971	373	29 183	4 655
Wynik na zbyciu akcji własnych	-	-	(361)	(58)
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	-	-	14 499	2 312
Zysk na działalności operacyjnej	16 183	377	38 173	6 088
Koszty finansowe	-	-	(692)	(110)
Zysk przed opodatkowaniem	16 183	377	37 481	5 978
Podatek dochodowy	(1 494)	(35)	3 641	581
Zysk netto z działalności kontynuowanej	14 689	342	41 122	6 559
Działalność zaniechana				
Strata netto z działalności zaniechanej	(14 114)	(329)	(34 958)	(5 576)
Zysk netto	575	13	6 164	983
Całkowite dochody ogółem	575	13	6 164	983

2. Analiza danych finansowych Spółki

	2016	2015	2014
1. Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody ze sprzedaży netto}}$	1,0%	5,0%	10,7%
2. Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	0,2%	2,6%	14,8%
3. Rentowność aktywów ogółem			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{suma aktywów}}$	0,1%	1,3%	6,0%
4. Stopa zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	43,9%	48,2%	53,6%
5. Wskaźnik płynności			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,4	3,7	2,3
6. Wskaźnik płynności szybkiej			
$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{przychody przyszłych okresów}}$	0,9	1,9	0,6

Obserwowane dalsze pogorszenie wskaźników rentowności w porównaniu z latami ubiegłymi jest efektem niższego zysku netto wypracowanego przez Spółkę w badanym roku głównie w wyniku mniejszego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań. W 2015 roku nastąpiło zaniechanie przez Spółkę działalności związanej z prowadzeniem myjni samochodowych, natomiast w badanym roku Spółka zaprezentowała cały segment deweloperski jako aktywa i zobowiązania przeznaczone do wydzielenia w związku z prowadzonym procesem podziału Spółki, co zostało opisane szczegółowo w nocie 32 informacji objaśniających. Dane porównawcze zaprezentowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów zostały adekwatnie przekształcone. W celu zapewnienia porównywalności, wskaźniki zaprezentowane powyżej uwzględniają dane dotyczące działalności kontynuowanej i zaniechanej.

Marvipol S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., w której skład wchodzi znaczna ilość podmiotów i w związku z tym stopa zadłużenia oraz wskaźniki płynności powinny być analizowane z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zakres badania

Badanie zostało przeprowadzone dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Spółki Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32.

Na sprawozdanie finansowe składa się sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. oraz informacje objaśniające.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, zaś Zarząd Spółki złożył i udostępnił wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia, dokumenty i informacje.

2. System rachunkowości Spółki

Spółka posiada dokumentację opisującą stosowane przez nią zasady rachunkowości, wymaganą przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat systemu rachunkowości, niemniej na podstawie wykonanych procedur nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących tego systemu, które nie zostały usunięte, a mogłyby mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe jako całość.

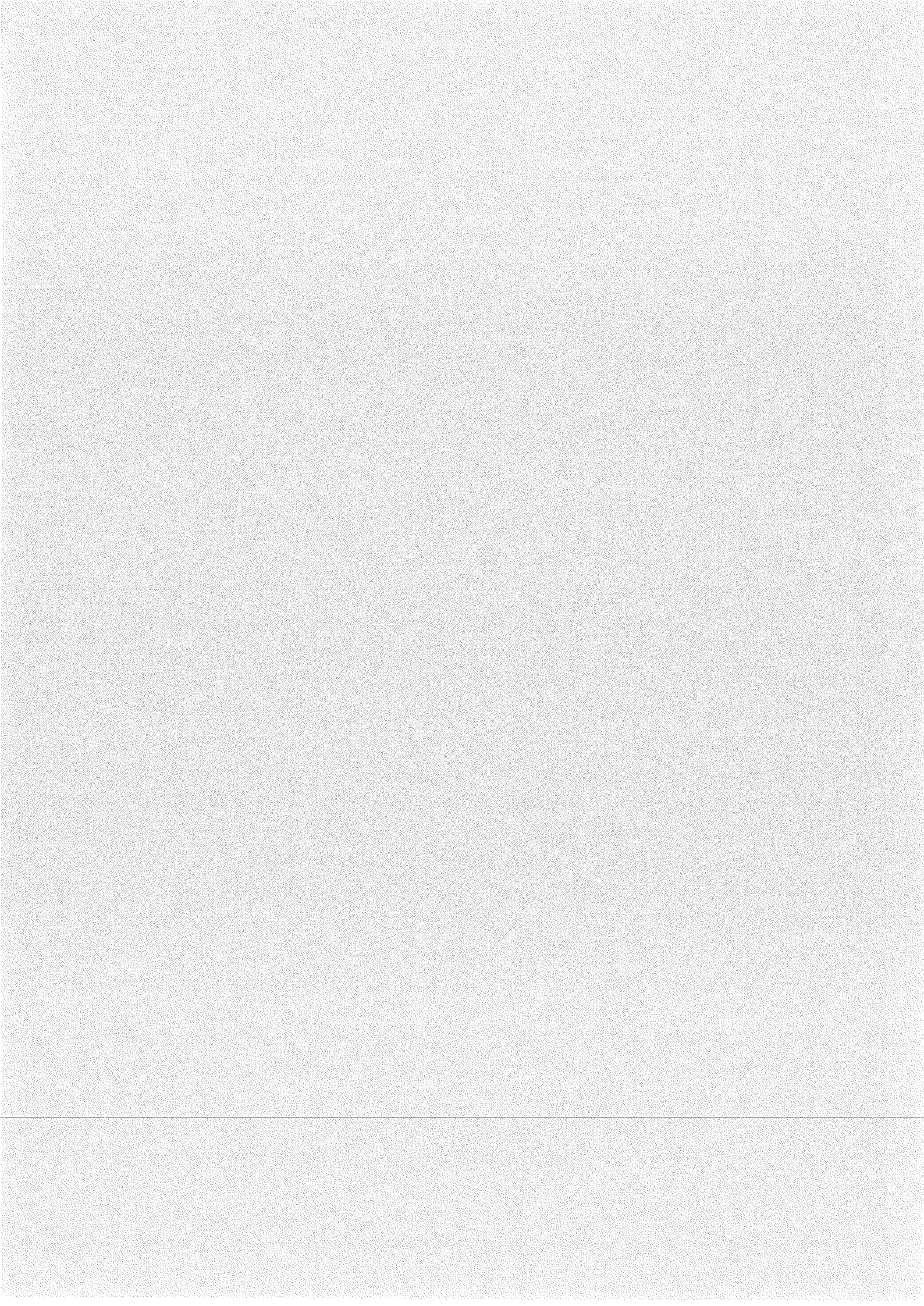


Biegły rewident nr 11505
Jędrzej Szalacha
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie w imieniu

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany
na listę podmiotów uprawnionych
pod nr ewidencyjnym 3767
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 28 marca 2017 roku



MARVIPOL S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31.12.2016 r.

Spis treści

	Strona
Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Rachunek przepływów pieniężnych	6
Zestawienie zmian w kapitale własnym	8
Informacje objaśniające	9

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

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

w tysiącach złotych	Nota	Dane przekształcone		
		01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15	01-sty-15 31-gru-15
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	6	4 288	627	113 111
Pozostałe przychody operacyjne	7	918	306	2 771
		5 206	933	115 882
Amortyzacja		-	-	(560)
Zużycie materiałów i energii		-	(223)	(612)
Usługi obce	12	(1 640)	(131)	(103 125)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(2 638)	(2 701)	(5 026)
Wartość sprzedanych towarów i usług		-	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	8	(716)	(3 026)	(22 475)
Zyski z inwestycji	10	15 971	29 183	39 309
Wynik na zbyciu akcji własnych		-	(361)	(363)
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	11	-	14 499	(9 680)
Zysk na działalności operacyjnej		16 183	38 173	13 350
Koszty finansowe	13	-	(692)	(15 186)
Zysk przed opodatkowaniem		16 183	37 481	(1 836)
Podatek dochodowy	14	(1 494)	3 641	6 969
Zysk netto z działalności kontynuowanej		14 689	41 122	5 133
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	32,33	(14 114)	(34 958)	1 031
Zysk netto		575	6 164	6 164
Inne całkowite dochody		-	-	-
Całkowite dochody ogółem		575	6 164	6 164
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej i zaniechanej				
Podstawowy (zł)	24	0,01	0,15	0,15
Rozwodniony (zł)	24	0,01	0,15	0,15

Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej

Podstawowy (zł)
Rozwodniony (zł)

24	0,35	0,99	0,12
24	0,35	0,99	0,12

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

PREZES
Mariusz Książek

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Mariusz Poławski
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Beata Cukrowska
słowna księgowa

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2016 r.

w tysiącach złotych	Nota	31-gru-16	31-gru-15
Aktywa			
Aktywa trwale			
Rzeczowe aktywa trwale	15	-	1 742
Wartości niematerialne	16	-	114
Nieruchomości inwestycyjne	17	-	2 766
Udzielone pożyczki	18	-	85 099
Pozostałe inwestycje długoterminowe	18	42 122	168 596
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	5 143	1 226
Aktywa trwale razem		47 265	259 543
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20	-	107 352
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	531	11 150
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	1 691	90 831
Aktywa obrotowe razem		2 222	209 333
Aktywa przeznaczone do wydzielienia	32	376 629	-
Aktywa razem		426 116	468 876

PREZES
Mariusz Książek

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
Członek Zarządu

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
Główna Księgowa
Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2016 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-16	31-gru-15
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	23	8 310	8 310
Kapitał zapasowy		230 203	228 611
Kapitał rezerwowy		-	-
Zyski zatrzymane		575	6 164
Kapitał własny		239 088	243 085
Kapitał własny razem		239 088	243 085
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	-	33 334
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	-	425
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	-	134 906
Pozostałe zobowiązania	30	10	10
Zobowiązania długoterminowe razem		10	168 675
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	-	25 186
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	-	229
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	-	20 766
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	30	429	7 983
Przychody przyszłych okresów	28	-	2 911
Rezerwy	29	-	41
Zobowiązania krótkoterminowe razem		429	57 116
Zobowiązania razem		439	225 791
Zobowiązania przeznaczone do wydzielenia	32	186 589	-
Kapitał własny i zobowiązania razem		426 116	468 876

PREZES ©
Mariusz Książek

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski
Członek Zarządu

Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Rachunek Przepływów Pieniężnych

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

w tysiącach złotych

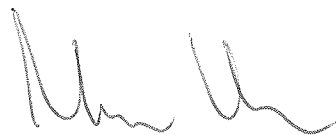
	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk netto za okres	575	6 164
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	669	1 106
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(34 684)	(39 218)
Różnice kursowe	(2 730)	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(39)	-
Koszty finansowe	10 255	13 691
Odpisy na udziały	-	2 791
Zysk/strata ze sprzedaży środków trwałych	(105)	-
Likwidacja środków trwałych	-	293
Podatek dochodowy	646	(6 727)
Zmiana stanu zapasów	53 192	95 989
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	6 584	7 848
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(41)	(26)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(1 967)	(1 976)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(2 299)	(12 257)
Podatek zwrócony	-	1 108
Zbycie akcji własnych	-	363
Wynik na sprzedaży jednostek zależnych	(76)	9 680
Aktywa i zobowiązania wydane w ramach aportu	-	(867)
Koszty emisji obligacji	718	1 033
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	30 698	78 995
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	5 835	1 463
Działalność przeznaczona do wydzielenia	24 863	77 532
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	6 455	4 880
Dywidendy otrzymane	28 946	36 030
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	105	-
Sprzedaż akcji własnych	-	453
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(1 152)	(5 647)
Nabycie/Zbycie aktywów finansowych	(46)	-
Wniesienie wkładów pieniężnych	(130)	(19 345)
Zbycie jednostek zależnych	156	41 220
Pożyczki udzielone	(110 367)	(172 403)
Splata udzielonych pożyczek	32 936	130 714
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(43 097)	15 902
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	15 971	31 161
Działalność przeznaczona do wydzielenia	(59 068)	(15 259)

Rachunek Przepływów Pieniężnych cd.

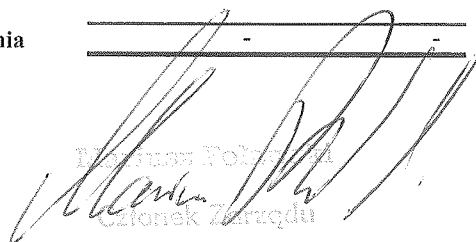
Za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji obligacji	-	69 324
Wykup obligacji w terminie	(28 397)	(69 880)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	4 030	53 849
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(14 907)	(82 362)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom	(4 571)	-
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(240)	(1 203)
Odsetki zapłacone	(10 663)	(12 721)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(54 748)	(42 993)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(20 571)	(32 168)
Działalność przeznaczona do wydzielenia	(34 177)	(10 825)
Przepływy pieniężne netto, razem	(67 147)	51 904
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	90 831	38 927
Środki pieniężne na koniec okresu	23 684	90 831
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-



Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/



Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/



Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

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

w tysiącach złotych	Nota					
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2015 r.	8 310	185 395	12 793	(816)	30 423	236 105
Kapitał na nabycie akcji własnych	4	-	12 793	(12 793)	-	-
Sprzedaż akcji własnych	-	-	-	816	-	816
Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	30 423	-	-	(30 423)	-
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	6 164	6 164
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2015 r.	8 310	228 611	-	-	6 164	243 085
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 r.	8 310	228 611	-	-	6 164	243 085
Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	1 592	-	-	(1 592)	-
Przeznaczenie części zysku za rok 2015 na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	(4 571)	(4 571)
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	575	575
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016 r.	8 310	230 203	-	-	575	239 088

PREZES
Mariusz Książek
Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

Mariusz Połowski
Członek Zarządu
Mariusz Połowski
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska
Beata Cukrowska
Główna Księgowa
Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Informacje objaśniające

1. Dane Spółki

Marvipol SA. ("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 roku i była wpisana do KRS pod numerem 0000098833. Spółka Marvipol S.A. została utworzona na czas nieoznaczony.

Przedmiotem działalności Spółki są:

- działalność deweloperska,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo - księgową,
- działalność zarządzania spółkami motoryzacyjnymi.

Do dnia 30 września 2015 r. przedmiotem działalności Spółki było również prowadzenie myjni samochodowych.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2016 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 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 porównawczego.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w pełnej formie, zgodnie z MSR 1.

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

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2016 roku

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostki za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzonych przez UE obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku:

- Zmiany do 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 (obowiązujące 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 jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do 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 jednostki oraz na sprawozdanie finansowe za rok 2016.

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 jednostkach 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. Spółka planuje zakończenie prac nad analizą wpływu standardu MSSF 16 najpóźniej do 2018 roku.

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

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

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

2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)

a) Podstawa wyceny

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz pożyczek, zobowiązań niebędących instrumentami pochodnymi, które są wyceniane według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notcie 3.

b) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki.

c) Dokonane osądy i oszacowania

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

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

W szczególności istotne obszary niepewności odnośnie dokonanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w następujących notach:

- Nota 15 - rzeczowe aktywa trwałe,
- Nota 17 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 19 - podatek odroczoney,
- Nota 20 - zapasy,
- Nota 21 - należności z tytułu dostaw i usług,
- Nota 29 - rezerwy,
- Nota 35 - zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Spółki.

a) Waluty obce

(i) Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

b) Instrumenty finansowe

(i) Aktywa finansowe

Inwestycje ujmuje się w dniu zakupu i usuwa ze sprawozdania finansowego w dniu sprzedaży, jeśli umowa wymaga dostarczenia ich w terminie wyznaczonym przez odpowiedni rynek, a ich wartość początkową wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji, z wyjątkiem tych aktywów, które klasyfikuje się jako aktywa finansowe wyceniane początkowo w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe klasyfikuje się jako: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. Klasyfikacja zależy od charakteru i przeznaczenia aktywów finansowych, a określa się ją w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do tej grupy zalicza się aktywa finansowe przeznaczone do zbycia lub wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony do zbycia, jeżeli został zakupiony przede wszystkim w celu odsprzedaży w niedalekiej przyszłości lub stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Spółka zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków lub też jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Składnik aktywów finansowych inny niż przeznaczony do zbycia może zostać sklasyfikowany jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy przy ujęciu początkowym, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach; lub

- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub

- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a zyski lub straty ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Zysk lub strata netto ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów uwzględniają dywidendy lub odsetki wygenerowane przez dany składnik aktywów finansowych.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności

Inwestycje oraz inne aktywa finansowe, z wyłączeniem instrumentów pochodnych, o stałych lub negocjowanych warunkach płatności oraz stałych terminach wymagalności, które Spółka chce i może utrzymywać do momentu osiągnięcia terminu wymagalności klasyfikuje się jako inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności. Wykazuje się je po zamortyzowanym koszcie stosując metodę efektywnego oprocentowania po pomniejszeniu o utratę wartości, zaś przychody ujmuje się metodą efektywnego dochodu.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Akcje i umarzalne obligacje nienotowane na giełdzie, będące w posiadaniu Spółki i znajdujące się w obrocie na aktywnym rynku, klasyfikuje się jako aktywa dostępne do sprzedaży i wykazuje w wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym, w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji, z wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości, odsetek obliczonych przy użyciu efektywnej stopy procentowej oraz ujemnych i dodatnich różnic kursowych dotyczących aktywów pieniężnych, które ujmuje się bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W przypadku zbycia inwestycji lub stwierdzenia utraty jej wartości, skumulowany zysk lub stratę ujętą uprzednio w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów danego okresu. Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w chwili uzyskania przez Spółkę prawa do ich otrzymania. Wartość godziwą aktywów pieniężnych dostępnych do sprzedaży denominowanych w walutach obcych określa się przeliczając te waluty po kursie spot na dzień bilansowy. Zmiana wartości godziwej przypadająca na różnice kursowe wynikające ze zmiany zamortyzowanego kosztu historycznego danego składnika aktywów wykazywana jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, zaś pozostałe zmiany ujmuje się w kapitale własnym.

Pożyczki i należności

Należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki i pozostałe należności o stałych lub negocjowanych warunkach płatności niebędące przedmiotem obrotu na aktywnym rynku klasyfikuje się jako pożyczki i należności. Wycenia się je po koszcie zamortyzowanym, metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości. Dochód odsetkowy ujmuje się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z wyjątkiem należności krótkoterminowych, gdzie ujęcie odsetek byłoby nieistotne.

Utrata wartości aktywów finansowych

Aktywa finansowe, oprócz tych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ocenia się pod względem utraty wartości na każdy dzień bilansowy. Aktywa finansowe tracą wartość, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że zdarzenia, które wystąpiły po początkowym ujęciu danego składnika aktywów wpłynęły niekorzystnie na związane z nim szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne. W przypadku akcji nienotowanych na giełdzie, sklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu uznaje się za obiektywny dowód utraty wartości. W przypadku niektórych kategorii aktywów finansowych, np. należności z tytułu dostaw i usług, poszczególnie aktywa ocenione jako te, które nie utraciły ważności, bada się pod kątem utraty wartości łącznie. Obiektywne dowody utraty wartości dla portfela należności obejmują doświadczenie Spółki w procesie windykacji należności; wzrost liczby nieterminowych płatności przekraczających średnio 90 dni, a także obserwowalne zmiany w warunkach gospodarki krajowej czy lokalnej, które mają związek z przypadkami nieterminowych spłat należności. W przypadku aktywów finansowych wykazywanych po zamortyzowanym koszcie, kwota odpisu z tytułu utraty wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych. Wartość bilansową składnika aktywów finansowych pomniejsza się o odpis z tytułu utraty wartości bezpośrednio dla wszystkich aktywów tego typu, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową pomniejsza się stosując konto korygujące ich pierwotną wartość. W przypadku stwierdzenia nieściągalności danej należności z tytułu dostaw i usług, odpisuje się ją właśnie w ciężar konta odpisu aktualizującego. Natomiast jeśli uprzednio odpisane kwoty zostaną później odzyskane, dokonuje się odpowiedniego uznania konta odpisu aktualizującego. Zmiany wartości bilansowej konta odpisu aktualizującego ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Z wyjątkiem instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, jeśli w kolejnym okresie obrachunkowym kwota odpisu z tytułu utraty wartości ulegnie zmniejszeniu, a zmniejszenie to można racjonalnie odnieść do zdarzenia mającego miejsce po ujęciu utraty wartości, uprzednio ujęty odpis z tytułu utraty wartości odwraca się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli wartość bilansowa inwestycji w dniu odwrócenia utraty wartości nie przekracza kwoty zamortyzowanego kosztu, powstającego gdyby utrata wartości nie została ujęta. Odpisy z tytułu utraty wartości kapitałowych papierów wartościowych przeznaczonych do sprzedaży ujęte uprzednio przez wynik finansowy nie podlegają odwróceniu poprzez ten rachunek. Wszelkie zwiększenia wartości godziwej następujące po wystąpieniu utraty wartości ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

Reklasyfikacje aktywów finansowych

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

- pożyczek udzielonych i należności własnych, jeżeli na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych a jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy inne niż instrumenty pochodne oraz aktywa wyceniane według wartości godziwej według opcji wyceny w wartości godziwej, mogą zostać przekwalifikowane na następujących zasadach:

- Przeniesione do aktywów dostępnych do sprzedaży, jeżeli (a) instrument nie jest już przeznaczony do sprzedaży lub odkupu w krótkim terminie, (b) na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych oraz (c) jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności,

- Jeżeli instrument nie spełnia definicji pożyczek udzielonych i należności własnych, reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży lub aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności, jest możliwa w rzadkich okolicznościach, przez które rozumie się udokumentowaną przez jednostkę incydentalną sytuację, w stosunku do której nie należy oczekiwać, że pojawi się w przyszłości lub regularnie.

Powyższe reklasyfikacje odbywają się po wartości godziwej z dnia reklasyfikacji. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą także podlegać reklasyfikacji do aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności i odwrotnie.

Wyksięgowanie aktywów finansowych

Spółka wyksięguje składnik aktywów finansowych wyłącznie wtedy, gdy wygasną prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez taki składnik aktywów, albo gdy składnik aktywów finansowych wraz z zasadniczo całym ryzykiem i wszystkimi korzyściami związanymi z jego posiadaniem zostają przeniesione na inny podmiot. Jeżeli Spółka nie przenosi ani nie zatrzymuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów i utrzymuje nad nim kontrolę, ujmuje zatrzymany udział w takim składniku aktywów i związane z nim zobowiązania z tytułu potencjalnych płatności. Jeśli natomiast Spółka zatrzymuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z przeniesionym składnikiem aktywów, to nadal ujmuje stosowny składnik aktywów finansowych.

(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę

Instrumenty dłużne i kapitałowe klasyfikuje się jako zobowiązania finansowe lub jako kapitał własny, w zależności od treści ustaleń umownych.

Instrumenty kapitałowe

Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży mogą być prezentowane jako kapitał własny wtedy i tylko wtedy, gdy spełniają wszystkie poniższe warunki:

(a) ich posiadacz ma prawo do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji;

(b) dany instrument należy do klasy instrumentów najbardziej podporządkowanych i wszystkie instrumenty w tej klasie mają identyczne cechy;

(c) instrument nie posiada innych cech, które odpowiadałyby definicji zobowiązania finansowego; oraz

(d) suma przewidywanych przepływów pieniężnych przypadających na ten instrument w okresie jego spłaty opiera się przede wszystkim o wynik finansowy, zmianę w ujętych aktywach netto lub zmianę wartości godziwej ujętych i nieujętych aktywów netto jednostki (z wyłączeniem oddziaływania samego instrumentu). Wynik finansowy lub zmianę ujętych aktywów netto wycenia się w tym celu zgodnie z odpowiednimi MSSF. Podmiot nie może posiadać innych instrumentów, które znacząco zawężyłyby lub wyznaczały stałą kwotę zwrotu dla posiadacza instrumentu finansowego z opcją sprzedaży.

Kryteria klasyfikacji jako kapitału własnego instrumentów zobowiązujących do przekazania ich posiadaczowi proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku likwidacji oparte są na tych samych zasadach co przedstawione powyżej, z wyjątkiem punktów (c) i (d), które nie mają zastosowania. Jeżeli Spółka zależna wyemituje tego rodzaju instrumenty, które znajdują się w posiadaniu jednostek nie sprawujących nad nią kontroli i zostały przedstawione jako kapitał własny w sprawozdaniu finansowym tej Spółki, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujmowane są jako zobowiązanie, ponieważ nie będzie on najbardziej podporządkowanym instrumentem w grupie kapitałowej.

Złożone instrumenty finansowe

Składniki złożonych instrumentów wyemitowanych przez Spółkę klasyfikuje się oddzielnie jako zobowiązania finansowe i kapitał własny, zgodnie z treścią zawartej umowy. Wartość godziwą składników stanowiących zobowiązania na dzień emisji szacuje się przy użyciu dominującej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych, niezamiennych instrumentów. Kwotę tę ujmuje się jako zobowiązanie po zamortyzowanym koszcie przy użyciu efektywnej stopy procentowej do momentu wygaśnięcia tej kwoty związanego z zamianą lub do dnia wymagalności instrumentu. Komponent kapitałowy określa się odejmując wartość zobowiązania od ogólnej wartości godziwej złożonego instrumentu kapitałowego. Wartość tę ujmuje się w kapitale własnym po uwzględnieniu podatku dochodowego i nie podlega ona późniejszemu przeszacowaniu.

Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej

Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowej wycenia się początkowo w wartości godziwej, a następnie według wyższej z dwóch następujących wartości kwoty zobowiązania umownego określonej zgodnie z MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” oraz początkowo ujętej wartości pomniejszonej w odpowiednich przypadkach o umorzenie ujęte zgodnie z zasadami ujmowania przychodów.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy albo jako pozostałe zobowiązania finansowe.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do tej kategorii zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia lub zdefiniowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do zbycia, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Spółka zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Zobowiązanie finansowe inne niż przeznaczone do zbycia może zostać sklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy w chwili początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub

- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub

- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a wynikające z nich zyski lub straty finansowe ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów z uwzględnieniem odsetek zapłaconych od danego zobowiązania finansowego.

Pozostałe zobowiązania finansowe

Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym kredyty bankowe i pożyczki, wycenia się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji. Następnie wycenia się je po zamortyzowanym koszcie historycznym metodą efektywnej stopy procentowej, a koszty odsetkowe ujmuje się metodą efektywnego dochodu. Metoda efektywnej stopy procentowej służy do obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania i do alokowania kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa faktycznie dyskontująca przyszłe płatności pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania danego zobowiązania lub, w razie potrzeby, w okresie krótszym.

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

Spółka wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Spółki zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

(iii) Kapitały własne

- Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wartości nominalnej zarejestrowanych akcji, wynikającej ze statutu Spółki i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

- Kapitał zapasowy

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Spółka jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji.

O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

- z odpisów z zysku,
- z premii emisyjnej uzyskanej z emisji akcji, pomniejszonej o poniesione koszty bezpośrednio z nią związane,
- z nadwyżki ceny sprzedaży akcji własnych nad kosztem ich nabycia,

- **Kapitał rezerwowy**

Pozostałe kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie ze statutem. O użyciu kapitału rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie.

Spółka do kapitałów rezerwowych zalicza między innymi kapitał utworzony decyzją Walnego Zgromadzenia na nabycie akcji własnych.

W kapitale rezerwowym Spółka ujmuje także kapitał uzyskany z emisji akcji, po pomniejszeniu o koszty emisji do momentu dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez Sąd Rejestrowy. Po dokonaniu rejestracji wartość nominalna zarejestrowanych akcji odnoszona jest na kapitał zakładowy, natomiast nadwyżka osiągnięta przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, pozostała po pokryciu kosztów emisji, odnoszona jest na kapitał zapasowy.

- **Nabyte akcje własne**

Spółka, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia, dokonywała skupu akcji własnych. Nabyte akcje własne wyceniane są według ceny nabycia i ujmowane w kapitale własnym jako wielkość ujemna.

- **Całkowite dochody**

Całkowite dochody ogółem to zmiana w kapitale własnym, która nastąpiła w ciągu okresu sprawozdawczego na skutek transakcji innych niż transakcje zawierane z właścicielami występującymi w charakterze udziałowców. Obejmują wszystkie składniki zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

Inne całkowite dochody obejmują pozycje przychodów i kosztów (w tym korekty wynikające z przeklasyfikowania), które nie zostały ujęte jako zyski lub straty zgodnie z tym, jak tego wymagają lub na co zezwalają inne MSSF.

c) Rzeczowe aktywa trwale

(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wytwarzane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości inwestycyjne zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i wykazywane w oparciu o ich koszt wytworzenia do momentu kiedy możliwa będzie ich rzetelna wycena. Wtedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Spółka osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty.

(iv) Amortyzacja

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Spółka zakłada niższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Budynki 10 – 40 lat,
- Maszyny i urządzenia 3 – 10 lat,
- Środki transportu 5 lat,
- Meble i wyposażenie 5 - 7 lat.

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Spółkę corocznie weryfikowana.

d) Wartości niematerialne

(i) Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte przez Spółkę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie poniesienia.

(iii) Amortyzacja

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania nie są amortyzowane, podlegają testom ze względu na utratę wartości na każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania.

Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie 2 lata.

e) Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Spółkę staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej wykazywanej w wartości godziwej do nieruchomości zajmowanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt tej nieruchomości, który zostanie przyjęty dla celów jej ujęcia zgodnie z MSR 16 lub MSR 2 jest równy wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Ujęcie przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, traktuje się analogicznie do sprzedaży zapasów.

Gdy Spółka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości inwestycyjnej przeznaczonej do sprzedaży, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

f) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

Umowy leasingowe, w ramach których Spółka ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny. Aktywa użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego nie są rozpoznawane w bilansie Spółki. Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazywane w bilansie według wartości godziwej.

g) Zapasy

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku, koszty zawierają koszty związane z realizowanymi projektami deweloperskimi. Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budową lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

h) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową, a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli późniejszy wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości.

(ii) Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Spółka dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdadne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów.

W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

i) Świadczenia pracownicze

(i) Program określonych składek

Spółka zobowiązana jest na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym, zobowiązanie Spółki za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych są wyceniane bez uwzględnienia dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

j) Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Spółce ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

(i) Umowy rodzące obciążenia

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Spółkę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Wysokość rezerwy jest ustalana na podstawie niższej z wartości kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub kosztów jej realizacji. Przed ujęciem w księgach rezerwy, Spółka rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

k) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane zgodnie z MSR 18 tj., jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy.

Stosownie do treści art. 548 § 1 k.c., niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego z chwilą wydania rzeczy, niezależnie od tego kiedy kupujący stanie się właścicielem rzeczy. Przez wydanie rzeczy rozumieć należy przede wszystkim wydanie w rozumieniu art. 348 k.c. Przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, jest jednoznaczne z wydaniem rzeczy.

Koszty wytworzenia niesprzedanych lokali mieszkalnych są wykazywane w pozycji zapasy, jako produkty w toku lub jako wyroby gotowe w zależności od stopnia zaawansowania budowy.

Koszty wytworzenia sprzedanych lokali mieszkalnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kosztach rodzajowych (w pozycji usługi obce).

(ii) Sprzedaż towarów

Przychody ze sprzedaży towarów wykazywane są w wysokości odpowiadającej wartości godziwej otrzymanej zapłaty, pomniejszonej o wartość zwrotów, opustów i rabatów.

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody nie są ujmowane, gdy istnieje znaczna niepewność co do możliwości uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych, ustalenia wysokości poniesionych kosztów lub możliwości zwrotu towarów lub Spółka pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

(iii) Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po wykonaniu usługi.

(iv) Przychody z tytułu najmu

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania umowy.

l) Płatności z tytułu leasingu

Płatności z tytułu zawartych przez Spółkę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów łącznie z kosztami z tytułu leasingu. Minimalne płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Płatności warunkowe są ujmowane poprzez korektę wartości minimalnych opłat leasingowych w czasie pozostałego okresu leasingu, gdy korekta zostaje potwierdzona.

m) Zyski z inwestycji i koszty finansowe

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Spółkę środków pieniężnych oraz należne dywidendy, a także obejmują przeszacowanie z tytułu wzrostu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, kiedy Spółka nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

n) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczonymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków podatkowych. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy. Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

o) Zysk na akcję

Spółka prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również opcje na akcje udzielone pracownikom oraz obligacje zamienne na akcje.

p) Raportowanie segmentów działalności

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią Spółki, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega ryzykom i czerpie korzyści odmienne niż inne segmenty. Podstawowy format raportowania Spółki bazuje na segmentach branżowych.

r) Ustalenie wartości godziwej

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Spółki i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach, dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

(i) Nieruchomości inwestycyjne

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest systematycznie przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen, w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości. Wartości godziwe opierają się o ceny rynkowe, które są szacowaną kwotą, za jaką na warunkach rynkowych nieruchomość mogłaby zostać wymieniona pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, gdzie obie strony działały świadomie, ostrożnie i bez przymusu.

(ii) Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz pożyczki

Wartość godziwa należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz pożyczek jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy.

(iii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

4. Działalność zaniechana

Proces Podziału Spółki

W 2016 roku Marvipol S.A. kontynuował 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 wnioszek o zatwierdzenie prospektu emisyjnego oraz wnioszek o zatwierdzenie memorandum informacyjnego zgodnie z wymogami Ustawy o Ofercie Publicznej, a także złoży wnioszek o zawarcie umowy w sprawie rejestracji akcji Spółki Przejmującej w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz docelowo wnioszek do GPW o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Spółki Przejmującej do obrotu na rynku regulowanym.

Obecnie trwają zaawansowane prace nad prospektem emisyjnym Spółki Przejmującej i Spółka przewiduje, iż podział Marvipol S.A. nastąpi w 2017 roku.

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 nocie 32.

Aport zorganizowanej części przedsiębiorstwa związanej z działalnością myjni samochodowych

W dniu 30 września 2015 r. Spółka wniosła aportem do spółki zależnej Robo Wash Sp. z o.o. zorganizowaną część przedsiębiorstwa Spółki stanowiącą wyodrębniony organizacyjnie i finansowo zespół składników majątkowych przeznaczonych do prowadzenia działalności myjniowej. W związku z tym działalność polegająca na prowadzeniu myjni samochodowych została w 2015 roku zaniechana przez Spółkę.

Więcej informacji na ten temat znajduje się w nocie 33.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Spółka prowadzi działalność głównie w rejonie Warszawy. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Spółki. Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie: udzielone pożyczki i środki pieniężne, zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązanymi z nim kosztami, pozycje majątku wspólnego Spółki (w tym siedziba Spółki) i związane z nimi koszty, nieruchomości inwestycyjne i związane z nimi przychody i koszty, a także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego. Wydatek inwestycyjny w ramach segmentu jest to całkowity koszt poniesiony na nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych, wyłączając wartość firmy.

Segmenty branżowe

Spółka wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska (działalność przeznaczona do wydzielenia w 2016 roku);
- działalność myjni samochodowych (działalność zaniechana w 2015 roku);
- działalność motoryzacyjna.

W związku z procesem podziału opisanym w nocie 4, w niniejszym sprawozdaniu finansowym wykazano po raz pierwszy segment działalności motoryzacyjnej. Dane porównawcze zostały adekwatnie przekształcone.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Segmenty zgodnie z MSSF 8

w tysiącach złotych

	Działalność motoryzacyjna		Działalność deweloperska		Myjnie		Razem	
	31-gru-16	31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15
Działalność kontynuowana								
Przychody od odbiorców zewnętrznych								
Sprzedaż towarów/wyrobów gotowych - mieszkań	-	-	-	104 461	-	-	-	104 461
Sprzedaż usług myjniowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu zarządzania budynkami	-	-	-	437	-	-	-	437
Przychody z tytułu najmu	-	-	-	130	-	-	-	130
Usługi zarządzania spółkami	3 666	627	-	-	-	-	3 666	627
Przychody ze sprzedaży pozostałej	-	-	-	6 592	-	-	-	6 592
Pozostałe przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	622	-	-	864	-	-	622	864
Pozostałe przychody operacyjne	918	306	-	2 465	-	-	918	2 771
Przychody razem z działalności kontynuowanej	5 206	933	-	114 949	-	-	5 206	115 882
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-	-	-
Przychody z działalności operacyjnej	5 206	933	-	114 949	-	-	5 206	115 882
Wynik segmentu	212	(5 148)	-	(10 771)	-	-	212	(15 919)
Nieprzypisane koszty							-	-
Zyski z inwestycji							15 971	38 948
Zbycie jednostek zależnych							-	(9 680)
Zysk na działalności operacyjnej							16 183	13 349
Koszty finansowe netto							-	(15 186)
Podatek dochodowy							(1 494)	6 970
Zysk netto na działalności kontynuowanej							14 689	5 133
Działalność zaniechana								
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej				(14 114)		1 031	(14 114)	1 031
Zysk netto							575	6 164
Inne całkowite dochody							-	-
Inne całkowite dochody (netto)							-	-
Całkowite dochody ogółem							575	6 164
Aktywa segmentów								
Aktywa segmentu	49 487	-	-	468 876	-	-	49 487	468 876
Aktywa przeznaczone do wydzielenia	-	-	376 629	-	-	-	376 629	-
Aktywa razem							426 116	468 876
Segmenty zgodnie z MSSF 8								
Zobowiązania segmentów								
Zobowiązania segmentu	439	-	-	225 791	-	-	439	225 791
Zobowiązania przeznaczone do wydzielenia	-	-	186 589	-	-	-	186 589	-
Zobowiązania razem							187 028	225 791
Wydatki inwestycyjne	-		1 154	5 627	-	20	1 154	5 647
Amortyzacja	-		669	560	-	546	669	1 106

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Przychody ze sprzedaży mieszkań	46 068	104 461
Przychody ze sprzedaży usług najmu powierzchni	159	130
Przychody z zarządzania budynkami	680	437
Przychody ze sprzedaży usług księgowych i kadrowych	869	864
Przychody z tytułu wykończenia lokali	202	1 244
Przychody ze sprzedaży usług myjni	-	7 224
Przychody ze sprzedaży wsparcia procesu inwestycyjnego	3 258	2 632
Przychody ze sprzedaży usług zarządzania spółkami	3 666	306
Przychody ze sprzedaży pozostałej	387	3 037
	55 289	120 335
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	4 288	627
Działalność zaniechana - działalność myjni	-	7 224
Przychody ze sprzedaży działalności przeznaczonej do wydzielenia	51 001	112 484
Przychody ze sprzedaży	55 289	120 335

7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Przychody z tytułu refakturowanych kosztów	169	560
Odszkodowania i kary umowne	-	227
Przychody z tytułu rozwiązanych odpisów i rezerw	1 769	80
Przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	105	134
Przychody z tytułu odsetek	82	287
Pozostałe przychody myjni	-	4
Przychody z tyt. udzielania gwarancji	900	-
Pozostałe przychody operacyjne	233	1 483
	3 258	2 775
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	918	306
Działalność zaniechana - działalność myjni	-	4
Pozostałe przychody działalności przeznaczonej do wydzielenia	2 340	2 465
Pozostałe przychody	3 258	2 775

8. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Koszty refakturowane	(161)	(545)
Koszty wynajmu powierzchni (leasing operacyjny)	(1 944)	(1 816)
Podatki i opłaty	(383)	(225)
Składki PFRON	(26)	(120)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	(422)	(492)
Koszty opłat za użytkowanie wieczyste	(54)	(299)
Koszty poniesione po zakończeniu inwestycji	(642)	(1 616)
Ubezpieczenia	(85)	(92)
Koszty podróży służbowych	(353)	(179)
Reklama	-	(7)
Opłaty licencyjne	(1 173)	(2 649)
Koszty wykończenia lokali	(390)	(3 900)
Rezerwa na opłatę z tytułu użytkowania wieczystego	-	(1 164)
Odpisy na zapasy	(4 350)	(6 278)
Odpisy na należności	(220)	-
Odpisy z tytułu utraty wartości udziałów w jednostkach zależnych	-	(2 791)
Inne	(464)	(1 097)
	(10 667)	(23 270)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(716)	(3 026)
Działalność zaniechana - działalność myjnie	-	(795)
Pozostałe koszty z działalności przeznaczonej do wydzielenia	(9 951)	(19 449)
Pozostałe koszty operacyjne	(10 667)	(23 270)

9. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Wynagrodzenia	(4 936)	(6 310)
Ubezpieczenia społeczne	(1 031)	(1 315)
	(5 967)	(7 625)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(2 638)	(2 701)
Działalność zaniechana - działalność myjnie	-	(2 599)
Koszty świadczeń pracowniczych z działalności przeznaczonej do wydzielenia	(3 329)	(2 325)
Koszty świadczeń pracowniczych	(5 967)	(7 625)

10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	4 775	2 740
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	2 821	-
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	187	488
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	39	-
Dywidendy i udział w zyskach spółki komandytowej	29 909	36 030
Inne	-	51
	37 731	39 309
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	15 971	29 183
Działalność zaniechana - działalność myjnie	-	-
Zyski z inwestycji z działalności przeznaczonych do wydzielenia	21 760	10 126
Zyski z inwestycji	37 731	39 309

11. Zbycie jednostek zależnych

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Caterham Polska Sp. z o.o.	-	(258)
Wynik na zbyciu udziałów w spółce British Automotive Supply Sp. z o.o.	-	14 757
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Robo Wash Sp. z o.o.	-	(2 694)
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Zielona Italia Sp. z o.o.	-	(21 485)
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Prosta Tower Sp. z o.o.	6	-
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Marvipol Development 1 Sp. z o.o. SK	70	-
	76	(9 680)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	14 499
Działalność zaniechana - działalność myjnie	-	-
Zbycie jednostek zależnych z działalności przeznaczonych do wydzielenia	76	(24 179)
Zbycie jednostek zależnych	76	(9 680)

12. Usługi obce

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Koszt budowy mieszkań	(51 010)	(90 176)
Inne	(14 832)	(14 070)
	(65 842)	(104 246)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(1 640)	(131)
Działalność zaniechana - działalność myjnie	-	(1 121)
Usługi obce z działalności przeznaczonych do wydzielenia	(64 202)	(102 994)
Usługi obce	(65 842)	(104 246)

13. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Koszty z tytułu odsetek od kredytów, obligacji i pożyczek	(10 255)	(13 597)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(19)	(11)
Provizje od kredytów	(88)	(253)
Koszt obsługi obligacji	(828)	(1 165)
Inne	(194)	(243)
	(11 384)	(15 269)
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	(692)
Działalność zaniechana - działalność myjnie	-	(83)
Koszty finansowe z działalności przeznaczonej do wydzielenia	(11 384)	(14 494)
Koszty finansowe	(11 384)	(15 269)

14. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	-	-
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych na działalności zaniechanej	847	(242)
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(1 493)	6 969
	(646)	6 727
Podatek dochodowy	(646)	6 727
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	(1 493)	3 641
Działalność zaniechana - działalność myjnie	-	(242)
Podatek dochodowy z działalności przeznaczonej do wydzielenia	847	3 329
Podatek dochodowy	(646)	6 727

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Zysk netto za rok obrotowy	575	6 164
Podatek dochodowy	646	(6 727)
Dochód podatkowy Sp.k.	7 569	-
(Strata)/Zysk przed opodatkowaniem	8 790	(563)
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	1 670	(349)
Dywidendy	(5 500)	(6 846)
Wynik Sp.k.	(183)	-
Odpis aktualizujący	4 451	-
Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	208	468
	646	(6 727)

15. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty	Budynki i budowle	Obiekty inż. wodnej i lądowej	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Niskoceenne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<i>w ksiągach zbilansowanych</i>									
Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych									
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 r.	656	6 454	408	3 272	2 117	2 081	470	4	15 462
Nabycie	-	-	-	109	654	27	-	-	790
Zbycie	-	-	-	-	(295)	-	-	-	(295)
Likwidacja	-	-	-	(10)	-	-	-	(4)	(14)
Aport	(656)	(6 454)	(408)	(3 007)	(183)	(323)	(42)	-	(11 073)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	-	-	364	2 293	1 785	428	-	4 870
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	-	-	364	2 293	1 785	428	-	4 870
Nabycie	-	-	-	-	899	26	-	-	925
Zbycie	-	-	-	-	(468)	-	-	-	(468)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	-	-	364	2 724	1 811	428	-	5 327
<i>w ksiągach zbilansowanych</i>									
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości									
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2015 r.	-	(3 596)	(116)	(2 313)	(1 561)	(1 071)	(465)	-	(9 122)
Amortyzacja za okres	-	(235)	(17)	(299)	(322)	(202)	(3)	-	(1 078)
Zbycie	-	-	-	-	295	-	-	-	295
Likwidacja	-	-	-	8	-	-	-	-	8
Aport	-	3 831	133	2 345	162	258	40	-	6 769
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	-	-	(259)	(1 426)	(1 015)	(428)	-	(3 128)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	-	-	(259)	(1 426)	(1 015)	(428)	-	(3 128)
Amortyzacja za okres	-	-	-	(28)	(366)	(189)	-	-	(583)
Zbycie	-	-	-	-	468	-	-	-	468
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	-	-	(287)	(1 324)	(1 204)	(428)	-	(3 243)
Wartość netto									
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	656	2 858	292	959	556	1 010	5	4	6 340
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	-	-	105	867	770	-	-	1 742
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	-	-	105	867	770	-	-	1 742
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	-	-	77	1 400	607	-	-	2 084
<i>W tym:</i>									
Działalność kontynuowana	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	-	-	-	77	1 400	607	-	-	2 084

Środki trwale w leasingu

Spółka użytkuje środki trwale w ramach leasingu finansowego.

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych, w działalności przeznaczonych do wydzielenia wyniosła 655 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 851 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Środki trwale w budowie

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość środków trwałych w budowie wynosiła 0 tys. zł. (31 grudnia 2015 r.: 0 tys. zł).

Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych

W okresie sprawozdawczym i w ubiegłym roku nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

Zabezpieczenia na środkach trwałych

Szczegółowe informacje o zabezpieczeniach na środkach trwałych znajdują się w notcie 25.

16. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

	Znaki towarowe	Inne	Suma
Wartość brutto			
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 r.	-	344	344
Nabycie	5 301	429	5 730
Likwidacja	-	(295)	(295)
Aport	(5 301)	(20)	(5 321)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	458	458
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	458	458
Nabycie	-	412	412
Likwidacja	-	(35)	(35)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	835	835

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2015 r.	-	(324)	(324)
Amortyzacja za okres	-	(28)	(28)
Likwidacja	-	8	8
Aport	-	-	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	(344)	(344)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	(344)	(344)
Amortyzacja za okres	-	(86)	(86)
Likwidacja	-	35	35
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	(395)	(395)

w tysiącach złotych

	Znaki towarowe	Inne	Suma
Wartość netto			
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	-	20	20
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	114	114
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	114	114
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	440	440

W tym:

Działalność kontynuowana	-	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	-	440	440

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

17. Nieruchomości inwestycyjne

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16	31-gru-15
Wartość netto na początek okresu	2 766	2 766
Zmiana wartości godziwej	39	-
Wartość netto na koniec okresu	2 805	2 766
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	2 805	-

Spółka nie osiągała w 2016 r. przychodów z nieruchomości inwestycyjnej i nie ponosiła kosztów z nią związanych. 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 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 2015 r.: 2 766 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

18. Pozostałe inwestycje długoterminowe

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16	31-gru-15
Pożyczki udzielone	163 580	85 099
Udziały w jednostkach powiązanych	168 692	168 596
	332 272	253 695
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	42 122	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	290 150	-

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16	31-gru-15
Pożyczka Prosta Tower Sp. z o.o.	6	2 483
Pożyczka Robo Wash Sp. z o.o.	2 159	2 539
Pożyczka Verbis Gamma Sp. z o.o. SKA*	-	14 747
Pożyczka Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (daw. Projekt 01 Sp. z o.o.)	35 175	31 786
Pożyczka Verbis Gamma Sp. z o.o.*	-	37
Pożyczka Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	2	854
Pożyczka Marvipol Estate Sp. z o.o.	29 195	26 040
Pożyczka Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	7 024	5 773
Pożyczka Projekt 03 Sp. z o.o.	873	832
Pożyczka Projekt 04 Sp. z o.o.	9	8
Marvipol Development 5 Sp. z o.o. (daw. Projekt 05 Sp. z o.o.)	11 011	-
Pożyczka Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (daw. Projekt 08 Sp. z o.o.)	13 852	-
Pożyczka Projekt 06 Sp. z o.o.	15	-
Pożyczka Projekt 07 Sp. z o.o.	11 549	-
Pożyczka Bemowo Residence Sp. z o.o.	15	-
Pożyczka Riviera Park Sp. z o.o.	26	-
Pożyczka Projekt 09 Sp. z o.o.	41	-
Pożyczka Projekt 010 Sp. z o.o.	32	-
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	33 732	-
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	18 810	-
Marvipol TM Sp. z o.o.*	54	-
	163 580	85 099
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	163 580	-

* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

Spółka posiada udziały w następujących spółkach zależnych. Procentowe zestawienie udziałów w poszczególnych jednostkach zależnych prezentuje nota 39.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
<i>Development -działalność przeznaczona do wydzielenia</i>		
Mokotów Park Sp. z o.o.	270	270
Prosta Tower Sp. z o.o.	-	150
Prosta 32 Sp. z o.o.	25 931	25 931
Marvipol TM Sp. z o.o.	100 146	390
P.Z. - BUD Sp. z o.o.*	-	96 756
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.K.	-	2 929
Marvipol Estate Sp. z o.o.	5	5
Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (daw. Projekt 01 Sp. z o.o.)	6	6
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	6	6
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	6	6
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	5	5
Projekt 03 Sp. z o.o.	5	5
Riviera Park Sp. z o.o.	5	5
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	5	5
Marvipol Development 5 Sp. z o.o. (daw. Projekt 05 Sp. z o.o.)	5	5
Bemowo Residence Sp. z o.o.	5	-
Projekt 06 Sp. z o.o.	5	-
Projekt 07 Sp. z o.o.	5	-
Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (daw. Projekt 08 Sp. z o.o.)	5	-
Projekt 09 Sp. z o.o.	5	-
Projekt 010 Sp. z o.o.	5	-
MVP Logistics S.A. (daw. Projekt 011 S.A.)	100	-
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	13	-
<i>Motoryzacja - działalność kontynuowana</i>		
British Automotive Polska S.A.	24 242	24 242
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	7 168	7 168
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.	3 222	3 222
British Automotive Łódź Sp. z o.o.	6 471	6 471
AML Polska Sp. z o.o.	216	216
M Automotive Sp. z o.o.	803	803
	168 660	168 596
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	42 122	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	126 538	-

* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

Wartość udziałów we wspólnych przedsięwzięciach

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Projekt 888 Sp. z o.o.	25	-
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	7	-
	32	-
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	32	-

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

	31-gru-16
Udział procentowy w kapitale	58%
Aktywa trwałe	28 890
w tym nieruchomości inwestycyjne	27 840
Aktywa obrotowe	7 259
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 316
Zobowiązania długoterminowe	35 745
Przychody ze sprzedaży	-
Zysk z działalności kontynuowanej	(56)
Przychody odsetkowe	57
Koszty odsetkowe	-
Podatek dochodowy	159

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

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

19. Podatek odroczony

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

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

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(32)	(15)	(32)	(15)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 839)	(711)	(1 839)	(711)
Zapasy	-	-	-	(1 120)	-	(1 120)
Odsetki od pożyczki	116	149	(936)	(1 257)	(820)	(1 108)
Wycena pożyczki walutowej	17	-	(536)	-	(519)	-
Świadczenia pracownicze	35	46	-	-	35	46
Rezerwy na koszty okresu	202	529	-	-	202	529
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	744	538	(468)	(662)	276	(124)
Odpisy zapasów	2 019	1 193	-	-	2 019	1 193
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	(3 445)	(3 445)	(3 445)	(3 445)
Odsetki od obligacji i kredytów	406	450	(846)	(1 105)	(440)	(655)
Odpis na udziały	530	530	-	-	530	530
Odpisy na należności	42	-	-	-	42	-
Strata podatkowa	4 571	6 106	-	-	4 571	6 106
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 682	9 541	(8 102)	(8 315)	580	1 226
Kompensata	(3 539)	(8 315)	3 539	8 315	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	5 143	1 226	(4 563)	-	580	1 226

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na	Zmiana	Stan na
	31-12-2015	różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	31-12-2016
Rzeczowe aktywa trwałe	(15)	(17)	(32)
Nieruchomości inwestycyjne	(711)	(1 128)	(1 839)
Zapasy	(1 120)	1 120	-
Odsetki od pożyczki	(1 108)	288	(820)
Wycena pożyczki walutowej	-	(519)	(519)
Świadczenia pracownicze	46	(11)	35
Rezerwy na koszty okresu	529	(327)	202
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(124)	400	276
Odpisy zapasów	1 193	826	2 019
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od obligacji i kredytów	(655)	215	(440)
Odpis na udziały	530	-	530
Odpisy na należności	-	42	42
Strata podatkowa	6 106	(1 535)	4 571
	1 226	(646)	580
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana	6 636	(1 493)	5 143
Działalność przeznaczona do wydzielenia	(5 410)	847	(4 564)

20. Zapasy

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Produkcja w toku	36 690	36 761
Wyroby gotowe	15 713	70 591
	52 403	107 352
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	52 403	-

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2016 roku

	Produkty w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	5 401
Inwestycja Hill Park	18 842	9 702
Inwestycja Bielany Residence	-	610
Inwestycja Chodzonego	5 899	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	1 856	-
	36 690	15 713

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 4 499 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 6 345 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 4 445 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 6 477 tys. zł).

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 styczeń 2015 r.	-
Zwiększenia/Utworzenie:	6 278
Odpis aktualizujący inwestycję Hill Park II etap	6 278
Wartość na dzień 31 grudnia 2015 r.	6 278
Wartość na dzień 1 styczeń 2016 r.	6 278
Zwiększenia/Utworzenie:	4 350
Odpis aktualizujący inwestycję Apartamenty Mokotów Park	785
Odpis aktualizujący inwestycję Hill Park I etap	3 565
Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.	10 628

Zarząd Spółki zweryfikował wartość produkcji niezakończoną na dzień 31 grudnia 2015 roku, stwierdzając utratę jej wartości. W 2015 r. dokonano odpisu aktualizującego Inwestycji Hill Park Etap II w wysokości 6 278 tys. zł. Zarząd Spółki zweryfikował wartość produkcji niezakończoną na dzień 31 grudnia 2016 roku. Weryfikacja ich wartości przez Zarząd Spółki nie ujawniła przesłanek wskazujących na dalszą utratę wartości w 2016 r. Wartość Inwestycji Hill Park Etap II prezentowana jest w wartości netto, pomniejszonej o odpis aktualizujący z 2015 r. wynoszący na 31.12.2016 r. 6 278 tys. zł.

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

Zarząd Spółki zweryfikował wartość wyrobów gotowych posiadanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2016 roku stwierdzając utratę ich 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. Wartość zapasów wyrobów gotowych prezentowana jest w wartości netto, pomniejszonej o odpis aktualizujący.

Zabezpieczenia na zapasach

Inwestycja Chodzonego – obligacje P wyemitowane na kwotę 6 mln zł; hipoteka do kwoty 8.100 tys. zł
 Inwestycja Mikołajki – kredyt w rachunku bieżącym Marvipol w mBank z limitem 7,5 mln zł; hipoteka umowna łączna do kwoty 11.250 tys. zł

21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16	31-gru-15
Środki na rachunku administratora hipoteki przeznaczone na okresowy wykup obligacji	-	4 125
Należności z tytułu dostaw i usług	1 200	4 656
Pozostałe należności	5 874	2 138
Rozliczenie międzyokresowe	211	231
	7 285	11 150
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	531	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	6 754	-

22. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16	31-gru-15
Środki pieniężne w kasie	11	60
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	23 673	90 771
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	23 684	90 831
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	1 691	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	21 993	-

Środki na rachunkach bankowych były utrzymywane na rachunkach 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 grudnia 2016 roku wynosi 0 tys. zł.

23. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-16	31-gru-15
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	41 551 852	41 551 852
Emisja akcji	-	-
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 grudnia 2016 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 428 131	27 428 131	5 485 626	66,01%	66,01%
Pioneer Pekao 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

24. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

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

	31-gru-16	31-gru-15
podstawowy zysk	14 689	41 122

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-16	31-gru-15
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 na koniec okresu	41 551 852	41 551 852
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,35	0,99

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 31 grudnia 2015 roku nie występowały czynniki rozwodniące akcje.

Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej

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

	31-gru-16	31-gru-15
podstawowy zysk	(14 114)	(34 958)

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-16	31-gru-15
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	41 551 852	41 551 852
Emisja akcji	-	-
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	<u>41 551 852</u>	<u>41 551 852</u>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych na koniec okresu	<u>41 551 852</u>	<u>41 551 852</u>
Podstawowy zysk na jedną akcję	<u>-0,34</u>	<u>-0,84</u>

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej

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

25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Spółki z tytułu kredytów bankowych i leasingu. Informacje odnośnie ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej, na jakie narażona jest Spółka przedstawia nota 31.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16	31-gru-15
Kredyty bankowe razem	21 154	25 186
Pożyczki	26 314	33 334
<i>w tym :</i>		
część krótkoterminowa	-	25 186
część długoterminowa	47 468	33 334
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	47 468	-

Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16	31-gru-15
do 12 miesięcy	-	25 186
powyżej 1 roku do 3 lat	47 468	33 334
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Kredyty i pożyczki razem	47 468	58 520

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16	31-gru-15
w walucie polskiej	47 468	58 520
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	47 468	58 520

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty :	31-gru-16	31-gru-15
dla kredytów w PLN	Wibor 3 M + 2,75%	Wibor 3 M + 2,75%

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
mBank S.A.	02/316/06/Z/VV				
aneks	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 S.A.	1788/10/400/04 08.11.2010 16.11.2015	5 000	-	15.03.2017	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 8 500 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
BOŚ S.A.	S/39/06/2011/ 1157/K/INW/EKO /EKO 17.06.2011 25.04.2016	58 305	21 154	31.12.2018	hipoteka łączna na nieruchomościach 87 458 tys. zł weksel in blanco pełnomocnictwo do rachunku
Razem		70 805	21 154		

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

	31-gru-16	31-gru-15
<i>w tysiącach złotych</i>		
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	155 672	154 300
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	-	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	70 000
Koszty emisji	-	(676)
Wpływy z emisji obligacji netto	-	69 324
Część ujęta w kapitałach własnych	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	717	1 033
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	(233)	895
Wycena obligacji	-	-
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych	-	-
Wykup obligacji	(28 397)	(69 880)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	127 759	155 672
Część krótkoterminowa	28 365	20 766
Część długoterminowa	99 394	134 906
	127 759	155 672
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	127 759	-

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	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	03.08.2019

* Łączna wartość nominalna Obligacji serii R to 40.000 tys. zł. Szczegółowe warunki częściowych wykupów określają WEO.

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

	31-gru-16	31-gru-15
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	28 365	20 766
powyżej 1 roku do 3 lat	75 394	40 177
powyżej 3 do 5 lat	24 000	94 729
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	127 759	155 672

27. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
do 12 miesięcy	197	229
powyżej 1 roku do 3 lat	401	425
Zobowiązania z tytułu leasingu	598	654
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	598	-

28. 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 projektów:

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	136
Inwestycja Bielany Residence	8	86
Inwestycja ArtEco Rezydencja	-	847
Inwestycja Hill Park Apartments	605	1 842
	613	2 911
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	613	-

29. Rezerwy

w tysiącach złotych

	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2016 r.	41	-	41
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(41)	-	(41)
Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	-	-
Wartość na dzień 31 grudnia 2015 r.	41	-	41
Część krótkoterminowa	41	-	41
Część długoterminowa	-	-	-
	41	-	41

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

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

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

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Zarządu Spółki 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.

30. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-16	31-gru-15
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 403	4 383
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	10	10
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	439	505
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe	1 174	3 095
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	6 026	7 993
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	10	10
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	6 016	7 983
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	439	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	5 587	-

Pozostałe zobowiązania obejmują między innymi zobowiązania Spółki z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze od generalnych wykonawców poszczególnych projektów deweloperskich. 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. Pozostałe zobowiązania obejmują również zobowiązania Spółki z tytułu podatków, składek ZUS, wynagrodzeń oraz rozliczeń międzyokresowych.

31. Instrumenty finansowe

Przyjęte przez Spółkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Spółka zarządza wszystkimi opisanymi poniżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie strat Spółki mogących wynikać z niewypłacalności klientów. Cel ten jest realizowany poprzez bieżące monitorowanie wiarygodności kredytowej klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Spółki przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 3 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Spółki. Spółka nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut.

Wartość bilansowa inwestycji długoterminowych oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	31-gru-15 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	4 540	-	4 540
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	403	318	85
180-360 dni	-	-	-
powyżej 360 dni	31	-	31
	4 974	318	4 656

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	31-gru-16 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	1 311	190	1 121
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	79	-	79
180-360 dni	-	-	-
powyżej 360 dni	328	328	-
	1 718	518	1 200

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2016 i 2015 przedstawiono poniżej:

	31-gru-16	31-gru-15
Stan na początek okresu	318	-
Zmiana odpisu aktualizującego	200	318
Stan na koniec okresu	518	318

Ryzyko stopy procentowej

Zaciągnięte przez Spółkę kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz obligacje narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Spółka nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

a) Instrumenty finansowe - Aktywa

Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	162 146	86 305
<i>Pożyczka</i>	161 421	82 560
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	725	3 745
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	2 634	3 450
<i>Pożyczka</i>	2 159	2 539
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	475	911
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-
Środki pieniężne	23 684	90 831
<i>Środki pieniężne</i>	23 684	90 831
	188 464	180 586

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	-	-
<i>zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu</i>	-	-
<i>kontrakty terminowe</i>	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	180 677	219 744
<i>kredyty bankowe i pożyczki wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</i>	47 468	58 520
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	4 403	4 383
<i>zobowiązania z tytułu obligacji</i>	127 759	155 672
<i>kaucje</i>	449	515
<i>zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</i>	598	654
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	180 677	219 744

Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

Zmiana stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałaby zmianę zysku przed opodatkowaniem o kwoty przedstawione poniżej. Poniższa analiza opiera się na założeniu, że inne zmienne, w szczególności kursy walut obcych pozostaną niezmiennione.

	31-gru-16		31-gru-15	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(1 726)	1 726	(2 073)	2 073

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Ryzyko kursowe

Większość transakcji zawierana jest w złotych polskich. Spółka posiada należności i zobowiązania z tytułu pożyczek denominowanych w walutach obcych. Spółka nie posiada środków pieniężnych w walutach obcych.

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2016 i 2015 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przed opodatkowaniem:

w tysiącach złotych

	31-gru-16		31-gru-15	
	wzrost 5%	spadek 5%	wzrost 5%	spadek 5%
Należn. i zobow. denominowane w EUR	4 087	(4 087)	1 302	(1 302)
	4 087	(4 087)	1 302	(1 302)

Ryzyko płynności

Płynność finansowa jest monitorowana w Spółce na bieżąco. Dotyczy to zarówno płynności w okresie kilku następnych dni, jak i okresu kilku najbliższych lat.

Zarząd Marvipol S.A. dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej spółki Marvipol S.A. w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Zdaniem Zarządu nie ma istotnego zagrożenia działalności Spółki w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Zarządzanie kapitałem

Spółka definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Spółkę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem.

Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2016 roku 56,10 % (31 grudnia 2015 r.: 51,80 %). Spółka zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania Spółki nie zmieniła się od 2008 roku.

Ponadto Spółka zarządza kapitałem własnym w taki sposób, aby utrzymywać bezpieczny poziom relacji kapitału własnego do długu. Spółka do końca 2015 r. nie wypłacała dywidendy dla akcjonariuszy. W 2016 r. dokonano wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy w wysokości 4.571 tys. zł

32. Działalność przeznaczona do wydzielenia

Niniejsza nota została sporządzona w związku z trwającym 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.

Obecnie trwają zaawansowane prace nad prospektem emisyjnym Spółki Przejmującej i Spółka przewiduje, iż podział Marvipol S.A. nastąpi w 2017 roku.

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 poniżej.

Wynik na działalności przeznaczony do wydzielenia

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

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15
Działalność zaniechana			
Przychody ze sprzedaży	6	51 001	112 484
Pozostałe przychody operacyjne	7	2 340	2 465
		53 341	114 949
Amortyzacja		(669)	(560)
Zużycie materiałów i energii		(603)	(392)
Usługi obce	12	(64 202)	(102 994)
Koszty świadczeń pracowniczych	9	(3 329)	(2 325)
Pozostałe koszty operacyjne	8	(9 951)	(19 449)
Zyski z inwestycji	10	21 760	10 126
Zbycie jednostek zależnych	11	76	(24 179)
Zysk na działalności operacyjnej		(3 577)	(24 824)
Koszty finansowe	13	(11 384)	(14 494)
Zysk przed opodatkowaniem		(14 961)	(39 318)
Podatek dochodowy	14	847	3 329
Zysk netto z działalności wydzielonej		(14 114)	(35 989)
Działalność zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk netto		(14 114)	(35 989)
Inne całkowite dochody		-	-
Całkowite dochody ogółem		(14 114)	(35 989)

Aktywa i zobowiązania przeznaczone do wydzielenia

Na dzień 31 grudnia 2016 r.

w tysiącach złotych	Nota	31-gru-16
Aktywa		
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	15	2 084
Wartości niematerialne	16	440
Nieruchomości inwestycyjne	17	2 805
Udzielone pożyczki	18	163 580
Pozostałe inwestycje długoterminowe	18	126 570
Aktywa trwałe razem		295 479
Aktywa obrotowe		
Zapasy	20	52 403
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	21	6 754
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22	21 993
Aktywa obrotowe razem		81 150
Aktywa razem		376 629
Zobowiązania		
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	47 468
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	401
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	99 394
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19	4 564
Zobowiązania długoterminowe razem		151 827
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	197
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	28 365
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	30	5 587
Przychody przyszłych okresów	28	613
Zobowiązania krótkoterminowe razem		34 762
Zobowiązania razem		186 589
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		24 863
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		(59 068)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		(34 177)

33. Działalność zaniechana - myjnie

Wynik na działalności zaniechanej

W dniu 30 września 2015 r. Zarząd Spółki Marvipol S.A. wniósł myjnie samochodowe w postaci wkładu niepieniężnego do jednostki zależnej Robo Wash sp. z o.o. Poniżej prezentowane są wartości dotyczące działalności zaniechanej.

Za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży	-	7 224
Pozostałe przychody operacyjne	-	4
	<u>-</u>	<u>7 228</u>
Amortyzacja	-	(546)
Zużycie materiałów i energii	-	(811)
Usługi obce	-	(1 121)
Koszty świadczeń pracowniczych	-	(2 599)
Wartość sprzedanych towarów i usług	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	(795)
Zyski z inwestycji	-	-
Zbycie jednostek zależnych	-	-
Zysk na działalności operacyjnej	<u>-</u>	<u>1 356</u>
Koszty finansowe	-	(83)
Zysk przed opodatkowaniem	<u>-</u>	<u>1 273</u>
Podatek dochodowy	-	(242)
Zysk netto z działalności zaniechanej	<u>-</u>	<u>1 031</u>
Zysk przypadający na 1 akcję z działalności zaniechanej		
Podstawowy (zł)	-	-0,84
Rozwodniony (zł)	-	-0,84

Wynik na sprzedaży jednostki Robo Wash Sp. z o.o.

Wartość udziałów	-	10 694
Przychody ze sprzedaży	-	8 000
Wynik na sprzedaży	-	<u>(2 694)</u>

34. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingobiorcą

Niezdykontowane płatności z tytułu nieodwoływalnych umów leasingu operacyjnego kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych	31-gru-16	31-gru-15
do roku	1 925	1 814
1 do 5 lat	9 247	8 675
powyżej 5 lat	15 478	27 491
	26 650	37 980

Spółka jest stroną umów najmu, dzierżawy zakwalifikowanych jako leasing operacyjny.

W okresie kończącym się 31 grudnia 2016 roku opłaty czynszowe w kwocie 1 944 tys. zł zaksięgowano jako pozostałe koszty operacyjne - koszty wynajmu powierzchni /leasing operacyjny (31 grudnia 2015: 2 220 tys. zł).

Kwota płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 54 tys. zł w sprawozdaniu z całkowitych dochodów na dzień 31 grudnia 2016 roku. W analogicznym okresie roku ubiegłego koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów zostały wykazane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w kwocie 239 tys. zł.

35. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka nie miała zobowiązań inwestycyjnych i kontraktowych ponieważ inwestycje rozpoczęte w latach poprzednich zostały zakończone, a nowe są nadal na etapie planowania.

36. Zobowiązania warunkowe

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

W dniu 18 kwietnia 2016 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 52.500 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) w związku z zawarciem w dniu 18 kwietnia 2016 r. pomiędzy Marvipol Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 35.000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 2A i Etap 2B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

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 Spółki: brak możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku. Stanowisko Spółki: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Spółka 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 8 894 225,10 zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej. Stanowisko Spółki: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Spółka wnosi o oddalenie powództwa w całości.

W dniu 12 grudnia 2016 r. Marvipol S.A. udzieliła gwarancji korporacyjnej do kwoty 37.251 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (uprzednio: Projekt 01 Sp. z o.o.) w związku z zawarciem w dniu 12 grudnia 2016 r. pomiędzy Marvipol Development 3 Sp. z o.o. a mBank S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 17.000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Riviera Park” – Etap 1 na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Krzyżówki.

W dniu 29 grudnia 2016 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 37.500 tys. zł jednostce zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. w związku z zawarciem w dniu 29 grudnia 2016 r. pomiędzy Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 25.000 tys. zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 3 na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

37. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wynagrodzenia Zarządu

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

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15
<i>Mariusz Książek - Prezes Zarządu</i>	4 035	940
<i>Mariusz Poławski - Członek Zarządu</i>	840	1 080
<i>Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu do 26 sierpnia 2015 r.</i>	-	160
<i>Jacek Bielecki - Kierownik Oddziału do 1 sierpnia 2016 r.</i>	81	30
<i>Łukasz Sekuła - Prokurent Oddziałowy</i>	361	45
<i>Ewa Zajęc - Kierownik Oddziału od 1 sierpnia 2016 r.</i>	184	-
	5 501	2 255

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15
<i>Aleksander Chłopecki</i>	40	37
<i>Konstanty Malejczyk do 25 czerwca 2015 r.</i>	-	12
<i>Wiesław Różacki</i>	28	31
<i>Wiesław Latała</i>	40	20
<i>Krzysztof Brejda</i>	28	14
<i>Andrzej Malinowski</i>	-	-
	136	114

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15
Sprzedaż produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	9 242	8 722	721	3 737
<i>British Automotive Centrum Sp. z o.o.</i>	1 021	460	101	112
<i>British Automotive Polska S.A.</i>	3 254	413	241	250
<i>British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.</i>	265	61	27	26
<i>British Automotive Łódź Sp. z o.o.</i>	188	43	20	19
<i>Zielona Italia Sp. z o.o. *</i>	-	4 349	-	-
<i>Prosta Tower Sp. z o.o.</i>	182	131	1	1
<i>Mokotów Park Sp. z o.o.</i>	11	10	1	8
<i>Prosta 32 Sp. z o.o.</i>	11	11	154	-
<i>Marvipol TM Sp. z o.o. ****</i>	158	62	5	5
<i>Caterham Polska Sp. z o.o. **</i>	-	12	-	-
<i>AML Polska Sp. z o.o.</i>	47	17	5	5
<i>M Automotive Sp. z o.o.</i>	8	8	1	1
<i>Lotus Warszawa Sp. z o.o.</i>	28	13	4	3
<i>Robo Wash Sp. z o.o. ***</i>	-	151	-	-
<i>Marvipol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.</i>	3 264	2 643	99	3 248
<i>P.Z.-BUD Sp. z o.o. ****</i>	-	11	-	1
<i>British Automotive Supply Sp. z o.o.</i>	415	118	43	43
<i>Marvipol Estate Sp. z o.o.</i>	135	11	1	1
<i>Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.</i>	11	11	1	1
<i>Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.</i>	11	3	1	1
<i>Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (daw. Projekt 01 Sp. z o.o.)</i>	86	11	1	1
<i>Marvipol Development 1 Sp. z o.o.</i>	6	11	1	1
<i>Verbis Gamma Sp. z o.o. ****</i>	-	11	-	1
<i>Verbis Gamma Bis Sp. z o.o. ****</i>	-	132	-	1
<i>Marvipol Development 2 Sp. z o.o.</i>	27	-	1	4
<i>Projekt 03 Sp. z o.o.</i>	11	-	1	1
<i>British Motor Club Sp. z o.o.</i>	6	15	1	1
<i>Marvipol Development 5 Sp. z o.o.</i>	11	2	1	1
<i>Riviera Park Sp. z o.o.</i>	11	2	1	1
<i>Projekt 06 Sp. z o.o.</i>	11	-	1	-
<i>Projekt 07 Sp. z o.o.</i>	11	-	1	-
<i>Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (daw. Projekt 08 Sp. z o.o.)</i>	11	-	1	-
<i>Projekt 09 Sp. z o.o.</i>	11	-	1	-
<i>Projekt 010 Sp. z o.o.</i>	7	-	1	-
<i>Bemowo Residence Sp. z o.o.</i>	11	-	1	-
<i>Projekt 888 Sp. z o.o.</i>	12	-	2	-
<i>MVP Logistics S.A. (daw. Projekt 011 S.A.)</i>	1	-	1	-
<i>Jednostki pozostałe powiązane z członkami</i>	74	77	4	8
	9 316	8 799	725	3 745

*Zielona Italia Sp. z o.o. - Spółka powiązana z Marvipol S.A. do dnia 30 grudnia 2015 r.

**Caterham Polska Sp. z o.o. - Spółka powiązana z Marvipol S.A. do dnia 18 grudnia 2015 r.

***Robo Wash Sp. z o.o. - Spółka powiązana z Marvipol S.A. do dnia 28 grudnia 2015 r.

**** W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

W związku z tym, że powyższe Spółki zostały sprzedane poza grupę kapitałową Marvipol w transakcjach z podmiotami powiązanymi prezentujemy jedynie obroty ze spółkami w Grupie Kapitałowej Marvipol, bez nierozliczonych sald na dzień 31 grudnia 2015 roku.

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na	
	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15
Zakup produktów i usług				
Jednostki zależne w tym:	4 507	11 654	148	475
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	742	74	-	4
British Automotive Polska S.A.	51	62	-	5
Prosta Tower Sp. z o.o.	1 844	1 875	7	5
Marvipol TM Sp. z o.o.	1 870	9 643	141	461
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu i Radą Nadzorczą	482	431	150	-
	4 989	12 085	298	475

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na	
	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15
Otrzymane dywidendy i udziały w zysku spółki komandytowej				
British Automotive Supply Sp. z o.o.	-	4 242	-	-
British Automotive Łódź Sp. z o.o.	114	1 490	-	-
British Automotive Polska S.A.	13 197	9 679	-	-
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.	614	2 945	-	-
Marvipol TM Sp. z o.o.	-	6 914	-	-
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	2 046	10 760	-	-
Marvipol Property Sp. z o.o.	12 041	-	-	-
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	934	-	-	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. sp.k.	963	-	963	-
	29 909	36 030	963	-

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-15	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-16
		Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)						
Prosta 32 Sp. z o.o.	1 931	-	25	71	-	1 977
Marvipol TM Sp. z o.o.	3 641	-	3 500	19	160	-
Marvipol Development 1 Sp. z o.o. SK	26 399	4 030	6 000	1 136	1 228	24 337
P.Z. - Bud Sp. z o.o. *	353	-	350	2	5	-
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	1 010	-	1 000	5	15	-
	33 334	4 030	10 875	1 233	1 408	26 314

* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie						
	Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-15	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Wycena pożyczek w Eur	Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-16
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)							
<i>Prosta Tower Sp. z o.o.</i>	2 483	1 950	2 080	59	2 406	-	6
<i>Verbis Gamma Bis Sp. z o.o.*</i>	14 747	-	12 201	534	3 080	-	-
<i>Marvipol Development 3 (daw. Projekt 01 Sp. z o.o.)</i>	31 786	7 775	6 000	1 615	-	-	35 176
<i>Verbis Gamma Sp. z o.o.*</i>	37	15	-	2	-	-	54
<i>Marvipol Development 1 Sp. z o.o.</i>	854	-	800	37	89	-	2
<i>Marvipol Estate Sp. z o.o.</i>	26 040	305	-	751	-	2 098	29 194
<i>Marvipol Development 2 Sp. z o.o.</i>	5 773	955	-	295	-	-	7 023
<i>Projekt 03 Sp. z o.o.</i>	832	35	-	6	-	-	873
<i>Riviera Park Sp. z o.o.</i>	9	25	-	1	-	-	35
<i>Marvipol Development 5 Sp. z o.o.</i>	-	12 640	1 800	564	393	-	11 011
<i>Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.</i>	-	195	195	2	2	-	-
<i>Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (daw. Projekt 08 Sp. z o.o.)</i>	-	15 155	1 590	287	-	-	13 852
<i>Projekt 07 Sp. z o.o.</i>	-	11 370	-	179	-	-	11 549
<i>Projekt 06 Sp. z o.o.</i>	-	4 900	4 890	5	-	-	15
<i>Bemowo Residence Sp. z o.o.</i>	-	15	-	-	-	-	15
<i>Projekt 010 Sp. z o.o.</i>	-	950	920	2	-	-	32
<i>Projekt 09 Sp. z o.o.</i>	-	2 500	2 460	1	-	-	41
<i>PDC IC 60 Sp. z o.o.</i>	-	32 700	-	313	-	718	33 731
<i>PDC IC 63 Sp. z o.o.</i>	-	18 881	-	20	-	(90)	18 811
							-
	82 561	110 366	32 936	4 673	5 970	2 726	161 420

* W dniu 8.12.2016 r. zostało zarejestrowane połączenie spółek Marvipol TM Sp. z o.o. (spółka przejmująca), P.Z. Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o.

38. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 31 maja 2016 roku Rada Nadzorcza Marvipol S.A., działając na podstawie § 34 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została wybrana spółka CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-336), przy ul. Kopernika 34, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3767.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa o dokonanie badania została zawarta w dniu 17 czerwca 2016 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol S.A. za 2016 rok wynosi 42 tys. zł.

Ponadto w trakcie 2016 roku CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa świadczyła dla Spółki inne usługi poświadczające i z ich tytułu otrzymała wynagrodzenie w łącznej kwocie 75 tys. zł oraz pozostałe usługi za łączną kwotę 19 tys. zł.

39. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Jednostki zależne	Procentowa wielkość udziałów oraz praw do głosów posiadanych przez Grupę	
	31-gru-16	31-gru-15
Development		
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%
P.Z. - BUD Sp. z o.o. ⁸⁾	0%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (daw. Projekt 01 Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%
Verbis Gamma Sp. z o.o. ³⁾	0%	100%
Verbis Gamma BIS Spółka z o.o. ⁴⁾	0%	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%	n\ł
Projekt 07 Sp. z o.o.	100%	n\ł
Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 08 Sp. z o.o.)	100%	n\ł
Projekt 09 Sp. z o.o.	100%	n\ł
Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%	n\ł
Projekt 010 Sp. z o.o.	100%	n\ł
MVP Logistics S.A. (daw. Projekt 011 S.A.)	100%	n\ł
PDC IC 63 Sp. z o.o. ⁷⁾	100%	n\ł

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. ⁵⁾	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. ⁶⁾	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% udziałów, 1% Marvipol Development 1 Sp. z o.o.)

3) Verbis Gamma Sp. z o.o. - jednostka połączyła się w 2016 r. z Marvipol TM Sp. z o.o.

4) Verbis Gamma BIS Spółka z o.o. - jednostka połączyła się w 2016 r. z Marvipol TM Sp. z o.o.

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

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

7) Spółka wyłączona z konsolidacji - na 31.12.2016 obowiązywała umowa przedwstępna sprzedaży 32% udziałów. Ostateczna umowa sprzedaży podpisana w 2/2017 r. - spółka traktowana jako wspólne przedsięwzięcie.

8) PZ-BUD Spółka z o.o. - jednostka połączyła się w 2016 r. z Marvipol TM Sp. z o.o.

40. 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 grudnia 2016 roku: 4,424 PLN/EUR (na 31 grudnia 2015 r.: 4,2615 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 2016 roku 4,3757 PLN/EUR; (w 2015 r.: 4,1848 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-gru-16		31-gru-15	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Aktywa razem	426 116	96 319	468 876	110 026
Aktywa trwałe	47 265	10 684	259 543	60 904
Aktywa obrotowe	2 222	502	209 333	49 122
Aktywa przeznaczone do wydzielenia	376 629	85 133	-	-
Pasywa razem	426 116	96 319	468 876	110 026
Kapitał własny	239 088	54 043	243 085	57 042
Zobowiązania długoterminowe	10	2	168 675	39 581
Zobowiązania krótkoterminowe	429	97	57 116	13 403
Zobowiązania przeznaczone do wydzielenia	186 589	42 177	-	-

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta	01-01-2016 - 31-12-2016		01-01-2015 - 31-12-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	5 206	1 190	933	223
Koszty sprzedaży	(4 994)	(1 141)	(6 081)	(1 453)
Zyski z inwestycji	15 971	3 650	29 183	6 974
Zysk na działalności operacyjnej	16 183	3 698	24 035	5 743
Koszty finansowe	-	-	(692)	(165)
Zysk przed opodatkowaniem	16 183	3 698	23 343	5 578
Podatek dochodowy	(1 494)	(341)	3 641	870
Zysk netto z działalności kontynuowanej	14 689	3 357	41 122	9 827
Zysk netto na działalności zaniechanej	(14 114)	(3 226)	(34 958)	(8 354)
Zysk netto za rok obrotowy	575	131	6 164	1 473

41. Istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku, oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2016 roku.

W dniu 19 kwietnia 2016 r. Marvipol S.A. zakończyła realizację procesu częściowych wykupów Obligacji na okaziciela serii K i L o łącznej wartości nominalnej 45 mln PLN, który to proces prowadzony był na podstawie zawartego w warunkach emisji obligacji uprawnienia. W związku z powyższym stanowiące zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji dwie hipoteki umowne o łącznej kwocie 80 mln PLN zostały wykreślone. Określony w warunkach emisji obligacji termin wykupu Obligacji był wyznaczony na dzień 31 maja 2016r.

W dniu 25 kwietnia 2016 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy kredytu inwestycyjnego nr S/39/06/2011/1157/K/INW/EKO/EKO podpisanej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 17 czerwca 2011 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2018 roku.

W dniu 21 czerwca 2016 r. odbyło się Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji Serii „S” wyemitowanych przez Marvipol S.A., które podjęło uchwałę w sprawie zmiany Warunków Emisji w ten sposób, że punkt 11.2. lit. (g) punkt (B) Warunków Emisji Obligacji, dotyczący dopuszczalnej kwoty dywidendy, jaka może być wypłacona akcjonariuszom za dany rok kalendarzowy, w dotychczasowym brzmieniu:

„(B) płatności dywidendy, której wartość nie przekracza w danym roku kalendarzowym 50% zysku netto Emitenta;” otrzymał następujące, nowe brzmienie:

„(B) płatności dywidendy, której wartość nie przekracza w danym roku kalendarzowym 25% skonsolidowanego zysku netto Grupy Emitenta;”

W tym samym dniu Zarząd Spółki wyraził, w drodze uchwały, zgodę na uchwaloną przez Zgromadzenie Obligatariuszy zmianę Warunków Emisji Obligacji Serii „S”.

W dniu 28 czerwca 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. podjęło m.in. uchwałę w sprawie podziału zysku Spółki za rok obrotowy 2015. Zgodnie z podjętą uchwałą kwota 4.571 tys. zł została przeznaczona na wypłatę dla wszystkich akcjonariuszy Spółki w postaci dywidendy w kwocie 0,11 PLN na jedną akcję Spółki. Data ustalenia prawa do dywidendy została wyznaczona na dzień 12 lipca 2016 r., natomiast termin wypłaty dywidendy został określony na dzień 26 lipca 2016 r. Wypłata dywidendy została zrealizowana zgodnie z określonymi w uchwale Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia warunkami.

W dniu 3 sierpnia 2016 r. Marvipol S.A. podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo – logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach Warszawy [Projekt]. List zawierał wstępne ustalenia dotyczące realizacji zamierzenia inwestycyjnego, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Następnie, w dniu 26 sierpnia 2016 r. jednostka zależna od Marvipol S.A. - PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. [Spółka Celowa] (spółka, która nie rozpoczęła dotychczas prowadzenia działalności, a której 100% udziałów Marvipol S.A. nabyła w dniu 3 sierpnia 2016 r.) podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Panattoni] umowę deweloperską [Umowa Deweloperska], dotyczącą wspólnej realizacji Projektu. Na mocy Umowy Deweloperskiej, Spółka Celowa zleciła Panattoni koordynowanie i monitorowanie prac związanych z realizacją Projektu. Umowa Deweloperska została zawarta pod warunkiem nabycia przez Spółkę Celową nieruchomości, na których ma zostać zrealizowany Projekt.

Jednocześnie w związku z realizacją Projektu Marvipol S.A. w dniu 26 sierpnia 2016 r. zawarła następujące umowy:

(a) umowę pożyczki [Umowa Pożyczki] pomiędzy Marvipol S.A. a Spółką Celową, mocą której Marvipol S.A. udzieli Spółce Celowej pożyczki w kwocie 8.594.091 EUR, która będzie przeznaczona na nabycie przez Spółkę Celową nieruchomości na których ma zostać zrealizowany Projekt. Oprocentowanie pożyczki jest stałe, przy czym może wzrosnąć w przypadku naruszenia określonych zobowiązań Spółki Celowej za okres trwania tego naruszenia. Umowa Pożyczki nie przewiduje żadnych zabezpieczeń na rzecz Marvipol S.A. W pozostałym zakresie umowa pożyczki nie zawiera specyficznych warunków, w tym takich które odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Umowa Pożyczki nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych i nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku ani terminu;

(b) przedwstępne umowy sprzedaży udziałów Spółki Celowej, mocą których Marvipol S.A. zobowiązała się zawrzeć umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Marvipol S.A. sprzeda, a PG Europe S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu [PG Europe] kupi:

- 42 % udziałów Spółki Celowej, przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta w przypadku uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na realizację wspólnego przedsięwzięcia potwierdzenia, w formie postanowienia o umorzeniu postępowania administracyjnego o wydanie zgody na dokonanie koncentracji, z uwagi na fakt, iż żadna z czynności przewidzianych w umowie nie podlega zgłoszeniu;

- 58 % udziałów Spółki Celowej, przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta w przypadku nieuzyskania przez Spółkę Celową ostatecznej i niezaskarżalnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla co najmniej pierwszej fazy Projektu w terminie do 31 sierpnia 2017 r.,

- wszystkich udziałów Spółki Celowej, przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta w przypadku nieuzyskania przez Spółkę Celową ostatecznej i niezaskarżalnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla co najmniej pierwszej fazy Projektu w terminie do 31 sierpnia 2017 r. oraz nie zawarcia opisanej powyżej umowy sprzedaży 42 % udziałów Spółki Celowej.

W przypadku zawarcia umowy sprzedaży 58 % udziałów Spółki Celowej, bądź zawarcia umowy sprzedaży wszystkich udziałów Spółki Celowej, PG Europe zobowiązało się zapłacić na rzecz Marvipol S.A. kwotę odpowiadającą całej wysokości wierzytelności Marvipol S.A. wynikającej z Umowy Pożyczki, wstępując jednocześnie w miejsce Marvipol S.A. jako wierzyciel Spółki Celowej z tego tytułu.

W dniu 9 września 2016 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał zgodę na realizację przez Marvipol S.A. i PG Europe S.à r.l. wspólnego przedsięwzięcia, zaś w dniu 14 września 2016 r. Spółka Celowa zawarła umowy, na mocy których nabyła w celu realizacji Projektu nieruchomości położone w gminie Grodzisk Mazowiecki.

W dniu 31 sierpnia 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. [Spółka lub Spółka Dzielona] oraz Zarząd Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.) [Spółka Przejmująca], uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału Marvipol S.A. Jednocześnie Marvipol S.A. wskazała, iż w ramach podziału Spółki część działalności Spółki stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonująca jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie [Oddział Marvipol] prowadząca działalność deweloperską, zostanie przeniesiona na Spółkę Przejmującą, podczas gdy pozostała część działalności Spółki, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadząca działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostanie w majątku Spółki Dzielonej. Podział Marvipol S.A. nastąpi w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 KSH, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą części majątku Spółki Dzielonej. Akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki 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, przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki przypada 1 akcja Spółki Przejmującej. Oznacza to, że z tytułu posiadania każdej jednej akcji Spółki Dzielonej, akcjonariusz Spółki otrzyma 1 akcję serii C Spółki Przejmującej, zachowując dotychczas posiadane akcje Spółki oraz łącznie za 41.551.852 akcje Spółki, akcjonariusze Spółki otrzymają 41.551.852 akcje Spółki Przejmującej. Szczegóły związane z procedurą podziału zostały opisane w planie podziału oraz załącznikach do niego, które to dokumenty, wraz ze sprawozdaniami Zarządów uzasadniającymi podział Marvipol S.A. oraz opinią biegłego z badania planu podziału, zostały udostępnione na stronach internetowych Spółki Dzielonej i Spółki Przejmującej.

Podział Spółki dzielonej ma na celu zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w taki sposób, że Spółka nadal będzie prowadzić działalność motoryzacyjną (polegającą przede wszystkim na sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami motoryzacyjnymi funkcjonującymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.), natomiast działalność deweloperska, jako odrębna struktura, zostanie ze Spółki wydzielona do Spółki Przejmującej. Celem podziału jest wyodrębnienie ze Spółki działalności deweloperskiej i w rezultacie:

1. uzyskanie wiarygodnych rynkowych wycen zarówno działalności deweloperskiej, jak również działalności motoryzacyjnej,
2. umożliwienie potencjalnym inwestorom wyboru profilu działalności gospodarczej w ramach aktywności Spółki lub Spółki Przejmującej,
3. zwiększenie przejrzystości Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. dla akcjonariuszy i potencjalnych inwestorów.

Zarząd Spółki Przejmującej podejmie działania w celu dopuszczenia i wprowadzenia wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę Przejmującą do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W tym celu Spółka Przejmująca złoży do Komisji Nadzoru Finansowego wnioski o zatwierdzenie odpowiednich dokumentów ofertowych zgodnie z ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r.

W dniu 21 listopada 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej Marvipol S.A., obejmującej okres od 2016 do 2020 roku. Zgodnie z założeniami, przy uwzględnieniu realizacji w roku 2017 opisanego wyżej planu podziału, intencją Zarządu jest regularne wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia o wypłatę dywidendy z zysku wypracowanego przez segment motoryzacyjny Grupy, zaś w odniesieniu do zysków segmentu deweloperskiego – intencją Zarządu jest ich zatrzymanie przez kolejne dwa lata obrotowe na kapitale zapasowym Spółki, przy czym w przypadku realizacji założeń w zakresie nabywania gruntów, wolumenów sprzedaży, marż oraz zgodnych z oczekiwaniami projektów magazynowo – logistycznych, Zarząd może podjąć decyzję o weryfikacji powyższych założeń.

W dniu 24 listopada 2016 r. Marvipol S.A. podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo – logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w aglomeracji śląskiej [Projekt]. List zawierał wstępne ustalenia dotyczące realizacji zamierzenia inwestycyjnego, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Następnie, w dniu 7 grudnia 2016 r. jednostka zależna od Marvipol S.A. - PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. [Spółka Celowa] (spółka, która nie rozpoczęła dotychczas prowadzenia działalności, a której 100% udziałów Marvipol S.A. nabyła w dniu 7 grudnia 2016 r.) podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Panattoni] umowę deweloperską [Umowa Deweloperska], dotyczącą wspólnej realizacji Projektu. Na mocy Umowy Deweloperskiej, Spółka Celowa zleciła Panattoni koordynowanie i monitorowanie prac związanych z realizacją Projektu. Umowa Deweloperska została zawarta pod warunkiem nabycia przez Spółkę Celową nieruchomości, na których ma zostać zrealizowany Projekt.

Jednocześnie w związku z realizacją Projektu Marvipol S.A. w dniu 7 grudnia 2016 r. zawarła następujące umowy:

(a) umowę pożyczki [Umowa Pożyczki] pomiędzy Emitentem a Spółką Celową, mocą której Emitent udzieli Spółce Celowej pożyczki w kwocie 4.247.333,- EUR, która będzie przeznaczona na nabycie przez Spółkę Celową nieruchomości na których ma zostać zrealizowany Projekt i częściowo na realizację Projektu. Oprocentowanie pożyczki jest stałe, przy czym może wzrosnąć w przypadku naruszenia określonych zobowiązań Spółki Celowej za okres trwania tego naruszenia. Umowa Pożyczki nie przewiduje żadnych zabezpieczeń na rzecz Emitenta. W pozostałym zakresie umowa pożyczki nie zawiera specyficznych warunków, w tym takich które odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Umowa Pożyczki nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych i nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku ani terminu;

(b) przedwstępną umowę sprzedaży udziałów Spółki Celowej pomiędzy Emitentem a PG Europe S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu [PG Europe], mocą której strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Emitent sprzeda, a PG Europe kupi 32 % udziałów Spółki Celowej, przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta w przypadku uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na realizację przez Emitenta i PG Europe wspólnego przedsięwzięcia albo potwierdzenia, w formie postanowienia o umorzeniu postępowania administracyjnego o wydanie zgody na dokonanie koncentracji, z uwagi na fakt, iż żadna z czynności przewidzianych w umowie nie podlega zgłoszeniu;

(c) przedwstępną umowę sprzedaży udziałów Spółki Celowej pomiędzy Emitentem a Panattoni Development Europe Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, mocą której strony zobowiązały się zawrzeć umowę, na podstawie której Emitent sprzeda, a Panattoni Development Europe Sp. z o.o. kupi wszystkie udziały Spółki Celowej, o ile nie zostanie zawarta umowa sprzedaży 32% udziałów Spółki Celowej w wykonaniu opisanej w pkt. (b) umowy przedwstępnej, a Spółka Celowa nie będzie mogła realizować Projektu w zakładanym kształcie. Taka sprzedaż Spółki Celowej będzie się wiązała ze spłatą wyżej wskazanej pożyczki udzielonej przez Emitenta.

W dniu 14 grudnia 2016 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał zgodę na realizację przez Marvipol S.A. i PG Europe S.à r.l. wspólnego przedsięwzięcia, zaś w dniu 21 grudnia 2016 r. Spółka Celowa zawarła umowy, na mocy których nabyła w celu realizacji Projektu nieruchomości położone w aglomeracji śląskiej.

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. List zawiera wstępne ustalenia dotyczące realizacji zamierzenia inwestycyjnego, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów.

Mariusz Książek
/Prezes Zarządu/

PREZES
Mariusz Książek

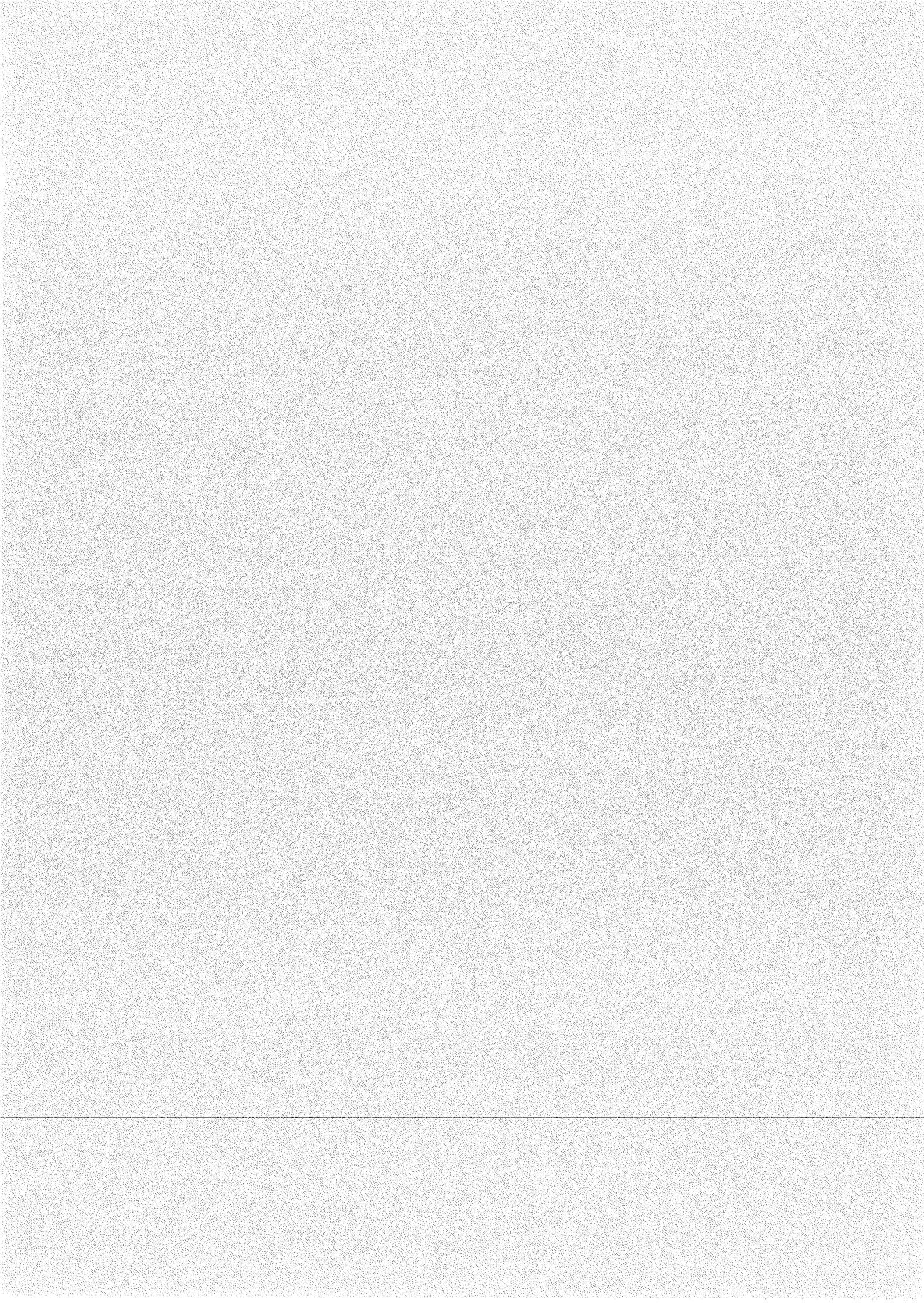
Mariusz Poławski
/Członek Zarządu/

Mariusz Poławski
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Beata Cukrowska
Główna Księgnik

Warszawa, dnia 28 marca 2017 roku



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU MARVIPOL S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES
OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2016 ROKU**

SPIS TREŚCI:

CZĘŚĆ PIERWSZA	4
I. INFORMACJE O JEDNOSTCE	4
1) Charakterystyka Jednostki.....	4
2) Kapitał Zakładowy	4
3) Organy Spółki.....	4
II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2016	6
III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2016, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI	14
V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	14
VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI	14
VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH	17
VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH	17
IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK	17
1) Ryzyko zmiany cen.....	17
2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych.....	18
3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.....	18
4) Ryzyko utraty płynności finansowej	18
5) Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona	18
X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	38

XI.	WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA.....	39
XII.	WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ.....	39
XIII.	INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH.....	40
XIV.	INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU.....	40
XV.	INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI 41	
XVI.	INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTKI Z INNYMI PODMIOTAMI.....	41
XVII.	INFORMACJE O TRANSAKCYJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	50
XVIII.	INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W ROKU OBROTOWYM 2016 UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK.....	50
XIX.	INFORMACJE O UDZIELONYCH W ROKU OBROTOWYM 2016 POŻYCZKACH	51
XX.	INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W ROKU OBROTOWYM 2016 PORĘCZENIACH I GWARANCJACH	52
XXI.	OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	53
XXII.	OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM	53
XXIII.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	53
XXIV.	OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	53
XXV.	OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ I SPRAWOZDANIE FINANSOWE, W TYM NA WYNIKI OSIĄGNIĘTE W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM.....	53
XXVI.	CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTKI	54
XXVII.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ.....	54
XXVIII.	UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA.....	54

XXIX. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI OPARTYCH NA KAPITALE JEDNOSTKI, DLA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ZA ROK 2016	54
XXX. INFORMACJE O ZOBOWIĄZANIACH WYNIKAJĄCYCH Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE DLA BYŁYCH OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	55
XXXI. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH BEDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH	55
XXXII. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTECIE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	56
XXXIII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	56
XXXIV. INFORMACJE O:.....	56
1) Dacie zawarcia przez jednostkę umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	56
2) Wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem	56
CZĘŚĆ DRUGA	57
OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2016 ROKU	57

CZEŚĆ PIERWSZA

I. INFORMACJE O JEDNOSTCE

1) Charakterystyka Jednostki

Marvipol Spółka Akcyjna [Spółka] jest jednostką wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy za numerem KRS 0000250733. Spółka została zarejestrowana w KRS w dniu 15 lutego 2006 r. po przekształceniu ze Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Marvipol Sp. z o.o., która rozpoczęła działalność gospodarczą w roku 1996. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie (00-838) przy ulicy Prostej 32.

Jednostka identyfikowana jest za pomocą numerów REGON: 011927062 oraz NIP: 5261211046.

Przedmiotem działalności Spółki w roku obrotowym 2016 były w szczególności:

- działalność deweloperska,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo – księgową,
- zarządzanie spółkami zależnymi działającymi w segmencie motoryzacyjnym Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

Jednostka sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

2) Kapitał Zakładowy

Kapitał zakładowy wynosi 8.310.370,40 (osiem milionów trzysta dziesięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt 40/100) złotych i dzieli się na 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwie) akcje zwykłe na okaziciela serii A, B, C, D, E i J, o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda akcja.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

3) Organy Spółki

a) Zarząd

Skład Zarządu Spółki jest następujący:

- Mariusz Wojciech Książek – Prezes Zarządu,
- Mariusz Poławski – Członek Zarządu.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też skład Zarządu Spółki nie uległy zmianom.

b) Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki jest następujący:

- Aleksander Chłopecki – pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Wiesław Tadeusz Łatała – pełniący funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Krzysztof Brejda – Członek Rady Nadzorczej,
- Andrzej Malinowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Wiesław Mariusz Różacki – Członek Rady Nadzorczej.

W ramach Rady Nadzorczej działają Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też skład Rady Nadzorczej nie uległy zmianom.

c) Walne Zgromadzenie

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miało miejsce jedno posiedzenie Walnego Zgromadzenia Marvipol S.A.:

Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 28 czerwca 2016 r., które w toku obrad:

- rozpatrzyło uchwały i sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki: Uchwałę nr 1 z dnia 17.05.2016 r. w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2015, Uchwałę nr 2 z dnia 17.05.2016 r. w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2015, Uchwałę nr 3 z dnia 17.05.2016 r. w sprawie oceny sprawozdania Zarządu Spółki z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2015, Uchwałę nr 4 z dnia 17.05.2016 r. w sprawie oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2015, Uchwałę nr 1 z dnia 31.05.2016 r. w sprawie oceny wniosku Zarządu co do podziału zysku za rok obrotowy 2015, Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2015 r., Informację w sprawie dokonania oceny sytuacji Spółki za 2015 r., z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki, Uchwały nr od 7 do 9 z dnia 17.05.2016 r. w sprawie wydania opinii w przedmiocie udzielenia członkom Zarządu Spółki absolutorium z wykonywania obowiązków za 2015 r., Uchwały nr od 10 do 17 z dnia 17.05.2016 r. w sprawie sporządzenia wniosku do Walnego Zgromadzenia w zakresie udzielenia członkom Rady Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonywania obowiązków za 2015 r., oraz Uchwałę nr 2 z dnia 31.05.2016 r. w sprawie zaopiniowania projektów uchwał na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2015,
- podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2015,
- podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2015,
- podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy 2015,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku Spółki za rok obrotowy 2015,

- podjęto uchwałę w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2015 rok,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.,
- udzieliło poszczególnym członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2016

W dniu 19 kwietnia 2016 r. Marvipol S.A. zakończyła realizację procesu częściowych wykupów Obligacji na okaziciela serii K i L o łącznej wartości nominalnej 45 mln PLN, który to proces prowadzony był na podstawie zawartego w warunkach emisji obligacji uprawnienia. W związku z powyższym stanowiące zabezpieczenie wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji dwie hipoteki umowne o łącznej kwocie 80 mln PLN zostały wykreślone. Określony w warunkach emisji obligacji termin wykupu Obligacji był wyznaczony na dzień 31 maja 2016 r.

W dniu 25 kwietnia 2016 r. Marvipol S.A. zawarła Aneks do Umowy kredytu inwestycyjnego nr S/39/06/2011/1157/K/INW/EKO/EKO podpisanej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 17 czerwca 2011 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2018 roku.

W dniu 21 czerwca 2016 r. odbyło się Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji Serii „S” wyemitowanych przez Marvipol S.A., które podjęło uchwałę w sprawie zmiany Warunków Emisji w ten sposób, że punkt 11.2. lit. (g) punkt (B) Warunków Emisji Obligacji, dotyczący dopuszczalnej kwoty dywidendy, jaka może być wypłacona akcjonariuszom za dany rok kalendarzowy, w dotychczasowym brzmieniu:

„(B) płatności dywidendy, której wartość nie przekracza w danym roku kalendarzowym 50% zysku netto Emitenta;” otrzymał następujące, nowe brzmienie:

„(B) płatności dywidendy, której wartość nie przekracza w danym roku kalendarzowym 25% skonsolidowanego zysku netto Grupy Emitenta;”

W tym samym dniu Zarząd Spółki wyraził, w drodze uchwały, zgodę na uchwaloną przez Zgromadzenie Obligatariuszy zmianę Warunków Emisji Obligacji Serii „S”.

W dniu 28 czerwca 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Marvipol S.A. podjęło m.in. uchwałę w sprawie podziału zysku Spółki za rok obrotowy 2015. Zgodnie z podjętą uchwałą kwota 4.570.703,72 PLN została przeznaczona na wypłatę dla wszystkich akcjonariuszy Spółki w postaci dywidendy w kwocie 0,11 PLN na jedną akcję Spółki. Data ustalenia prawa do dywidendy została wyznaczona na dzień 12 lipca 2016 r., natomiast termin wypłaty dywidendy został określony na dzień 26 lipca 2016 r. Wypłata dywidendy została zrealizowana zgodnie z określonymi w uchwale Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia warunkami.

W dniu 1 lipca 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie uruchomienia kolejnych działań mających na celu uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., obejmujących:

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

Uproszczenie struktury organizacyjnej grupy kapitałowej Marvipol S.A. poprzez wyeliminowanie z niej spółek zależnych: PZ-Bud Sp. z o.o., Verbis GAMMA Sp. z o. o. i Verbis GAMMA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (po przekształceniu - Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o.). miało zwiększyć przejrzystość struktury grupy kapitałowej Marvipol S.A. oraz zmniejszyć koszty jej działalności operacyjnej.

Zgodnie z wyżej opisanym planem działań w dniu 1 lipca 2016 r. Marvipol S.A. zawarła z Marvipol TM Sp. z o.o., w której Marvipol S.A. posiada status jedynego wspólnika, Umowę o wniesienie aportu, na mocy której Marvipol S.A. wniosła do Marvipol TM Sp. z o.o. wkład niepieniężny w postaci przysługującego mu ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, o łącznej wartości 82.005.000,- PLN. Umowa została zawarta w związku z podjęciem w dn. 1 lipca 2016 r. przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Marvipol TM Sp. z o.o. uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego z kwoty 103.821.000,- PLN do kwoty 106.821.000,- PLN, to jest o kwotę 3.000.000,- PLN, w drodze utworzenia 60.000 nowych, równych i niepodzielnych udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.000.000,- PLN, które to udziały zostały objęte w całości przez Marvipol S.A. w zamian za Aport, przy czym nadwyżka ponad wartość nominalną nowoutworzonych udziałów, tj. kwota 79.005.000,- PLN została alokowana na kapitał zapasowy Marvipol TM Sp. z o.o.

Następnie, w dniu 30 września 2016 r. Zarządy spółek Marvipol TM Sp. z o.o. [Spółka Przejmująca] oraz P.Z. – BUD Sp. z o.o., Verbis GAMMA Sp. z o.o. i Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o.

[Spółki Przejmowane], przyjęty plan połączenia tych spółek, zgodnie z którym przewidziane było ich połączenie w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą w zamian za udziały Spółki Przejmującej wydane wspólnikom Spółek Przejmowanych. Wobec powyższego, w związku z połączeniem, miało nastąpić podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w drodze utworzenia nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Przejmującej, które miały zostać objęte w całości przez Marvipol S.A. Wyżej opisane połączenie spółek zostało zgodnie z planem zrealizowane i zwieńczone w dniu 8 grudnia 2016 r. dokonany przez właściwy Sąd wpisem podwyższonego kapitału zakładowego Marvipol TM Sp. z o.o. do rejestru przedsiębiorców.

Kolejnym działaniem w ramach procesu uproszczenia struktury Grupy było zawarcie w dniu 30 listopada 2016 r. przez Verbis Gamma Bis Sp. z o.o. oraz Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Porozumienia do Umowy pożyczki z dnia 11 grudnia 2013 r., na mocy którego Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. dokonała w dniu 30 listopada 2016 r. spłaty odsetek od ww. Umowy pożyczki za okres od 1 stycznia 2014 r. do 28 listopada 2016 r., w kwocie 28,71 mln PLN.

Proces uproszczenia Grupy Kapitałowej Marvipol został zakończony już w kolejnym roku obrotowym, kiedy to w dniu 18 stycznia 2017 r. spółki Marvipol Development 1 Sp. z o.o. oraz Marvipol TM Sp. z o.o., działając jako odpowiednio komplementariusz i komandytariusz, dokonały zmiany umowy spółki Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. w szczególności w ten sposób, że spółka Marvipol TM Sp. z o.o. zobowiązała się podwyższyć umówiony w umowie spółki wkład o dalszą kwotę 140 mln PLN, który to podwyższony wkład zobowiązała się wnieść w terminie do dn. 31 marca 2017 r. Zobowiązanie do wniesienia wkładu Marvipol TM Sp. z o.o. wykonała poprzez dokonanie kilku częściowych wpłat, z których ostatnia została wpłacona w dn. 10 lutego 2017 r.

W dniu 14 lipca 2016 r. spółka pośrednio zależna od Marvipol S.A. – Industrial Center 37 Sp. z o.o. podpisała z Oferentem list intencyjny, którego przedmiotem było określenie ogólnych warunków transakcji dotyczącej sprzedaży centrum logistyczno-magazynowego o nazwie Panattoni Park Warsaw zlokalizowanego w Jawczycach, w pobliżu węzła Konotopa łączącego autostradę A2 i drogę S8, składającego się z dwóch budynków magazynowo-produkcyjnych oraz budowli i urządzeń stanowiących infrastrukturę towarzyszącą, powstałego w ramach zrealizowanego wspólnie przez Industrial Center 37 Sp. z o.o. i Marvipol Estate sp. z o.o. ze spółką PG Europe S.à r.l. przedsięwzięcia. Oferent był przedsiębiorstwem o zasięgu międzynarodowym, jednak z uwagi na ochronę własnych interesów i dobro negocjacji nie wyraził zgody na upublicznienie na ówczesnym etapie swoich danych. Zgodnie z postanowieniami listu intencyjnego Industrial Center 37 Sp. z o.o. zobowiązała się do udzielenia Oferentowi wyłączności na prowadzenie negocjacji, do czasu zamknięcia transakcji bądź do rezygnacji którejkolwiek ze stron z negocjacji. Po podpisaniu listu intencyjnego Oferent rozpoczął proces due diligence nieruchomości. Umowa sprzedaży miała zostać podpisana o ile strony osiągną porozumienie co do wszystkich istotnych warunków sprzedaży. Wobec upływu okresu wyłączności na prowadzenie przez Oferenta negocjacji, Industrial

Center 37 sp. z o.o. zdecydowała o rozpoczęciu negocjacji w sprawie sprzedaży, z innym podmiotem. W związku z tym w dniu 14 listopada 2016 r. Industrial Center 37 sp. z o.o. podpisała z kolejnym Oferentem (dalej: Drugi Oferent) drugi list intencyjny, którego przedmiotem było określenie ogólnych warunków transakcji dotyczącej sprzedaży wyżej wymienionych projektów. Drugi Oferent jest dużym funduszem inwestycyjnym o zasięgu międzynarodowym, jednak z uwagi dobro negocjacji na ówczesnym etapie Industrial Center 37 sp. z o.o. nie upublicznił jego danych. Zgodnie z postanowieniami drugiego listu intencyjnego Industrial Center 37 sp. z o.o. zobowiązała się do udzielenia Drugiemu Oferentowi wyłączności na prowadzenie negocjacji do upływu określonego okresu bądź do rezygnacji Drugiego Oferenta z dalszego prowadzenia negocjacji w zależności od tego, które z tych zdarzeń wystąpi wcześniej. Umowa sprzedaży zostanie podpisana, o ile strony osiągną porozumienie co do wszystkich istotnych warunków sprzedaży.

W dniu 22 lipca 2016 r. Marvipol S.A. zawarła z Veolia Energia Warszawa S.A. Umowę przedwstępną sprzedaży, której przedmiotem było nabycie przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,88 ha, usytuowanej w Warszawie, w dzielnicy Praga Południe, a także własności wzniesionych na tym gruncie, stanowiących odrębne nieruchomości budynków i budowli. Wartość przedmiotu Umowy została określona na łączną kwotę netto 16,5 mln PLN, termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży został ustalony na okres do dnia 14 grudnia 2016 r., a nieruchomość miała być przeznaczona na realizację przez jednostkę zależną Projekt 08 (obecnie: Marvipol Development 4) Sp. z o.o. projektu deweloperskiego. Ostatecznie zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nie doszło do skutku, a Strony nie zawarły też dodatkowych porozumień w przedmiocie przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

W dniu 3 sierpnia 2016 r. Marvipol S.A. podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo – logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach Warszawy [Projekt]. List zawierał wstępne ustalenia dotyczące realizacji zamierzenia inwestycyjnego, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Następnie, w dniu 26 sierpnia 2016 r. jednostka zależna od Marvipol S.A. - PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. [Spółka Celowa] (spółka, która nie rozpoczęła dotychczas prowadzenia działalności, a której 100% udziałów Marvipol S.A. nabyła w dniu 3 sierpnia 2016 r.) podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Panattoni] umowę deweloperską [Umowa Deweloperska], dotyczącą wspólnej realizacji Projektu. Na mocy Umowy Deweloperskiej, Spółka Celowa zleciła Panattoni koordynowanie i monitorowanie prac związanych z realizacją Projektu. Umowa Deweloperska została zawarta pod warunkiem nabycia przez Spółkę Celową nieruchomości, na których ma zostać zrealizowany Projekt.

Jednocześnie w związku z realizacją Projektu Marvipol S.A. w dniu 26 sierpnia 2016 r. zawarła następujące umowy:

- (a) umowę pożyczki [Umowa Pożyczki] pomiędzy Marvipol S.A. a Spółką Celową, mocą której Marvipol S.A. udzieli Spółce Celowej pożyczki w kwocie 8.594.091 EUR, która będzie przeznaczona na nabycie przez Spółkę Celową nieruchomości na których ma zostać zrealizowany Projekt. Oprocentowanie pożyczki jest stałe, przy czym może wzrosnąć w przypadku naruszenia określonych zobowiązań Spółki Celowej za okres trwania tego naruszenia. Umowa Pożyczki nie przewiduje żadnych zabezpieczeń na rzecz Marvipol S.A. W pozostałym zakresie umowa pożyczki nie zawiera specyficznych warunków, w tym takich które odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Umowa Pożyczki nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych i nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku ani terminu;
- (b) przedwstępne umowy sprzedaży udziałów Spółki Celowej, mocą których Marvipol S.A. zobowiązała się zawrzeć umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Marvipol S.A. sprzeda, a PG Europe S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu [PG Europe] kupi:
- 42 % udziałów Spółki Celowej, przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta w przypadku uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na realizację wspólnego przedsięwzięcia potwierdzenia, w formie postanowienia o umorzeniu postępowania administracyjnego o wydanie zgody na dokonanie koncentracji, z uwagi na fakt, iż żadna z czynności przewidzianych w umowie nie podlega zgłoszeniu;
 - 58 % udziałów Spółki Celowej, przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta w przypadku niez uzyskania przez Spółkę Celową ostatecznej i niezaskarżalnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla co najmniej pierwszej fazy Projektu w terminie do 31 sierpnia 2017 r.,
 - wszystkich udziałów Spółki Celowej, przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta w przypadku niez uzyskania przez Spółkę Celową ostatecznej i niezaskarżalnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla co najmniej pierwszej fazy Projektu w terminie do 31 sierpnia 2017 r. oraz nie zawarcia opisanej powyżej umowy sprzedaży 42 % udziałów Spółki Celowej.

W przypadku zawarcia umowy sprzedaży 58 % udziałów Spółki Celowej, bądź zawarcia umowy sprzedaży wszystkich udziałów Spółki Celowej, PG Europe zobowiązało się zapłacić na rzecz Marvipol S.A. kwotę odpowiadającą całej wysokości wierzytelności Marvipol S.A. wynikającej z Umowy Pożyczki, wstępując jednocześnie w miejsce Marvipol S.A. jako wierzyciel Spółki Celowej z tego tytułu.

W dniu 9 września 2016 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał zgodę na realizację przez Marvipol S.A. i PG Europe S.à r.l. wspólnego przedsięwzięcia, zaś w dniu 14 września 2016 r. Spółka Celowa zawarła umowy, na mocy których nabyła w celu realizacji Projektu nieruchomości położone w gminie Grodzisk Mazowiecki.

W dniu 31 sierpnia 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. [Spółka lub Spółka Dzielona] oraz Zarząd Marvipol Development S.A. (dawniej: M Automotive Holding S.A.) [Spółka Przejmująca], uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału Marvipol S.A. Jednocześnie Marvipol S.A. wskazała, iż w ramach podziału Spółki część działalności Spółki stanowiąca zorganizowaną część

przedsiębiorstwa funkcjonująca jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie [Oddział Marvipol] prowadząca działalność deweloperską, zostanie przeniesiona na Spółkę Przejmującą, podczas gdy pozostała część działalności Spółki, stanowiąca zorganizowaną część przedsiębiorstwa prowadząca działalność zarządzania spółkami zależnymi z branży motoryzacyjnej, pozostanie w majątku Spółki Dzielonej. Podział Marvipol S.A. nastąpi w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 KSH, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą części majątku Spółki Dzielonej. Akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki 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, przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki przypada 1 akcja Spółki Przejmującej. Oznacza to, że z tytułu posiadania każdej jednej akcji Spółki Dzielonej, akcjonariusz Spółki otrzyma 1 akcję serii C Spółki Przejmującej, zachowując dotychczas posiadane akcje Spółki oraz łącznie za 41.551.852 akcje Spółki, akcjonariusze Spółki otrzymają 41.551.852 akcje Spółki Przejmującej. Szczegóły związane z procedurą podziału zostały opisane w planie podziału oraz załącznikach do niego, które to dokumenty, wraz ze sprawozdaniami Zarządów uzasadniającymi podział Marvipol S.A. oraz opinią biegłego z badania planu podziału, zostały udostępnione na stronach internetowych Spółki Dzielonej i Spółki Przejmującej.

Podział Spółki dzielonej ma na celu zreorganizowanie działalności Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w taki sposób, że Spółka nadal prowadzić będzie działalność motoryzacyjną (polegającą przede wszystkim na sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami motoryzacyjnymi funkcjonującymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.), natomiast działalność deweloperska, jako odrębna struktura, zostanie ze Spółki wydzielona do Spółki Przejmującej. Celem podziału jest wyodrębnienie ze Spółki działalności deweloperskiej i w rezultacie:

1. uzyskanie wiarygodnych rynkowych wycen zarówno działalności deweloperskiej, jak również działalności motoryzacyjnej,
2. umożliwienie potencjalnym inwestorom wyboru profilu działalności gospodarczej w ramach aktywności Spółki lub Spółki Przejmującej,
3. zwiększenie przejrzystości Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. dla akcjonariuszy i potencjalnych inwestorów.

Zarząd Spółki Przejmującej podejmie działania w celu dopuszczenia i wprowadzenia wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę Przejmującą do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W tym celu Spółka Przejmująca złoży do Komisji Nadzoru Finansowego wnioski o zatwierdzenie odpowiednich dokumentów ofertowych zgodnie z ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r.

W dniu 14 listopada 2016 r. Marvipol S.A. podpisała z mBank S.A. term sheet (ogólne warunki transakcji), którego przedmiotem było ustalenie ogólnych warunków przeprowadzenia transakcji, w ramach której Marvipol S.A. lub dowolna jego spółka zależna nabędzie od mBank

S.A., a także pozostałych akcjonariuszy, 100% akcji w kapitale zakładowym spółki mLocum S.A. z siedzibą w Łodzi oraz rozpoczął negocjacje transakcji. Cena nabycia 100% akcji mLocum S.A. miała zostać ustalona w toku negocjacji warunków transakcji w oparciu o wartość aktywów netto mLocum S.A., przy czym według szacunków Marvipol S.A. miała to być wartość przekraczająca 120.000.000 PLN. Transakcja miała zostać zawarta pod ustalonymi w dokumentacji warunkami, w tym po uzyskaniu stosownych zgód organów antymonopolowych. Przedmiotem działalności mLocum S.A. jest nabywanie i zbywanie nieruchomości, a także prowadzenie na tych nieruchomościach działalności inwestycyjnej i deweloperskiej. W dniu 21 grudnia 2016 r., wobec braku porozumienia w kwestii ostatecznej struktury transakcji oraz ceny, Marvipol S.A. wspólnie z mBank S.A. podjęły decyzję o rezygnacji z dalszych negocjacji transakcji.

W dniu 21 listopada 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki dywidendowej Marvipol S.A., obejmującej okres od 2016 do 2020 roku. Zgodnie z założeniami, przy uwzględnieniu realizacji w roku 2017 opisanego wyżej planu podziału, intencją Zarządu jest regularne wnioskowanie do Walnego Zgromadzenia o wypłatę dywidendy z zysku wypracowanego przez segment motoryzacyjny Grupy, zaś w odniesieniu do zysków segmentu deweloperskiego – intencją Zarządu jest ich zatrzymanie przez kolejne dwa lata obrotowe na kapitale zapasowym Spółki, przy czym w przypadku realizacji założeń w zakresie nabywania gruntów, wolumenów sprzedaży, marż oraz zgodnych z oczekiwaniami projektów magazynowo – logistycznych, Zarząd może podjąć decyzję o weryfikacji powyższych założeń.

W dniu 24 listopada 2016 r. Marvipol S.A. podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu obiektu magazynowo – logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w aglomeracji śląskiej [Projekt]. List zawierał wstępne ustalenia dotyczące realizacji zamierzenia inwestycyjnego, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Następnie, w dniu 7 grudnia 2016 r. jednostka zależna od Marvipol S.A. - PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. [Spółka Celowa] (spółka, która nie rozpoczęła dotychczas prowadzenia działalności, a której 100% udziałów Marvipol S.A. nabyła w dniu 7 grudnia 2016 r.) podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Panattoni] umowę deweloperską [Umowa Deweloperska], dotyczącą wspólnej realizacji Projektu. Na mocy Umowy Deweloperskiej, Spółka Celowa zleciła Panattoni koordynowanie i monitorowanie prac związanych z realizacją Projektu. Umowa Deweloperska została zawarta pod warunkiem nabycia przez Spółkę Celową nieruchomości, na których ma zostać zrealizowany Projekt.

Jednocześnie w związku z realizacją Projektu Marvipol S.A. w dniu 7 grudnia 2016 r. zawarła następujące umowy:

- (a) umowę pożyczki [Umowa Pożyczki] pomiędzy Emitentem a Spółką Celową, mocą której Emitent udzieli Spółce Celowej pożyczki w kwocie 4.247.333,- EUR, która będzie przeznaczona na nabycie przez Spółkę Celową nieruchomości na których ma zostać

zrealizowany Projekt i częściowo na realizację Projektu. Oprocentowanie pożyczki jest stałe, przy czym może wzrosnąć w przypadku naruszenia określonych zobowiązań Spółki Celowej za okres trwania tego naruszenia. Umowa Pożyczki nie przewiduje żadnych zabezpieczeń na rzecz Emitenta. W pozostałym zakresie umowa pożyczki nie zawiera specyficznych warunków, w tym takich które odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Umowa Pożyczki nie zawiera postanowień dotyczących kar umownych i nie została zawarta z zastrzeżeniem warunku ani terminu;

- (b) przedwstępną umowę sprzedaży udziałów Spółki Celowej pomiędzy Emitentem a PG Europe S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu [PG Europe], mocą której strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży udziałów, na podstawie której Emitent sprzeda, a PG Europe kupi 32 % udziałów Spółki Celowej, przy czym umowa przyrzeczona sprzedaży wyżej opisanych udziałów będzie zawarta w przypadku uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na realizację przez Emitenta i PG Europe wspólnego przedsięwzięcia albo potwierdzenia, w formie postanowienia o umorzeniu postępowania administracyjnego o wydanie zgody na dokonanie koncentracji, z uwagi na fakt, iż żadna z czynności przewidzianych w umowie nie podlega zgłoszeniu;
- (c) przedwstępną umowę sprzedaży udziałów Spółki Celowej pomiędzy Emitentem a Panattoni Development Europe Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie, mocą której strony zobowiązały się zawrzeć umowę, na podstawie której Emitent sprzeda, a Panattoni Development Europe Sp. z o.o. kupi wszystkie udziały Spółki Celowej, o ile nie zostanie zawarta umowa sprzedaży 32% udziałów Spółki Celowej w wykonaniu opisanej w pkt. (b) umowy przedwstępnej, a Spółka Celowa nie będzie mogła realizować Projektu w zakładanym kształcie. Taka sprzedaż Spółki Celowej będzie się wiązała ze spłatą wyżej wskazanej pożyczki udzielonej przez Emitenta.

W dniu 14 grudnia 2016 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał zgodę na realizację przez Marvipol S.A. i PG Europe S.à r.l. wspólnego przedsięwzięcia, zaś w dniu 21 grudnia 2016 r. Spółka Celowa zawarła umowy, na mocy których nabyła w celu realizacji Projektu nieruchomości położone w aglomeracji śląskiej.

III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2016, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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. List zawiera wstępne ustalenia dotyczące realizacji zamierzenia inwestycyjnego, przy czym w ramach współpracy przewidziane jest utworzenie wspólnego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów.

IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI

Zarząd Marvipol S.A. pracuje nad podziałem Marvipol S.A. („Spółka dzielona”), który nastąpi w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. (podział przez wydzielenie), w drodze przeniesienia części majątku Spółki dzielonej w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki dzielonej, tj. działalności deweloperskiej, na spółkę pod firmą Marvipol Development (dawniej: M Automotive Holding) S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka przejmująca”). Po przeprowadzeniu podziału Marvipol S.A. zmieni nazwę na British Automotive Holding S.A.

Planowany podział Marvipol S.A. ma na celu uproszczenie postrzegania działalności Grupy Kapitałowej Marvipol, w ramach której nadal prowadzona będzie działalność motoryzacyjna (polegająca przede wszystkim na sprawowaniu nadzoru właścicielskiego nad spółkami motoryzacyjnymi funkcjonującymi w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol) i wydzielenie z niej odrębnej struktury, w ramach której będzie prowadzona działalność deweloperska. Celem podziału jest wyodrębnienie ze Spółki dzielonej działalności deweloperskiej i w ten sposób:

- a. Uzyskanie wiarygodnych rynkowych wycen zarówno działalności deweloperskiej, jak również działalności motoryzacyjnej,
- b. Umożliwienie potencjalnym inwestorom wyboru profilu działalności gospodarczej w ramach aktywności Spółki dzielonej lub Spółki przejmującej,
- c. Zwiększenie przejrzystości Grupy Kapitałowej Marvipol dla akcjonariuszy i potencjalnych inwestorów.

Intencją Zarządu Spółki dzielonej jest, by w ramach procedury podziału, akcje Spółki przejmującej, zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W wyniku podziału wszyscy dotychczasowi akcjonariusze Spółki dzielonej otrzymają nowo wyemitowane akcje Spółki przejmującej. Szczegóły związane z procedurą przydziału akcji Spółki przejmującej zostały opisane w planie podziału, sporządzonym na podstawie art. 533 i 534 k.s.h.

V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Z uwagi na charakter działalności Spółka nie prowadzi prac badawczo - rozwojowych.

VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA JEDNOSTKI

Zarząd Marvipol S.A. kontynuuje prace związane z podziałem Marvipol S.A. („Spółka dzielona”), który nastąpi w trybie art. 529 § 1 pkt 4 k.s.h. (podział przez wydzielenie), w drodze przeniesienia części majątku Spółki dzielonej w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki dzielonej, tj. działalności deweloperskiej, na spółkę pod firmą Marvipol Development (dawniej: M Automotive Holding) S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka

przejmująca”). Po przeprowadzeniu podziału Marvipol S.A. zmieni nazwę na British Automotive Holding S.A.

W dniu 31 sierpnia 2016 roku Zarząd Spółki Marvipol Development S.A. oraz Zarząd spółki Marvipol S.A. działając na podstawie art. 533 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, sporządzony zgodnie z art. 534 KSH.

Podział Spółki Dzielonej nastąpi w trybie określonym w art. 529 § 1 pkt 4 KSH, tj. poprzez przeniesienie na Spółkę Przejmującą części majątku Spółki Dzielonej. Akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol, obejmą 41.551.852 akcje zwykłe na okaziciela Spółki Przejmującej serii C, o wartości nominalnej 1 zł każda akcja i o łącznej wartości nominalnej 41.551.852 zł wyemitowane w związku z podziałem Spółki Dzielonej, przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki Dzielonej przypada 1 akcja Spółki Przejmującej. Oznacza to, że z tytułu posiadania każdej jednej akcji Spółki Dzielonej, akcjonariusz Spółki Dzielonej otrzyma jedną akcję serii C Spółki Przejmującej, zachowując dotychczas posiadane akcje Spółki Dzielonej oraz łącznie za 41.551.852 akcje Spółki Dzielonej, akcjonariusze Spółki Dzielonej otrzymają 41.551.852 akcje Spółki Przejmującej. Szczegóły związane z procedurą podziału zostały opisane w planie podziału oraz załącznikach do niego.

W 2016 r. Marvipol S.A. wypracowała 575 tys. zł zysku netto. Zysk netto z działalności kontynuowanej wyniósł 14.689 tys. zł. Strata netto na działalności zaniechanej (przeznaczonej do wydzielenia) wyniosła 14.114 tys. zł. Przychody z działalności kontynuowanej (bez działalności przeznaczonej do wydzielenia) (łącznie z zyskami z inwestycji) wyniosły 21.177 tys. zł.

Od dnia 1 października 2015 r. Spółka prowadzi działalność deweloperską w ramach Oddziału. Przychody ze sprzedaży Spółki z działalności deweloperskiej zamknęły się w kwocie 51. 001 tys. zł.

W 2016 roku Spółka realizowała zyski ze sprzedaży lokali gotowych w inwestycjach Apartamenty Mokotów Park, Bielany Residence, Hill Park Apartments oraz Art Eco Rezydencja. Na koniec 2016 roku pozostało do sprzedaży przez Spółkę 14 mieszkań i lokali usługowych. Spółka nie planuje realizacji kolejnych projektów deweloperskich w ramach Oddziału tylko poprzez spółki celowe.

W 2016 roku w ramach spółki celowej zakończone zostało zadanie inwestycyjne 1B w inwestycji Central Park Ursynów. W lipcu 2016 r. uzyskane zostało pozwolenie na użytkowanie i rozpoczęto wydawanie lokali. Aktualnie trwa realizacja zadania inwestycyjnego 2A, 2B i 3 pod nazwą Lake Park Apartments. Planowane rozpoczęcie wydań lokali w ramach etapu 2A i 2B powinno nastąpić w drugiej połowie 2017. Natomiast w ramach etapu 3 trwa sprzedaż. Wydanie lokali powinno rozpocząć się w I połowie 2018 r.

Ponadto, w ramach spółki celowej uzyskano prawomocne pozwolenia na budowę i rozpoczęto budowę inwestycji Bemowo Residence przy ul. Szeligowskiej i inwestycji Riviera Park I etap przy ul. Krzyżówki. Planowane rozpoczęcie wydań lokali w I połowie 2018 r.

W styczniu 2016 r. w ramach spółki celowej zakupiono grunt przy ulicy Modzelewskiego na warszawskim Mokotowie w celu realizowania kolejnego projektu deweloperskiego a sierpniu 2016 r. gruntu o powierzchni 0,15 ha, usytuowanego w Warszawie, w dzielnicy Śródmieście. W listopadzie 2016 r. zawarta w ramach spółki celowej została umowa przedwstępna na zakup gruntu o powierzchni 0,6 ha w Warszawie, w dzielnicy Wola.

W przyszłych okresach, wraz z planowanymi zakupami nowych gruntów, przewidywane jest realizowanie kolejnych projektów deweloperskich.

Do momentu wydania mieszkań koszty budowy oraz część kosztów finansowych przypisanych do projektów akumulowane są i wykazywane w sprawozdaniach finansowych jako zapasy, zaś wpłaty otrzymane od nabywców lokali jako przychody przyszłych okresów.

Ponadto, w ramach wspólnego przedsięwzięcia zakończono budowę dwóch projektów w obszarze nieruchomości komercyjnych realizowanych wspólnie z Panattoni Development Europe sp. z o.o. polegających na wybudowaniu 2 obiektów magazynowo – logistycznych (nazwy robocze projektów to: 1KN, 2KN). W lipcu 2016 podpisano list intencyjny, którego przedmiotem jest określenie ogólnych warunków transakcji dotyczącej sprzedaży tego centrum logistyczno-magazynowego o nazwie Panattoni Park Warsaw zlokalizowanego w Jawczycach, w pobliżu węzła Konotopa łączącego autostradę A2 i drogę S8. Zgodnie z postanowieniami Listu Intencyjnego Spółka Celowa zobowiązała się do udzielenia Oferentowi wyłączności na prowadzenie negocjacji, do czasu zamknięcia transakcji bądź do rezygnacji którejkolwiek ze stron z negocjacji.

Kontynuując zaangażowanie Spółki w projekty magazynowo – logistyczne, które mają być w zamierzeniach Zarządu jednym z dwóch filarów segmentu deweloperskiego, w sierpniu 2016 podpisany został list intencyjny z Panattoni Development Europe sp. z o.o. ws. zawiązania joint venture i we wrześniu 2016 został zakupiony grunt dla realizacji kolejnego trzyletniego projektu magazynowego w gminie Grodzisk Mazowiecki (przyjęto nazwy robocze dla poszczególnych projektów: 3GM, 4GM, 5GM). Następnie w listopadzie 2016 r. podpisany został list intencyjny z Panattoni Development Europe sp. z o.o. dotyczący wspólnej realizacji obiektu magazynowo – logistycznego w aglomeracji śląskiej i w grudniu 2016 r. spółka celowa nabyła w celu realizacji projektu nieruchomości położone w aglomeracji śląskiej.

W związku z realizacją transakcji sprzedaży nieruchomości Prosta Tower Sp. z o.o. w grudniu 2016 zostały uwolnione istotne środki pieniężne, które będą przeznaczone na zakup kolejnych gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich.

W 2016 r. jednym ze źródeł przychodów Spółki były przychody z tytułu działalności finansowej - dywidendy ze spółek zależnych prowadzących zarówno działalność deweloperską, jak i działalność w zakresie sprzedaży hurtowej i detalicznej pojazdów samochodowych wraz z ich serwisem. W wyniku realizacji podziału Grupy dywidenda ze spółek motoryzacyjnych za kolejne lata nie będzie pobierana przez Spółkę.

VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKĘ AKCJI WŁASNYCH

W roku obrotowym 2016 oraz do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie nabywała akcji własnych. Na dzień sporządzenia Sprawozdania z działalności Marvipol S.A. nie posiada akcji własnych.

VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH

Spółka posiada Oddział w Warszawie. Oddział został utworzony na bazie majątku Spółki, zaś przedmiotem działalności Oddziału jest w szczególności prowadzenie działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej, wynajmu powierzchni magazynowej oraz świadczenie usług w zakresie księgowości i spraw kadrowo-płacowych. Do reprezentacji Spółki w ramach spraw ograniczonych do Oddziału uprawnieni są prokurenci działający na podstawie prokury oddziałowej łącznej. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem na podstawie udzielonej prokury oddziałowej łącznej działali:

- Łukasz Sekuła;
- do dnia 1 sierpnia 2016 r. Jacek Bielecki;
- od dnia 1 sierpnia 2016 r. Ewa Zajęc.

IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK

1) Ryzyko zmiany cen

Spółka ma, w ramach spółek celowych poprzez które realizuje projekty deweloperskie, zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców /zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Spółkę budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców/zleceniobiorców i jedynie za zgodą Spółki kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej jednak Spółka narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Spółki od wykonawców robót budowlanych opisane w punkcie 5) poniżej: Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona.

2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych

Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Spółki.

Wartość bilansowa inwestycji długoterminowych oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

Zaciągnięte przez Spółkę długoterminowe kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Spółka w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych zostało ustanowione w przypadku kredytów udzielonych na sfinansowanie projektów magazynowo-logistycznych (ze względu na przyjętą formułę formalno – prawną i działalność spółki: Industrial Center 37 Sp. z o.o. , PDC Industrial Ceter 60 Sp. z o.o. i PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. są poza Grupą Kapitałową Marvipol, zobowiązanie nie wchodzi i nie wlicza się do zobowiązań Grupy).

Spółka nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut.

W przypadku projektu magazynowego, gdzie finansowanie projektu i budowy jest w walucie, ryzyko kursowe jest naturalnie niwelowane poprzez naliczanie i rozliczanie czynszów od najemców budynku w tej samej walucie.

Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

Spółka ma, w ramach spółek celowych poprzez które realizuje projekty deweloperskie, zawarte umowy z wykonawcami/zleceńbiorcami a po stronie przychodowej odpowiednio umowy z nabywcami mieszkań. Spółki celowe mają zapewnione finansowanie realizacji prowadzonych inwestycji, dzięki czemu przepływy pieniężne na kolejne okresy są w Spółce z góry określone i pozwalają zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych. Spółka pobiera dywidendę po zakończeniu realizacji inwestycji przez spółki celowe. W wyniku realizacji podziału Grupy dywidenda ze spółek motoryzacyjnych nie będzie pobierana przez Spółkę.

4) Ryzyko utraty płynności finansowej

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Spółki przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 4 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

5) Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Spółka jest na nie narażona

- ▶ ryzyko związane z celami strategicznymi:

Spółka dąży do osiągnięcia celów strategicznych mając na uwadze, że rynek, na którym działa podlega zmianom, których kierunek i skala zależne są od wielu czynników. Przyszła pozycja i w efekcie przychody i zyski Spółki, zależne są od skuteczności wypracowanej strategii działania. Podjęcie nietrafnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub niezdolność adaptacji do zmieniających się warunków rynkowych mogą mieć

negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki. Spółka starannie analizuje otoczenie i możliwości rynkowe w każdej z prowadzonych działalności i jej prognozy na kolejne lata, a dywersyfikacja prowadzonej działalności mityguje ryzyka związane z nieosiąganiem celów strategicznych w pojedynczych segmentach.

- ▶ ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności:
Koszty operacyjne i inne koszty Spółki mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: (1) inflację; (2) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych; (3) zmiany w przepisach prawa lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką; (4) wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Jednym z celów strategicznych Spółki jest racjonalizacja kosztów prowadzonej działalności oraz dostosowanie tempa realizacji kolejnych projektów do bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości.

- ▶ ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich:
Projekty deweloperskie realizowane przez Spółkę poprzez spółki celowe wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego (m.in. w związku z zakupem gruntu) i są obciążone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (1) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami Spółki, (2) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (3) wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (4) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (5) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (6) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (7) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (8) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, jak również (9) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Spółka starannie analizuje proces realizacji projektu deweloperskiego poszukując inwestycji o jak najmniejszym ryzyku przy zachowaniu satysfakcjonującej dla Spółki rentowności.

-
- ▶ ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Spółki od wykonawców robót budowlanych:
Spółka zawiera, w ramach spółek celowych poprzez które realizuje projekty deweloperskie, umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów

deweloperskich w formule generalnego wykonawstwa. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, między innymi z uwagi na: (1) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (2) wzrost cen materiałów budowlanych; (3) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (4) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Spółki, (5) dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Spółki. Istnieje również ryzyko związane z utratą przez generalnych wykonawców płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą generalnego wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu deweloperskiego. Pomimo, iż Spółka stara się ograniczać takie ryzyko poprzez utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych oraz posiada kadry przygotowane do przejęcia, w razie takiej konieczności, kompetencji generalnego wykonawcy, zagrożenie ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregokolwiek z generalnych wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ▶ ryzyko związane z koncentracją działalności operacyjnej Spółki na warszawskim rynku mieszkaniowym:

Obecnie wszystkie projekty deweloperskie realizowane są w Warszawie. Spółka na bieżąco analizuje również rynek działalności deweloperskiej w innych polskich miastach. W krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Spółkę będą uzależnione od sytuacji na największym rynku mieszkaniowym w Polsce, czyli w Warszawie. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Znajomość otoczenia rynkowego, know-how i doświadczenie zdobyte podczas kilkunastu lat działalności na warszawskim rynku nieruchomości są jedną z najmocniejszych stron Spółki.

- ▶ ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów oraz cenami lokali:

Dalszy rozwój działalności Spółki zależy w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania, a następnie od zdolności Spółki do sprzedaży na rynku wybudowanych mieszkań w odpowiednim terminie i z satysfakcjonującą marżą. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń wynika z kolei w znacznej mierze z kondycji rynku mieszkaniowego w Warszawie, na którym działa Spółka.

Pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (1) silna konkurencja na rynku nieruchomości, (2) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń

administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (3) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, (4) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą oraz (5) wprowadzenie ustawy o ograniczeniu obrotu ziemią rolną.

Rentowność działalności deweloperskiej Spółki zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w Warszawie. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Spółka. W przypadku spadku cen mieszkań, Spółka nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających założoną przez Spółkę rentowność.

Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Spółka starannie analizuje rynek gruntów w poszukiwaniu inwestycji spełniających wymagania strategiczne: szybkość realizacji, cena za PUM, atrakcyjność miejsca dla klientów i możliwości sprzedaży. Siłą Spółki są kompetencje i posiadane doświadczenie w poszukiwaniu gruntów i realizacji inwestycji wsparte zewnętrznymi analizami.

► ryzyko związane z niekorzystnymi warunkami gruntowymi:

Nabywając grunty pod nowe projekty deweloperskie Spółka przeprowadza analizę geotechniczną pozyskiwanego gruntu. Ze względu na ograniczenia tej analizy, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu deweloperskiego Spółka napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, takie jak. np. znaleziska archeologiczne. Czynniki takie mogą mieć wpływ na koszty lub harmonogram realizacji danego projektu deweloperskiego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Doświadczenie i kompetencje pracowników Spółki wspieranych zewnętrznymi konsultantami sprawdzającymi pozyskiwane grunty są jedną z silnych stron Spółki.

► ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska:

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości Spółka może być zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych w ramach Grupy. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

- ▶ ryzyko związane z infrastrukturą:

Projekt deweloperski może być realizowany przy zapewnieniu wymaganej prawem infrastruktury takiej jak drogi wewnętrzne, przyłącza mediów itp. Pomimo pozytywnych wyników analizy prawnej i technicznej, brak koniecznej infrastruktury powodować może, iż realizacja projektu na danej działce będzie niemożliwa lub w przypadku konieczności zapewnienia infrastruktury przez Spółkę zbyt droga. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Spółki, nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu deweloperskiego do użytkowania lub nieprzewidziany wzrost kosztów doprowadzenia⁴ infrastruktury. Zdarzenia takie mogą mieć wpływ na rentowność projektu. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółki wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem deweloperskim, co może mieć znaczący wpływ na koszty prac budowlanych objętych takim projektem. Organy administracji mogą także zażądać, aby inwestor wykonał infrastrukturę, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu deweloperskiego, ale jej wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowanym projektem deweloperskim. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Spółka do każdej inwestycji podchodzi indywidualnie w ramach własnych kompetencji i doświadczonych pracowników, wykorzystując również doradców zewnętrznych oraz przy tych analizach współpracuje z organami administracyjnymi, żeby maksymalnie ograniczać wskazane ryzyko.
- ▶ ryzyko związane z awarią systemu informatycznego:

Spółka nie jest uzależniona od systemów informatycznych, jednakże awaria wykorzystywanego przez nią systemu informatycznego, której skutkiem byłaby utrata danych może spowodować czasową utrudnienie działalności Spółki, w tym w szczególności w kontaktach z jej klientami. Spółka nie może zagwarantować, że wykorzystywane przez nią systemy informatyczne będą wystarczające dla jej przyszłych potrzeb. Wystąpienie awarii systemów informatycznych lub nie zaspokajanie przez nie przyszłych potrzeb Spółki mogłoby mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki. Spółka zabezpiecza posiadane dane poprzez ich bieżącą archiwizację na zewnętrznych serwerach i odpowiednio zabezpieczonych nośnikach danych.
- ▶ ryzyko związane z nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych:

Istniejący obecnie w Polsce, w tym w szczególności w Warszawie, system ksiąg wieczystych jest nieefektywny, w szczególności z uwagi na opóźnienia z jakimi istotne zdarzenia prawne mogą być ujawniane w księgach wieczystych. Co do zasady, z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, osoba dokonująca czynności prawnej o skutkach rozporządzających z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej nabywa własność lub inne prawo rzeczowe, choćby właścicielem był w rzeczywistości inny podmiot, chyba że nabywca wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Z uwagi na możliwe opóźnienia ujawniania

w księgach wieczystych zmian podmiotów będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości oraz powyższą zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych obrót nieruchomościami wiąże się z ryzykiem nabycia nieruchomości od osoby nieuprawnionej, lecz ujawnionej w księdze wieczystej. Ryzyko to może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Dział prawny Spółki wraz z konsultantami starannie analizuje stan prawny nabywanej nieruchomości aby zminimalizować przedmiotowe ryzyko.

- ▶ ryzyko wynikające z ustawy o gwarancjach zapłaty za roboty budowlane:
Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 9 lipca 2003 roku o gwarancji zapłaty za roboty budowlane wykonawca robót budowlanych, któremu Spółka zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Spółki gwarancji zapłaty, w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego wykonawcy, do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy oraz zleceń dodatkowych. Zgodnie z powołaną ustawą prawa do żądania gwarancji zapłaty nie można wyłączyć ani ograniczyć przez czynność prawną, zaś wypowiedzenie umowy spowodowane żądaniem gwarancji zapłaty jest bezskuteczne. Brak wystarczającej gwarancji zapłaty stanowi przeszkodę w wykonaniu robót budowlanych z przyczyn dotyczących Spółki i uprawnia wykonawcę do żądania wynagrodzenia na podstawie art. 639 Kodeksu Cywilnego. Spowodować to może wzrost kosztów i opóźnienie realizacji projektów deweloperskich lub wręcz uniemożliwić ich realizację. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki. Spółka poprzez doświadczonych inżynierów zatrudnionych bezpośrednio przy realizacji poszczególnych projektów starannie dobiera projekty do realizacji i wykonawców budów, strategicznie współpracując tylko z największymi generalnymi wykonawcami w Polsce, a także zabezpiecza realizację projektów w umowach z wykonawcami.

- ▶ ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia:
Obiekty budowane w ramach projektów deweloperskich realizowanych przez Spółkę w ramach spółek celowych są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia zawieranych przez generalnych wykonawców. W przypadku fizycznego zniszczenia tych budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Spółka może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków z projektu deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Spółka może utracić część środków zainwestowanych w projekt deweloperski dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu

deweloperskiego. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

► ryzyko zmian prawa podatkowego:

Przepisy podatkowe bywają często zmieniane. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Spółki, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

► ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe:

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to również orzecznictwa. Powoduje to brak pewności, co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości, co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

► ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. gruntów warszawskich:

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego

wówczas prawa. Pomimo, iż dotychczas nie uchwalono ustawy w pełni regulującej proces reprivatyzacji w Polsce, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy których nieruchomości zostały im odebrane. Niektóre nieruchomości, na których były, są lub mogą być prowadzone projekty deweloperskie Spółki znajdują się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich). Istnieje ryzyko, iż byli właściciele działek wchodzących w skład tych nieruchomości wystąpią z roszczeniami reprivatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo, iż przed nabyciem nieruchomości Spółka bada kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia reprivatyzacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Spółkę lub spółki z Grupy, choć jest to mało prawdopodobne. Nie można zatem wykluczyć w zupełności ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na Spółkę. Zaistnienie takich okoliczności może spowodować wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich, opóźnić lub wręcz uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki. Wewnętrzny zespół powołany do dokonywania zakupów gruntów, w skład którego wchodzi m.in. prawnicy i inżynierowie ma na celu minimalizowanie tych ryzyk poprzez staranne i wyselekcjonowane zakupy gruntów.

► ryzyko ekonomiczne i polityczne:

Spółka prowadzi swoją działalność w Polsce, która uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia na takich rynkach większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych.

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Spółka strategicznie realizuje zakupy gruntów z możliwością szybkiego ich wprowadzenia do realizacji procesu inwestycyjnego, a następnie sprzedaży wybudowanych obiektów, zmniejszając ryzyko ulokowania kapitału w inwestycje, które mogą być podatne na cykle koniunkturalne. Część logistyczno – magazynowa Grupy również jest uzależniona od czynników makroekonomicznych, natomiast projekty te są wprowadzane relatywnie szybko do realizacji, a często są już budowane pod konkretnego klienta.

- ▶ ryzyko związane z brakiem planów zagospodarowania przestrzennego:
Znaczna część terenów na obszarze Miasta Stołecznego Warszawy nie jest objęta ważnymi planami zagospodarowania przestrzennego, co powoduje istotne utrudnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. W szczególności, w braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie wówczas, jeżeli są spełnione liczne warunki, m.in. gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii oraz intensywności zabudowy wykorzystania terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego może powodować istotne problemy w uzyskaniu pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Spółka strategicznie szuka gruntów, które szybko mogą być wprowadzone do realizacji i posiadają już plany zagospodarowania. Dedykowany zespół do zakupów gruntów w skład którego wchodzi inżynierowie, planiści, architekci, prawnicy i osoby mające doświadczenie we współpracy z administracją publiczną mają na celu również ocenę możliwości uzyskania szybkich pozwoleń na realizację inwestycji.

- ▶ ryzyko wynikające z rozbieżności danych wpisanych w księgach wieczystych i rejestrze gruntów:
Dane wpisane w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości nie zawsze są zgodne z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków, w szczególności w zakresie danych o numerach i powierzchni działek ewidencyjnych, jak również danych o osobach władających gruntem. W praktyce może to spowodować konieczność dokonania uzgodnienia tych danych, a wobec czasochłonności takiej procedury, opóźnić ustanowienie odrębnej własności lokali. W celu zminimalizowania przedmiotowego ryzyka dział prawny Spółki na bieżąco weryfikuje dane wpisane w księgach wieczystych i rejestrze gruntów.

- ▶ ryzyko związane z ustawą o ograniczeniu obrotu ziemią rolną:
W związku z wprowadzaniem ustawy ograniczającej obrót ziemią rolną ograniczona została swoboda właścicieli w sprzedaży ziemi rolnej co powoduje wyłączenie dużej liczby gruntów pod inwestycje. Zmiana ta może skutkować wzrostem cen działek przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Proces inwestycyjny na terenach rolnych nieobjętych planem jest obciążony większym ryzykiem niż obecnie, ponieważ będzie każdorazowo wymagał odrolnienia działki przez zbywcę przed sprzedażą. Procesu tego nie będzie mógł

już przeprowadzić deweloper po nabyciu działki, gdyż nie będąc osobą fizyczną prowadzącą gospodarstwo rolne nie będzie mógł takiej ziemi zakupić.

- ▶ ryzyko związane z wprowadzeniem podatku bankowego:

W związku z wejściem w życie dnia 1 lutego 2016 r. ustawy o podatku od niektórych instytucji finansowych, banki, firmy ubezpieczeniowe, SKOK-i i firmy pożyczkowe zostały obłożone tzw. podatkiem bankowym, wynoszącym rocznie 0,44 proc. wartości ich aktywów. Grupa widzi ryzyko przerzucenia kosztu podatku bankowego na klientów instytucji finansowych co wiąże się z wyższym kosztem finansowania dla spółek z Grupy, jak i dla klientów indywidualnych (nabywców mieszkań) m.in. na skutek podniesienia marż i wprowadzenia dodatkowych opłat przez instytucje finansowe.

- ▶ ryzyka związane z dostępnością kredytów hipotecznych:

Możliwe jest wystąpienia ryzyka kursowego związanego z kursami wymiany walut obcych jak również ryzyka wysokości stóp procentowych dla walut, w których udzielane są kredyty hipoteczne zaciągane przez nabywców w celu sfinansowania kupna nieruchomości mieszkaniowych. Zmiany kursu złotego w stosunku do walut obcych, jak również wzrost stóp procentowych przekładające się na wzrost oprocentowania kredytów, mogą powodować, że nabywcy nie będą w stanie spłacać zaciągniętych kredytów hipotecznych lub ograniczona zostanie zdolność nowych nabywców do zaciągnięcia kredytów. Może to spowodować ograniczenie popytu na nowe mieszkania oraz doprowadzić do zwiększonej liczby przejęć nieruchomości przez banki, co może skutkować wprowadzeniem na rynek zwiększonej liczby lokali. Powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, także w Warszawie, a w efekcie na działalność i sytuację finansową Spółki.

- ▶ ryzyko związane z działaniem konkurencji na rynku mieszkaniowym:

Na wyniki Spółki może mieć wpływ strategia przyjęta przez firmy konkurencyjne i firmy wchodzące na atrakcyjny rynek warszawski. Wprowadzenie do oferty mieszkań przez innych deweloperów po niższych cenach może prowadzić do presji cenowej i w rezultacie może to doprowadzić do obniżenia wyników Spółki. Dobra znajomość rynku warszawskiego przez Spółkę i wieloletnia współpraca z organami administracyjnymi oraz jakość oddawanych do użytku budynków, która przewyższa znacznie podstawowe standardy i strategiczny wybór o współpracy z największymi generalnymi wykonawcami budów to główne przewagi konkurencyjne Spółki. Spółka bardzo starannie szuka gruntów, które szybko mogą być wprowadzone do realizacji oraz dających ponadstandardowe marże, mając możliwość dopasowywania cen do bieżącej sytuacji, zachowując zyskowności projektu.

- ▶ ryzyko braku lub szybkiego wyczerpania dopłat w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”:

W dniu 5 lipca 2016r. w komunikacie Banku Gospodarstwa Krajowego, Bank poinformował, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi w sytuacji, gdy łączna kwota wynikająca ze złożonych w bieżącym roku wniosków o dofinansowanie wkładu własnego, z terminem wypłaty wsparcia przypadającym w 2017 roku, osiągnie równowartość 50% kwoty limitu środków, BGK zobowiązane jest do wstrzymania przyjmowania wniosków nabywców. W związku z wystąpieniem takich okoliczności, BGK ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej komunikat o wstrzymaniu od dnia 6 lipca 2016 r. przyjmowania w bieżącym roku wniosków o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty wsparcia przypadającym na rok 2017. Jednocześnie na podstawie przepisów ustawy, rozpatrzone zostaną wszystkie wnioski nabywców o dofinansowanie wkładu własnego, przekazane do BGK do dnia ogłoszenia tej informacji przez BGK a wnioski o dofinansowanie wkładu własnego z planowaną datą wypłaty na rok 2017 przekazane przez banki kredytujące do BGK w terminie od 6 lipca 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. pozostaną bez rozpatrzenia. Zgodnie z art. 37 ust. 4 przywołanej Ustawy, wznowienie przyjmowania wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat, przypadającym w roku 2017 nastąpiło z dniem 1 stycznia 2017 r.

W komunikacie Banku Gospodarstwa Krajowego z dnia 31 stycznia 2017 Bank Gospodarstwa Krajowego poinformował na podstawie art. 37 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2015 roku poz. 1865), że łączna kwota finansowego wsparcia wynikająca z wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego, przekazanych przez banki kredytujące do Banku Gospodarstwa Krajowego, z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat przypadającym w roku 2017, osiągnęła równowartość 95 % kwoty zaplanowanej na wypłaty w ustawie budżetowej na rok 2016. W związku z powyższym z dniem 01 lutego 2017 wstrzymane zostało przyjmowanie wniosków nabywców o dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty środków z Funduszu Dopłat planowanym na rok 2017.

Rodzi to ryzyko zmniejszenia popytu na lokale spełniające wymogi ich zakwalifikowania do MdM, których termin oddania jest 2017 roku. Jednocześnie rząd ogłosił możliwość likwidacji programu MdM po 2018 roku co będzie skutkowało zmniejszeniem popytu na takie mieszkania po 2018 roku.

- ▶ ryzyko rozszerzenia programu MdM na rynek wtórny:

W związku z rozszerzeniem programu MdM na rynek wtórny wystąpiło ryzyko przeniesienia się popytu na mieszkania z rynku pierwotnego na rynek wtórny, co może

spowodować spadek sprzedaży mieszkań bezpośrednio przez deweloperów oraz zmniejszenie rentowności na realizowanych przez Grupę projektach,

- ▶ ryzyko wprowadzenia programu Mieszkanie Plus:
Wprowadzenie przez rząd programu Mieszkanie Plus może spowodować wzrost na rynku liczby mieszkań przeznaczonych przede wszystkim dla osób mniej zamożnych, nie mających zdolności kredytowej. Trzema filarami programu są: mieszkania na wynajem z opcją dojścia do własności, wsparcie dla budownictwa społecznego i zachęty do oszczędzania na cele mieszkaniowe. Nowy program ma zastąpić obowiązujący do końca 2018 roku program wsparcia dla kredytobiorców "Mieszkanie dla młodych". Program jest skierowany do innego segmentu klientów niż nabywcy mieszkań w inwestycjach Grupy Marvipol niemniej jednak w dłuższej perspektywie czasu Spółka widzi ryzyko wzrostu podaży mieszkań na rynku co może negatywnie przełożyć się na sprzedaż w inwestycjach Grupy.
- ▶ ryzyko niezyskania finansowania zewnętrznego przez Grupę na realizację projektów:
Działalność prowadzona przez Marvipol wymaga dużych nakładów pieniężnych na zakup gruntów oraz samą budowę. W celu finansowania projektów środki pozyskiwane są z zewnętrznych źródeł np. banków. W przypadku niezyskania finansowania zewnętrznego możliwe są opóźnienia w realizacji projektów lub niemożliwość ich całkowitej realizacji. Spółka na podstawie systematycznie dokonywanych projekcji zadłużenia w horyzoncie do minimum 4 lat przygotowuje z odpowiednim wyprzedzeniem źródła finansowania.
- ▶ ryzyko związane z dostępnością mieszkań dla potencjalnych klientów:
Razem z wejściem w życie zmienionej Rekomendacji S wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego od 2017 roku wymagany próg wkładu własnego na zakup nieruchomości wzrósł do 20% z wcześniejszych 15%. Ta zmiana może wpływać na możliwości klientów do uzyskania zdolności kredytowej i zakupu własnego mieszkania, co może skutkować obniżeniem sprzedaży Grupy Marvipol.
- ▶ ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań:
Grupa Marvipol prowadzi sprzedaż mieszkań, a co za tym idzie spółki wchodzące w skład Grupy ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców z tytułu rękojmi za wszelkie wady konstrukcyjne budynków lub pojedynczych lokali lub gruntów. Występowanie roszczeń przez nabywców może źle wpłynąć na wyniki całej Grupy. Grupa starannie dobiera pracowników dedykowanych do poszczególnych projektów oraz współpracuje z doświadczonymi architektami, a przede wszystkim strategicznie została podjęta decyzja o współpracy z największymi generalnymi wykonawcami w Polsce, w umowach z którymi zawarta jest odpowiedzialność za wady konstrukcyjne budynków.

- ▶ Ryzyko braku najemców i sprzedaży budynków w projekcie logistycznym:
W ramach zaangażowania się Grupy w projekty magazynowo – logistyczne występuje ryzyko braku pozyskania najemców dla realizowanych w projekcie budynków magazynowych, przez co może zwiększać się również ryzyko znalezienia finalnego inwestora na zakup nieruchomości. Mitygując to ryzyko, Grupa podjęła współpracę z liderem (w Polsce i Europie) rynku wynajmu i sprzedaży nieruchomości magazynowo – logistycznych, firmą Panattoni. Na moment publikacji niniejszego sprawozdania ok. 85% powierzchni wybudowanych już projektów zostało wynajęte w ramach podpisanych umów.

- ▶ Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością od wykonawców robót budowlanych centrów logistycznych:
Każdy proces budowlany zawiera w sobie pewien element niepewności, związany z ryzykiem wzrostu kosztów budowy w trakcie trwania inwestycji budowlanej, ryzykiem opóźnień w harmonogramach budowlanych podwykonawców, niedostatkami pracowników budowlanych lub zmianami cen wśród firm podwykonawczych i generalnych wykonawców. Ryzyka te są identyfikowane i asekurowane przez prowadzące inwestycje logistyczno-magazynowe spółki z Grupy poprzez staranne przygotowanie procesu, kosztorysów, umów oraz harmonogramów budowy. Dodatkowo, każdy kosztorys budowlany obligatoryjnie zaopatrzone jest w budżet na dodatkowe, nieprzewidziane koszty. Procesy budowlane są ponadto realizowane przez zewnętrzne podmioty. Może wystąpić sytuacja, iż taki podmiot nie będzie w stanie wykonać zlecenia, co skutkowałoby opóźnieniami w realizacji procesu. Niedotrzymanie terminu realizacji budowy wiąże się z bardzo wysokimi karami finansowymi na rzecz najemców. Potencjalni wykonawcy z którymi prowadzące inwestycje logistyczno-magazynowe spółki z Grupy Marvipol zawierają umowy, są podmiotami o ugruntowanej pozycji rynkowej i finansowej, podlegają również każdorazowej weryfikacji przez zlecającego, co znacznie ogranicza wspomniane ryzyko.

- ▶ Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności centrów logistycznych:
Prowadzona działalność Grupy w zakresie budowy centrów logistyczno-magazynowych ma z założenia charakter inwestycyjny. Oznacza to, iż finalnie, po komercjalizacji, planowana jest sprzedaż centrów inwestorom, głównie finansowym. Cena sprzedaży skomercjalizowanej nieruchomości zwykle jest określana w odniesieniu dla typowej dla branży oczekiwanej rentowności (t.zw. yield). Yield jest to w tym wypadku stosunek uzyskiwanych rocznych dochodów od najemców, do ceny sprzedaży całego obiektu. Cena sprzedaży natomiast jest stosunkiem dochodu, który generuje w skali roku centrum logistyczno-magazynowe do yieldu. A zatem wzrost kosztów działalności powodowałby zmniejszenie finalnej ceny sprzedaży. Ryzyko jest jednak w zdecydowanej większości wyeliminowane poprzez fakt, iż najemcy oprócz czynszu każdorazowo płacą proporcjonalny do powierzchni udział w kosztach eksploatacyjnych, więc dodatkowo

całość tych kosztów przekładana jest na najemców. Wyjątek stanowi sytuacja w której po zakończeniu budowy pozostaje niewynajęta duża powierzchnia, wtedy koszty jej utrzymania obciążają właściciela.

- ▶ Ryzyko związane z brakiem popytu na najem lub kupno centów logistycznych:
Budowa centrów logistycznych jest na ogół realizowana w jednym z dwóch wariantów: pod konkretne zamówienie odbiorcy, lub z założeniem szukania najemców powierzchni magazynowo - logistycznej. W tym drugim przypadku może pojawić się potencjalne ryzyko, iż nie uda się wynająć istotnej części centrum logistycznego – np. z powodu złej lokalizacji, czy niewłaściwych parametrów eksploatacyjnych. Przy braku wynajętej istotnej części powierzchni, trudniej również byłoby taką nieruchomość sprzedać, lub uzyskano by niską cenę sprzedaży. Kompetencje, kontakty i doświadczenie posiadane przez operatora centrów magazynowo - logistycznych, realizowanych przez prowadzące inwestycje logistyczno-magazynowe spółki z Grupy Marvipol (którym jest Panattoni) ogranicza to ryzyko do minimum. Istnieje również potencjalnie możliwość nie znalezienia nabywcy na skomercjalizowane centrum logistyczne. Ponieważ jednak centra są sprzedawane inwestorom finansowym (funduszom), takie ryzyko mogłoby się zmaterializować wyłącznie w wyjątkowych sytuacjach, takich jak np. kryzys finansowy o zasięgu globalnym. Przy braku nabywcy, alternatywą byłoby samodzielne czerpanie zysków z eksploatacji centrum logistycznego.

Obniżenie popytu ze strony najemców centrów logistyczno-magazynowych, bądź obniżenie zainteresowania zakupem skomercjalizowanych centrów logistyczno-magazynowych ze strony instytucjonalnych inwestorów finansowych, mogą wpłynąć istotnie na działalność i osiągnięte wyniki finansowe Grupy Marvipol.

- ▶ Ryzyko związane z brakiem podaży nowych gruntów inwestycyjnych:
Inwestycje w centra logistyczne tworzą konieczność spełnienia szeregu wymogów odnośnie samego terenu. Wymagany jest stosunkowo duży obszar, położony w pobliżu ważnych węzłów komunikacyjnych, niezbyt odległy od dużych miast i nie stwarzający uciążliwości dla mieszkańców. Liczba takich lokalizacji jest ograniczona, również ze względu na obowiązującą od 1 maja 2016 roku ustawę dotyczącą obrotu ziemią rolną. Stwarza to istotne bariery wejścia dla nowych podmiotów. W przypadku Grupy Marvipol ryzyko to jest ograniczone poprzez współpracę z Panattoni, który działa na rynku od lat i ma zgromadzony swój bank ziemi pod budowę centrów logistycznych oraz sieć dostawców i pośredników takiej klasy nieruchomości. Ponadto, Oddział Marvipol samodzielnie pozyskuje nieruchomości na potrzeby działalności w obszarze deweloperki mieszkaniowej, dzięki czemu posiada rozbudowane struktury akwizycji nieruchomości oraz własne zasoby związane z przeprowadzaniem badań due-diligence nieruchomości gruntowych.

- ▶ Ryzyko związane z nasyceniem rynku:
Jak w każdej działalności gospodarczej, istnieje ryzyko związane z nasyceniem rynku, czyli w tym wypadku ryzyko spadku w przyszłości popytu na powierzchnie logistyczno-

magazynowe. Publikowane wyniki badań tego segmentu wskazują jednak, że polski rynek jest odległy od tego punktu, z uwagi na wieloletnie zaległości w budowie nowoczesnych centrów logistyczno-magazynowych, skutkujące nieustająco dużym popytem na powierzchnie logistyczne dostosowane do wymagań odbiorców. Jednocześnie wysokie koszty oraz bariery wejścia w każdy pojedynczy projekt inwestycyjny stanowią istotną przeszkodę dla nowych graczy tego rynku.

► Ryzyko związane z konkurencją krajową i zagraniczną:

Panattoni Europe, jako główny partner biznesowy spółek z Grupy Marvipol w obszarze deweloperki logistyczno-magazynowej, posiada niekwestionowaną pozycję w Polsce w tym segmencie działalności. Nie można jednak wykluczyć, iż pojawi się lub rozwinie się w Polsce zagraniczna lub miejscowa konkurencja. Jest to scenariusz o tyle mniej prawdopodobny, iż istnieją liczne bariery wejścia na rynek. W szczególności dotyczy to podmiotów, które nie budują centrów logistycznych na własne potrzeby, lecz chciałyby powielać inwestycyjny model budowy centrów logistycznych. Jedną z wielu przeszkód, które stoją przed nowymi podmiotami, zainteresowanymi wejściem w tę branżę, jest brak wiarygodności wykonania przedsięwzięcia w określonym terminie. Nadto, wybudowanie magazynu określonej wielkości w zdecydowanej większości przypadków wiąże się z nabywaniem kilku działek w celu uzyskania odpowiedniej powierzchni pod zabudowę. Brak posiadania zasobów gruntów pod inwestycje, a równocześnie fakt, iż od 1 maja 2016 r. obowiązuje ustawa dotycząca obrotu ziemią rolną znacznie ogranicza znaczący wzrost potencjalnej konkurencji zarówno krajowej, jak i zagranicznej. Jednocześnie wysokie koszty wejścia, a więc nabycia gruntu i realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego stanowią istotną barierę dla nowych graczy tego rynku.

► Ryzyko związane ze zmniejszeniem konkurencyjności lokalizacji centrów logistycznych w Polsce:

Polska jest obecnie traktowana jako obszar o wysokiej atrakcyjności rynku logistycznego. Na takie postrzeżenie składa się m.in. wartość oraz wolumen wewnętrznego rynku logistyki magazynowej na potrzeby istniejących w naszym kraju procesów handlowych, położenie w centralnej części Europy, zbudowana i sukcesywnie rozbudowywana sieć połączeń komunikacyjnych, czy względnie tania, a wykwalifikowana i kompetentna siła robocza. Nie można jednak wykluczyć, że to postrzeżenie Polski się zmieni. Może tak się stać m.in. na skutek zawirowań polityczno-społecznych, czy zastosowanych rozwiązań podatkowych lub prawnych – np. prowadzących do ograniczenia dysponowania terenami pod budowę nowych centrów logistycznych czy wprowadzających inne utrudnienia działalności.

► Ryzyko związane z zakończeniem współpracy z Panattoni Europe:

Działalność spółek z Grupy Marvipol w zakresie budowy centrów logistyczno-magazynowych jest prowadzona we współpracy z Panattoni Europe i bazuje na pozycji i doświadczeniu tego podmiotu. W związku z tym, w przypadku zakończenia współpracy z

Panattoni Europe, Grupa Marvipol musiałby wdrożyć inne, alternatywne opcje w celu kontynuowania tej linii biznesowej. Z racji dotychczasowej, udanej współpracy, ryzyko takie nie jest duże. Ponadto ryzyko to jest zabezpieczone przez posiadanie przez Grupę Marvipol dedykowanego zespołu, którego zdobywane doświadczenie, w przypadku zakończenia współpracy z Panattoni, powinno pozwolić na realizację projektów logistyczno- magazynowych samodzielnie lub we współpracy z innym podmiotem posiadającym kompetencje zbliżone do działalności Panattoni Europe. Brak jest obecnie przesłanek wskazujących na potencjalne zmaterializowanie się tego ryzyka i konieczności wdrożenia alternatywnych, wyżej opisanych, rozwiązań.

- ▶ Ryzyko związane z roszczeniem z tytułu sprzedaży lub wynajmu powierzchni magazynowych:

W przypadku prowadzenia każdej działalności gospodarczej istnieje ryzyko roszczeń ze strony kontrahentów. W przypadku wynajmu powierzchni magazynowych mogą to być np. roszczenia o poniesione szkody na skutek wydarzeń losowych (pożar, zalanie), czy celowych (np. zablokowania dojazdu do centrum logistycznego na skutek remontu). W przypadku sprzedaży obiektu mogą to być roszczenia wynikające z okoliczności prawnych czy faktycznych – np. zastrzeżenia do jakości lub funkcjonowania obiektu, wydanych pozwoleń itp. Nie sposób przewidzieć wszystkich potencjalnych roszczeń tego rodzaju, jednak od części z nich administrator i właściciel obiektu jest ubezpieczony, a wszystkie umowy są konstruowane w sposób zapewniający maksymalne zabezpieczenie przed podobnymi roszczeniami. Spółka celowa powołana do realizacji przedsięwzięcia asekuruje się częściowo przed takimi roszczeniami poprzez zawarcie umowy ubezpieczeniowej, które posiada. Taki mechanizm zabezpieczający planowany jest również dla kolejnych przedsięwzięć logistycznych.

- ▶ Ryzyko związane z istotnymi szkodami przewyższającymi wypłaty z tytułu ubezpieczenia: Administrator obiektu logistycznego oraz jego właściciel starają się zabezpieczać określone ryzyka związane ze szkodami poniesionymi przez najemców, jakie mogłyby dotyczyć właściciela centrum logistycznego (tj. spółki celowej z Grupy Marvipol) poprzez zawieranie umów ubezpieczeniowych. Jednak nie jest możliwe zabezpieczenie się przed wszystkimi ryzykami. Na ogół również każda umowa ubezpieczeniowa posiada górny pułap wypłat, który jest szacowany przez objętego ubezpieczeniem jako poziom pokrywający szkody przy szacowanych parametrach zagrożeń. Nie można zatem wykluczyć ryzyka, iż wypłata z tytułu ubezpieczenia nie pokryje poniesionych szkód, co może oznaczać konkretną stratę finansową. Nie można też wykluczyć zajścia szkody nie objętej ubezpieczeniem. Oddział Marvipol prowadzi politykę szacowania ryzyka i ubezpieczeń, aby przypadki szkód nie objętych ubezpieczeniem nie zdarzały się, lub zdarzały tylko w ekstremalnie niesprzyjających okolicznościach.

▶ Nieterminowość generalnego wykonawcy:

Oddział Marvipoł szacując rentowność przedsięwzięcia bierze pod uwagę różne parametry, w tym związane z inwestycją koszty, przychody, czy termin, w którym dana budowa ma być zakończona. Istnieje ryzyko, iż generalny wykonawca, z różnych względów, nie będzie w stanie dotrzymać zobligowanych wcześniej terminów, co bezpośrednio ma przełożenie na zwrot z inwestycji. Oddział Marvipoł zabezpiecza się przed tym wybierając duże, wyspecjalizowane i sprawdzone firmy budowlane, stosując technologie prefabrykacji hal magazynowych oraz za pośrednictwem wydzielonego zespołu, który w razie potrzeby jest w stanie sprawnie wymienić obecnego wykonawcę robót na nowego, który zrealizuje przedsięwzięcie na czas. Ponadto, w celu asekuracji tego istotnego ryzyka, umowy z generalnymi wykonawcami przewidują wysokie kary na wypadek powstania opóźnień. Taki mechanizm zabezpieczający planowany jest również dla kolejnych projektów logistycznych.

▶ ryzyko związane z realizacją projektów magazynowo – logistycznych:

W związku z realizacją projektów magazynowo – logistycznych Grupa narażona jest w szczególności na następujące ryzyka: (i) ryzyko związane z nadpodażą powierzchni magazynowej lub obniżeniem zapotrzebowania na przestrzeń magazynową, (ii) ryzyko związane z obniżeniem atrakcyjności lokalizacji spowodowany takimi czynnikami jak np. rozbudowa nowoczesnej, bardziej dogodnej dla firm infrastruktury w innych regionach, (iii) ryzyko spowodowane nieefektywną komercjalizacją powierzchni magazynowej, niewykorzystaniem dostępnej przestrzeni, brakiem możliwości znalezienia stałych najemców na dogodnych warunkach lub niewypłacalnością najemców, (iv) ryzyko związane z niedotrzymaniem terminów budowy magazynów, (v) ryzyko związane z przekroczeniem kosztów przewidzianych w budżecie projektu, (vi) ryzyko związane ze spadkiem stawek czynszu za wynajem powierzchni biurowych jak i logistycznych, (vii) ryzyko związane z brakiem uzyskania pozwolenia na rozpoczęcie prac budowlanych, (viii) ryzyko związane z trudnościami w sprzedaży gotowego projektu. Ryzyka te mogą negatywnie wpłynąć rentowność przedmiotowego projektu. W projekcie budowy centrum magazynowo - logistycznego Grupa podjęła współpracę z jednym z liderów tego rynku w Europie - Panattoni Development Europe sp. z o.o., który jest absolutnym liderem w Polsce (na przykładzie 2016, magazynów oddanych do użytku wg deweloperów było 1,25 mln m², z czego Panattoni oddało do użytku 69% tej powierzchni, drugi, trzeci i czwarty w kolejności deweloper – 6-7%, a pozostali deweloperzy 25-24%). Obecnie projekt w miejscowości Jawczyce został już zrealizowany a poziom wynajmu na podstawie podpisanych umów sięga ok. 85% powierzchni całego projektu.

▶ ryzyko związane z wydzieleniem segmentu:

(i) ryzyko zabezpieczenia wierzycieli w procesie podziału Grupy:

Zgodnie z art. 546 § 2 KSH wierzyciele spółki dzielonej oraz spółki przejmującej, którzy zgłosili swoje roszczenia w okresie między dniem ogłoszenia planu podziału a dniem ogłoszenia podziału i uprawdopodobnili, że ich zaspokojenie jest zagrożone przez podział,

mogą żądać, aby sąd właściwy według siedziby odpowiednio spółki dzielonej albo spółki przejmującej udzielił im stosownego zabezpieczenia ich roszczeń, jeżeli zabezpieczenie takie nie zostało ustanowione przez spółkę uczestniczącą w podziale. W przypadku więc realizacji procesu podziału Grupy istnieje ryzyko, iż wierzyciele będą uzyskiwać zabezpieczenia na majątku Grupy.

(ii) ryzyko zwiększenia kosztów operacyjnych:

W związku z podziałem Grupy, działalność deweloperska zostanie przeniesiona do spółki przejmującej. W wyniku rozdzielenia tych dwóch działalności mogą ulec zwiększeniu koszty operacyjne ich funkcjonowania, w tym możliwość dublowania się odpowiedzialności i stanowisk oraz koszty sprawozdawczości związanej z funkcjonowaniem jako spółek publicznych, których akcje są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Grupa intensywnie pracuje nad uproszczeniem i najbardziej efektywnym modelem organizacji.

(iii) ryzyko związane z zaskarżeniem uchwał dotyczących podziału:

Uchwały walnych zgromadzeń dotyczące podziału mogą zostać zaskarżone, co może mieć negatywny wpływ na przebieg i termin rejestracji podziału. W przypadku prawomocnego uwzględnienia powództwa przez sąd, podział może bądź nie dojść do skutku bądź wpisy do rejestru związane z podziałem mogą zostać wykreślone z rejestru w przypadku jeżeli do rejestracji podziału dojdzie przed prawomocnym wyrokiem sądu. Każda z uchwał dotyczących podziału może zostać zaskarżona w drodze powództwa o jej uchylenie lub stwierdzenie jej nieważności w terminach określonych w art. 544 §2 KSH. Termin na wniesienie powództwa o uchylenie uchwały wynosi miesiąc od dnia powzięcia uchwały. Wystąpienie wspomnianych wyżej zdarzeń może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

(iv) ryzyko związane z opóźnieniem lub odmową zarejestrowania podziału:

Podział nastąpi poprzez wydzielenie oddziału do spółki przejmującej w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH z równoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego spółki przejmującej poprzez nową emisję akcji, które zostaną przyznane dotychczasowym akcjonariuszom. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej w związku z podziałem nie nastąpi, jeżeli Zarząd spółki przejmującej nie złoży do sądu rejestrowego wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej. Podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej nie nastąpi również, jeżeli właściwy sąd prawomocnie odmówi rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej w związku z podziałem. Podział może nie dojść do skutku lub ulec istotnemu opóźnieniu również w związku z zaskarżeniem uchwał walnego zgromadzenia. Niedojście do skutku lub istotne opóźnienia związane z realizacją podziału mogą narazić Grupę na poniesienie istotnych kosztów bez uzyskania zamierzonego efektu, jak również na utracę korzyści i tym samym mieć negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy.

Proces związany z rozdzieleniem biznesów ma konkretne cele zarówno dla właściciela jak i akcjonariuszy i obligatariuszy czy przyszłych inwestorów. Celem podziału ma być:

- uzyskanie wiarygodnej rynkowej wyceny działalności motoryzacyjnej i deweloperskiej;
- umożliwienie potencjalnym inwestorom wyboru profilu działalności gospodarczej w ramach aktywności spółki dzielonej lub spółki przejmującej; oraz
- zwiększenie przejrzystości Grupy dla akcjonariuszy i potencjalnych inwestorów.

Intencją zarządu jest, by w ramach procedury podziału akcje spółki przejmującej zostały dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, a w wyniku podziału wszyscy dotychczasowi akcjonariusze spółki dzielonej mają otrzymać nowo wyemitowane akcje spółki przejmującej. Cały proces jest starannie prowadzony i nadzorowany przez pracowników Grupy, którzy pracują w zespole roboczym składającym się zarówno z zasobów wewnętrznych, w tym m.in. prawników i księgowych, ale także z pracowników instytucji zewnętrznych, mających doświadczenie w prowadzeniu tego typu projektów, w tym z firm: doradztwa podatkowego, biegłego rewidenta, kancelarii prawnej i domu maklerskiego. W celu zapewnienia bezpieczeństwa podatkowego związanego z procesem podziału Zarząd wystąpił o interpretacje podatkowe do Ministerstwa Finansów.

- ▶ ryzyko wynikające z załamania sprzedaży na rynku motoryzacyjnym:
Rynek sprzedaży samochodów klasy premium jest stosunkowo ograniczony jako zorientowany głównie na klientów zamożnych. Kryzys na rynkach finansowych może skutkować zmniejszeniem popytu na dobra luksusowe, w tym negatywnie wpłynąć na sektor motoryzacyjny, choć należy zaznaczyć, że historycznie rynek dóbr luksusowych jest istotnie mniej wrażliwy na cykle koniunkturalne występujące w gospodarce.
- ▶ ryzyko wynikające ze zmiany harmonogramów premier nowych modeli samochodów:
Realizacja planów rozwoju spółek motoryzacyjnych Grupy Marvipol jest uzależniona od planów rozwoju producentów samochodów sprzedawanych przez ww. spółki, w szczególności od producenta samochodów Jaguar Land Rover, których sprzedaż odpowiada za gros przychodów segmentu motoryzacyjnego Grupy. Plany rozwoju Jaguar Land Rover, w szczególności harmonogram wprowadzania do sprzedaży nowych modeli samochodów, jak również ewentualne jego modyfikacje, mają kluczowe znaczenie dla realizacji planów sprzedażowych spółek motoryzacyjnych Grupy Marvipol i osiągniętych przez nie wyników. Globalna polityka Jaguar Land Rover Limited zakłada dynamiczny rozwój sprzedaży poprzez realizację kolejnych premier samochodów, a moment ich wprowadzenia jest uzależniony od decyzji producenta.
- ▶ Atrakcyjność oferty motoryzacyjnej jest uzależniona w dużym stopniu od producenta oraz jego decyzji w zakresie kształtowania produktu finalnego:
Istnieje ryzyko, iż producent błędnie oceni rynek i realizowane przez niego projekty nie będą dobrze przyjmowane przez rynek. Może mieć to negatywny wpływ na wynik segmentu motoryzacyjnego grupy. Polityka Jaguar Land Rover Limited zakłada rozwój i zapewnienie atrakcyjności produktowej w celu realizacji strategii globalnej Jaguar Land Rover Limited.

- ▶ ryzyko wypowiedzenia umów importerskich zawartych z Jaguar Land Rover Limited:

Spółka zależna od Marvipol S.A., spółka British Automotive Polska S.A., jest stroną zawartej ze spółką Jaguar Land Rover Limited (JLRL) Umowy Importerskiej, której przedmiotem jest uregulowanie zasad świadczenia przez British Automotive Polska S.A. usług autoryzowanego importera, dystrybutora (oferenta i sprzedawcy Produktów) i autoryzowanej stacji obsługi w Europejskim Obszarze Gospodarczym pojazdów Jaguar i Land Rover. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem 24 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Ponadto JLRL może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 12 miesięcznego okresu wypowiedzenia, gdy wystąpi konieczność reorganizacji całości lub znacznej części należącej do JLR sieci dystrybucji Produktów. W szczególnych przypadkach Umowa może zostać wypowiedziana przez JLRL w trybie natychmiastowym. Umowa Licencyjna wygasa wraz z wygaśnięciem Umowy. Obecnie Grupa nie widzi zagrożenia wypowiedzenia umowy z uwagi na fakt, iż British Automotive Polska S.A. współpracuje jako wyłączny importer samochodów Jaguar i Land Rover w Polsce od 13 lat, mając unikalne know-how na tym rynku a Umowa Importerska została odnowiona w maju 2016 r.
- ▶ ryzyko związane z działalnością na rynku nieautoryzowanych serwisów aut sprzedawanych przez grupę:

Oferowane przez nieautoryzowane serwisy naprawy oraz usługi podobne do oferowanych w autoryzowanych serwisach lecz po niższych cenach może skutkować słabszymi wynikami grupy. Długoletnie gwarancje oferowane przez dealerów z grupy Jaguar Land Rover powodują nieatrakcyjność korzystania z nieautoryzowanych serwisów, a wysokie standardy usług realizowane przez autoryzowane serwisy są na poziomie gwarantowanym przez Producenta.
- ▶ ryzyko zmiany przepisów unijnych dotyczących porozumień pomiędzy podmiotami z branży motoryzacyjnej działającymi na różnych szczeblach dystrybucji i produkcji:

Przepisy Unii Europejskiej w obecnym kształcie w istotny sposób wpływają na kształt rynku motoryzacyjnego w krajach Wspólnoty, w tym na relacje między producentami samochodów oraz generalnymi importerami samochodów.
- ▶ ryzyko związane z wyjściem Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej:

Wyjście Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej może negatywnie wpłynąć na relacje handlowe i koszty współpracy z spółką Jaguar Land Rover Limited w związku zmianami regulacyjnymi w zakresie prawa, polityki celnej i systemu podatkowego.
- ▶ ryzyko związane z popularyzacją samochodów o napędzie elektrycznym oraz autonomicznych:

Producent Jaguar Land Rover nie ma jeszcze w ofercie samochodów o napędzie elektrycznym. Zwiększenie popularności samochodów w tym segmencie, planowane ich

dofinansowania przez instytucje państwowe z uwagi na ekologiczność tych samochodów, mogą spowodować zmniejszenie sprzedaży obecnego asortymentu Grupy. Biorąc pod uwagę fakt, że polityka producenta ma na celu rozwój i zapewnienie atrakcyjności produktowej, Grupa zakłada, iż producent będzie aktywnie reagował na potrzeby rynku.

X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Spółka zarządza wszystkimi opisanymi w punkcie IX powyżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć istotny wpływ na prowadzenie działalności. Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie różnego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych transakcji przez inne, niezależne komórki przed ich ostateczną akceptacją przez Zarząd Spółki i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera. Na system kontroli wewnętrznej w Marvipol S.A. składa się szereg procedur i regulacji wewnętrznych. Nadzór merytoryczny nad procesem przygotowania sprawozdań finansowych i raportów okresowych Spółki sprawuje Główna Księgowa pod nadzorem Dyrektora Finansowego. Roczne i półroczne sprawozdania finansowe podlegają niezależnemu badaniu oraz przeglądowi przez wybranego przez Radę Nadzorczą audytora Spółki. W Spółce funkcjonuje elektroniczny system obiegu i akceptacji dokumentów, umów, korespondencji przychodzącej i wychodzącej oraz faktur i płatności. Stosowany system pozwala Spółce na nadzór i bieżący monitoring stanu zobowiązań Spółki. System jest bezpośrednio powiązany z systemem księgowym, w którym dokumenty są rejestrowane zgodnie z polityką rachunkową Spółki opartą na Międzynarodowych Standardach Rachunkowości. Na podstawie danych z systemu księgowego przygotowywane są raporty zarządcze. Po zamknięciu ksiąg rachunkowych za dany miesiąc kadra kierownicza oraz członkowie Zarządu otrzymują raporty analizujące kluczowe dane finansowe istotne dla Spółki. Spółka na bieżąco współpracuje z biegłym rewidentem w zakresie poprawności stosowanych księgowości, a w szczególnych przypadkach i przy skomplikowanych projektach na etapie ich analizy, biegły rewident uczestniczy w nich jako członek zespołu projektowego.

Spółka na bieżąco śledzi zmiany w regulacjach zewnętrznych i przepisach odnoszących się do wymogów sprawozdawczości giełdowej i przygotowuje się oraz wdraża niezbędne zmiany z wyprzedzeniem czasowym. System zarządzania ryzykiem w Spółce ma na celu zapewnienie wczesnego wykrywania ryzyka biznesowego i podejmowania adekwatnych działań zaradczych.

XI. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA

		31-gru-16	31-gru-15
rentowność sprzedaży (ROS)	zysk netto/przychód ze sprzedaży*100	1,04%	5,12%
rentowności kapitału własnego (ROE)	zysk netto*100/(kapitał własny - zysk netto)	0,24%	2,6%
stopa zadłużenia	zobowiązania/suma pasywów*100	43,89%	48,16%
bieżącej płynności	aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	2,37	3,67

Wskaźniki finansowe zostały policzone łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej. Przychody netto obejmują przychody netto ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów.

Spółka rozpoznaje przychody i koszty z inwestycji deweloperskich zgodnie z MSR 18. W 2016 roku rozpoznane zostało mniej przychodów z zakończonych inwestycji niż w 2015 roku wskaźnik rentowności sprzedaży w 2016 roku uległ zmniejszeniu w stosunku do 2015 roku w związku z wypracowaniem niższego zysku netto niższą wartością przychodów ze sprzedaży. W 2016 roku zmniejszeniu uległ wskaźnik rentowności kapitału własnego w stosunku do poziomu z 2015 ze względu na niższy zysk netto.

Wskaźnik stopy zadłużenia poprawił się w porównaniu z analogicznym okresem. Główne czynniki mające wpływ na tę zmianę to niższy poziom zobowiązań.

Wskaźnik płynności obniżył się w wyniku spadku aktywów obrotowych niemniej jednak nadal pozostaje na bezpiecznym poziomie.

XII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Postępowanie ugodowe (sygn. akt II Co 54/17), 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 15.000.000,00 zł tytułem odszkodowania za wady oraz usterki występujące w częściach wspólnych.

Stanowisko Spółki: brak możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku.

Sprawa z pozwu Wspólnoty Mieszkaniowej Apartamenty Mokotów Park (Bernardyńska 16A, 16B) przeciwko Marvipol S.A. (sygn. akt. XXV C 1576/16) o zapłatę odszkodowania w kwocie 8.894.225,10 zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej.

Stanowisko Spółki: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Spółka wnosi o oddalenie powództwa w całości.

XIII. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH

Przedmiotem działalności Marvipol S.A. jest prowadzenie działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej i usługowej w imieniu własnym, a także w pośrednictwie po uzyskaniu koniecznych zezwoleń i koncesji, jeśli takie są wymagane. W szczególności jest to działalność gospodarcza w zakresie zabudowy i komercjalizacji gruntów.

W ramach Grupy Kapitałowej wybrane projekty inwestycyjne realizowane są poprzez tzw. spółki celowe, tj. jednostki zależne założone w celu realizacji konkretnych projektów inwestycyjnych.

W Grupie Kapitałowej Marvipol S.A. prowadzona jest działalność w zakresie sprzedaży hurtowej i detalicznej pojazdów samochodowych, a także ich serwisu i obrotu częściami zamiennymi, poprzez jednostki zależne.

Istotnym filarem segmentu deweloperskiego jest realizacja projektów magazynowo-logistycznych z Panattoni Development Europe sp. z o.o.

Od dnia 1 grudnia 2015 r. pomiędzy Spółką a spółkami zależnymi prowadzącymi działalność w branży motoryzacyjnej obowiązują „Umowy o zarządzanie spółką zależną” w celu doprowadzenia do sprawnego, efektywnego, strategicznego i bieżącego sprawowania zarządu każdą ze spółek zależnych.

XIV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU

Obecnie Spółka koncentruje się na działalności w zakresie deweloperskich usług mieszkaniowych realizowanych w aglomeracji warszawskiej oraz projektów magazynowo-logistycznych na terenie Polski. Projekty są realizowane w ramach spółek zależnych Grupy lub na zasadzie joint venture, poprzez które to podmioty Spółka w coraz szerszym zakresie realizuje działalność gospodarczą.

Warszawski rynek jest największym i najzamożniejszym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Przeciętne wynagrodzenia w Warszawie należą do najwyższych, znacznie przekraczając średnie wartości dla całego kraju.

Z uwagi na okoliczność, że odbiorcami są w zdecydowanej większości osoby fizyczne, Spółka, jak i spółki zależne z Grupy nie są uzależnione od żadnego ze swoich odbiorców.

Spółki zależne z Grupy w ramach działalności deweloperskiej ponoszą głównie koszty usług budowlanych oraz koszty zakupu gruntów pod projekty deweloperskie. Zakup gruntów nie

wiąże się z uzależnieniem od jednego dostawcy, natomiast w przypadku usług budowlanych dokonywany jest wybór generalnego wykonawcy w drodze konkursu, a generalny wykonawca jest odpowiedzialny za całość prac budowlanych. W procesie wyboru wykonawców oceniana jest ich kondycja finansowa, zasoby i doświadczenie.

XV. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI

Informacje dotyczące umów znaczących zostały zamieszczone w punktach II i III niniejszego sprawozdania.

XVI. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTKI Z INNYMI PODMIOTAMI

W roku obrotowym 2016 r. oraz do dnia sporządzenia sprawozdania Marvipol S.A. miała powiązania organizacyjne i kapitałowe z następującymi podmiotami:

- ▶ **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. Prosta 32 Sp. z o.o. posiada w jednostce 100% udziałów. 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. Do dnia zbycia budynku biurowego „Prosta Tower” w Warszawie, co miało miejsce w grudniu 2016 r., przedmiotem działalności Prosta Tower Sp. z o.o. był wynajem powierzchni i zarządzanie budynkiem biurowym. W przyszłości działalność jednostki będzie związana z realizacją inwestycji deweloperskich.
- ▶ **Mokotów Park Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 6 grudnia 2006 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 grudnia 2006 r. pod numerem KRS 0000269620. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 270.000,- zł i dzieli się na 540 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy. Jednostka Mokotów Park Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Mokotów Park Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Prosta 32 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 października 2007 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 grudnia 2007 r. pod numerem KRS 0000295118. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 7.795.000,- zł i dzieli się na 15.590 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy. Jednostka Prosta 32 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich, prowadzenia działalności w zakresie wykonywania robót budowlanych wykończeniowych, zagospodarowywania i sprzedaży nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz organizacji targów i wystaw. Obecnie Spółka jest właścicielem 100% udziałów w jednostce 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. W roku obrotowym 2016 jednostka została połączona, będąc spółką przejmującą, z innymi jednostkami z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A., tj. spółkami P.Z.-BUD Sp. z o.o., Verbis GAMMA Sp. z o.o. i Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o., jako spółkami przejmowanymi. Po zrealizowaniu połączenia 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. Na dzień 31 grudnia 2015 r. kapitał zakładowy jednostki wynosił 3.441.200,- zł i dzielił się na 34.412 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy, z których 29.250 posiadała Marvipol S.A., a 5.162 posiadała Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. – spółka zależna niżej opisanej jednostki P.Z.-BUD Sp. z o.o. W dniu 19 stycznia 2016 r. wspólnik Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. zawarł transakcję zbycia jednego udziału w spółce Marvipol Property Sp. z o.o. na rzecz Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. – spółki zależnej Marvipol S.A. W dniach 12 i 16 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników postanowiło o przekształceniu Marvipol Property Sp. z o.o. w spółkę komandytową pod firmą Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., która została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 25 lutego 2016 r. pod numerem KRS 0000604114. W okresie od dnia przekształcenia do dnia 30 czerwca 2016 r.

komandytariuszami w spółce był Marvipol S.A. oraz Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., zaś komplementariuszem Marvipol Development 1 sp. z o.o. W dniu 1 lipca 2016 r., Marvipol S.A. zawarła z Marvipol TM Sp. z o.o., w której Marvipol S.A. posiada status jedynego wspólnika, Umowę o wniesienie aportu, na mocy której Marvipol S.A. wniosła do Marvipol TM Sp. z o.o. wkład niepieniężny w postaci przysługującego mu ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. W związku z przedmiotową umową poczynszy od dnia 1 lipca 2016 r. do dnia 7 grudnia 2016 r. komandytariuszami w spółce był Marvipol TM sp. z o.o. oraz Verbis Gamma Bis sp. z o.o. (dawniej: Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.), zaś komplementariuszem Marvipol Development 1 sp. z o.o. Poczynszy od dnia 8 grudnia 2016 r., w związku z rejestracją połączenia Marvipol TM sp. z o.o. jako spółki przejmującej, ze spółkami P.Z.-BUD Sp. z o.o., Verbis GAMMA Sp. z o.o. i Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o., jako spółkami przejmowanymi, 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 wspólnikiem 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”.
- ▶ **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”.
- ▶ **Marvipol Development 3 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 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.
Obecnie spółka realizuje na terenie warszawskiej dzielnicy Bemowo projekt deweloperski pod nazwą "Bemowo Residence".
- ▶ **Projekt 03 Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 24 sierpnia 2015 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 11 września 2015 r. pod numerem KRS 0000575062. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na

dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 5.000,- zł i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,- zł każdy.

Jednostka Projekt 03 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 03 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

▶ **Riviera Park 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 Projekt 05 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Obecnie jednostka przygotowuje realizację projektu inwestycyjnego na terenie warszawskiej dzielnicy Mokotów.

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

Jednostka Bemowo Residence Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich. Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Bemowo Residence Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

▶ **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. Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 06 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **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. Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 07 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **Marvipol Development 4 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. Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Marvipol Development 4 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **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. Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 09 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **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. Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 010 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **MVP Logistics (dawniej: 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% udziałów. 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. Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności MVP Logistics S.A. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

- ▶ **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 części zamiennych i samochodów Jaguar, Land Rover oraz Range Rover.

- ▶ **AML Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 sierpnia 2009 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 września 2009 r. pod numerem KRS 0000338109. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100 % udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2,5 mln zł i dzieli się na 5.000 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.
AML Polska Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów marki Aston Martin.
- ▶ **M Automotive Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 10 lutego 2010 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 marca 2010 r. pod numerem KRS 0000351883. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 800.000,- zł i dzieli się na 1.600 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.
Przedmiotem działalności M Automotive Sp. z o.o. jest sprzedaż hurtowa części i akcesoriów do pojazdów samochodowych.
- ▶ **Lotus Warszawa Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 28 kwietnia 2011 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 maja 2011 r. pod numerem KRS 0000385594. Marvipol S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 500.000,- zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 500,- zł każdy.
Od grudnia 2016 r. głównym przedmiotem działalności Lotus Warszawa Sp. z o.o. jest udzielanie innym spółkom z segmentu motoryzacyjnego Grupy Kapitałowej Marvipol licencji na będące własnością Lotus Warszawa 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.

Ponadto na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Marvipol S.A. posiada powiązania organizacyjne i kapitałowe ze spółką KH 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dawniej: MWK Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie), której to udziały (100%) Marvipol S.A. nabyła w dniu 8 marca 2017 r. KH 1 sp. z o.o. zarejestrowana jest w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000394806. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. 100% udziałów w jednostce posiada Marvipol S.A. Podstawowym przedmiotem działalności KH 1 sp. z o.o. jest działalność firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

Marvipol S.A. jest podmiotem zależnym od spółki Książek Holding sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zawiązanej w dniu 9 maja 2014 r. i zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców w dniu 4 czerwca 2014 r. pod numerem KRS 0000510073 i posiadającej na dzień sporządzenia sprawozdania 27.428.131 akcji Spółki, o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, stanowiących 66,01% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów w Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy Książek Holding sp. z o.o. wynosi 1.500.000,- zł i dzieli się na 1.500 udziałów o wartości nominalnej 1.000,- zł każdy. 100% udziałów w spółce Książek Holding sp. z o.o. posiada MK Holding S.à r.l. w Luksemburgu – spółka prawa luksemburskiego, w której Mariusz Wojciech Książek, Prezes Zarządu Spółki, posiada 100% udziałów.

Nienależąca do Grupy Kapitałowej spółka Marvipol Development (dawniej: M Automotive Holding) S.A. z siedzibą w Warszawie została zawiązana w dniu 25 listopada 2014 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 grudnia 2014 r. pod numerem KRS 0000534585. 99,9% akcji w kapitale zakładowym jednostki posiada spółka Książek Holding Sp. z o.o., zaś pozostałe 0,1% akcji należy do Pana Mariusza Wojciecha Książek. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 101.000,- zł i dzieli się na 101.000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Przedmiotem działalności Marvipol Development S.A. jest prowadzenie działalności holdingowej oraz działalności firm centralnych. Celem utworzenia jednostki jest przeniesienie w przyszłości części majątku spółki dzielonej Marvipol S.A. związanej z działalnością deweloperską, w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki dzielonej, na spółkę Marvipol Development S.A. jako spółkę przejmującą. W wyniku podziału Marvipol S.A. spółka dzielona zmieni finalnie nazwę na British Automotive Holding S.A.

Marvipol S.A. jest współnikiem w spółce PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o., poprzez którą realizuje, na zasadzie Joint venture ze spółką PG Europe S.à r.l., zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu obiektu magazynowo – logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w okolicach Warszawy. PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. jest spółką, w której 58 udziałów posiada Marvipol S.A., a pozostałe 42 udziały posiada PG Europe S.à r.l., przy czym 16 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 S.A. jest współnikiem w spółce PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o., poprzez którą realizuje, na zasadzie Joint venture ze spółką PG Europe S.à r.l., zamierzenie inwestycyjne polegające na wybudowaniu obiektu magazynowo – logistycznego posadowionego na nieruchomości zlokalizowanej w aglomeracji śląskiej. PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. jest spółką, w której 68 udziałów posiada Marvipol S.A., a pozostałe 32 udziały 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 S.A. jest współnikiem w spółce Projekt 888 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, która została zawiązana w dniu 18 marca 2016 r. i zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 kwietnia 2016 r. pod numerem KRS 0000613805. Marvipol S.A. posiada w jednostce 50% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50.000,- zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy.

Przedmiotem działalności jednostki Projekt 888 Sp. z o.o. będzie kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Do dnia sporządzenia sprawozdania z działalności Projekt 888 Sp. z o.o. nie rozpoczęła prowadzenia działalności gospodarczej.

XVII. INFORMACJE O TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W roku obrotowym 2016, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, takie transakcje nie wystąpiły.

XVIII. INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W ROKU OBROTOWYM 2016 UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK

Informacje dotyczące kredytów bankowych zostały zamieszczone w punktach II i III niniejszego sprawozdania.

W roku obrotowym 2016 Marvipol S.A. miała zobowiązania z tytułu następujących pożyczek (wartości podane w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r.):

- w kwocie 1.465 tys. od jednostki zależnej Prosta 32 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 24.239 tys. od jednostki zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.) Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH W ROKU OBROTOWYM 2016 POŻYCZKACH

W 2016 roku Marvipol S.A. miała należności z tytułu następujących pożyczek (wartości podane w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r.):

- w kwocie 2.150 tys. zł na rzecz spółki Robo Wash S.A. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 50 tys. od jednostki zależnej Marvipol TM Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 33.450 tys. od jednostki zależnej Marvipol Development 3 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 25.995 tys. od jednostki zależnej Marvipol Estate Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 6.660 tys. od jednostki zależnej Marvipol Development 2 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 125 tys. od jednostki zależnej Projekt 03 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 25 tys. od jednostki zależnej Rivera Park Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 10.840 tys. od jednostki zależnej Marvipol Development 5 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 13.565 tys. od jednostki zależnej Marvipol Development 4 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 11.370 tys. od jednostki zależnej Projekt 07 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 10 tys. od jednostki zależnej Projekt 06 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 15 tys. od jednostki zależnej Bemowo Residence Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 30 tys. od jednostki zależnej Projekt 010 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 40 tys. od jednostki zależnej Projekt 09 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 33.418 tys. od spółki PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2022 r.

- w kwocie 18.790 tys. od spółki PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2022 r.

XX. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W ROKU OBROTOWYM 2016 PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

W dniu 18 kwietnia 2016 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 52.500.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. w związku z zawarciem w dniu 18 kwietnia 2016 r. pomiędzy Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 35.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 2A i 2B na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

W dniu 12 grudnia 2016 r. Marvipol S.A. udzieliła gwarancji korporacyjnej do kwoty 37.251.554,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (uprzednio: Projekt 01 Sp. z o.o.) w związku z zawarciem w dniu 12 grudnia 2016 r. pomiędzy Marvipol Development 3 Sp. z o.o. a mBank S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 17.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Riviera Park” – Etap 1 na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Krzyżówki.

W dniu 14 grudnia 2016 r. działając na zlecenie Marvipol S.A., mBank S.A. udzielił na rzecz Prosta Tower Sp. z o.o. gwarancji bankowych na łączną kwotę 728 tys. zł na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z umów najmu. Obecnie przedmiotowe gwarancje są scedowane na nowego właściciela budynku Prosta Tower Sp. z o.o. Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH.

W dniu 29 grudnia 2016 r. Marvipol S.A. udzieliła poręczenia do kwoty 37.500.000,00 PLN jednostce zależnej Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. w związku z zawarciem w dniu 29 grudnia 2016 r. pomiędzy Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 25.000.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etap 3 na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej.

W związku ze spłatą w dniu 15 grudnia 2016 r. umowy kredytu pomiędzy Marvipol Development Sp. z o.o. a mBank S.A. wygasła gwarancji płatności na rzecz mBank S.A. do wysokości 4.666.164,00 EUR.

XXI. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W roku obrotowym 2016 r. oraz do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie przeprowadziła emisji papierów wartościowych.

XXII. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM

Spółka nie publikowała prognoz jednostkowych wyników finansowych na 2016 rok.

XXIII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

W ocenie Zarządu Spółka racjonalnie zarządza zasobami finansowymi i na bieżąco pokrywa swoje zobowiązania wobec kontrahentów, w tym wobec banków i Skarbu Państwa. Spółka systematycznie dokonuje projekcji zadłużenia w horyzoncie 4 lat, a następnie aranżuje odpowiednie źródła finansowania.

XXIV. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Marvipol S.A. finansuje swoje plany inwestycyjne głównie ze środków własnych oraz pozyskanych z rynku kapitałowego, w szczególności poprzez emisje obligacji, a także z kredytów oraz z zaliczek wpłacanych przez klientów. W zależności od zamierzeń inwestycyjnych korzysta/aranżuje adekwatne źródła finansowania. Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka miała zawarte umowy kredytowe z: mBank S.A., Bank Millennium S.A. i BOŚ S.A. Spółka ma pełną możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Istotne znaczenie ma również finansowanie przez Banki działalności spółek zależnych od Spółki.

XXV. OCENA CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ I SPRAWOZDANIE FINANSOWE, W TYM NA WYNIKI OSIĄGNIĘTE W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM

W 2016 r. w Spółce nie wystąpiły zdarzenia nietypowe mające wpływ na wynik z działalności Spółki.

XXVI. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTKI

Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju jednostki znajduje się w pkt. IX pkt. 5) niniejszego sprawozdania.

XXVII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKĄ

W roku obrotowym 2016 oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

XXVIII. UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKĄ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA

Nie zawarto takich umów.

XXIX. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ NAGRÓD LUB KORZYŚCI OPARTYCH NA KAPITALE JEDNOSTKI, DLA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ZA ROK 2016

Imię, nazwisko i funkcja	Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych w przedsiębiorstwie Emitenta [tys. PLN]	Wartość wynagrodzeń i nagród z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych [tys. PLN]
ZARZĄD		
Mariusz Wojciech Książek Prezes Zarządu	4.035,-	4.413,-
Mariusz Poławski Członek Zarządu	840,-	756,-
Jacek Bielecki - Kierownik Oddziału do 13 sierpnia 2016 r.	81,-	0,-
Łukasz Sekuła – Prokurent Oddziałowy	361,-	0,-
Ewa Zajac - Kierownik Oddziału od 1 sierpnia 2016 r.	184,-	107,-
RADA NADZORCZA		
Aleksander Chłopecki Przewodniczący Rady Nadzorczej	40,-	0,-

Wiesław Tadeusz Łatała Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	40,-	0,-
Krzysztof Brejda Członek Rady Nadzorczej	28,-	0,-
Andrzej Malinowski Członek Rady Nadzorczej	0,-	0,-
Wiesław Mariusz Różacki Członek Rady Nadzorczej	28,-	0,-

Wypłat z zysku dla osób zarządzających nie było.

XXX. INFORMACJE O ZOBOWIĄZANIACH WYNIKAJĄCYCH Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE DLA BYŁYCH OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

Takie zobowiązania nie występują.

XXXI. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI JEDNOSTKI ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

W okresie od publikacji poprzedniego raportu okresowego stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające nie uległ zmianom.

W okresie od publikacji poprzedniego raportu okresowego stan posiadania akcji Spółki przez osoby nadzorujące nie uległ zmianom.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności stan posiadania akcji Spółki przedstawiał się następująco:

	Liczba posiadanych akcji Marvipol S.A.	Udział w kapitale zakładowym	Wartość nominalna akcji
Prezes Zarządu			
Mariusz Wojciech Książek*	2.077.592	5,00%	415.518,40
Członek Zarządu Mariusz Poławski	269.728	0,65%	53.945,60
	2.347.320	5,65%	469.464,00

*Spośród osób zarządzających udziały w jednostce powiązanej w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43) Ustawy o rachunkowości (Dz. U. 1994 Nr 121 poz. 591 z późn. zm.) posiada Mariusz Wojciech Książek:

MK Holding S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu – spółka prawa luksemburskiego, w której Mariusz Wojciech Książek posiada 100% udziałów, posiada 1.500 udziałów o wartości nominalnej 1.500.000 PLN w spółce Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, posiadającej na dzień sporządzenia sprawozdania 27.428.131 akcji Marvipol S.A.

Osoby nadzorujące nie posiadają udziałów w jednostkach powiązanych.

XXXII. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTCE UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY

Spółce nie są znane takie umowy.

XXXIII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie przeprowadzano programów akcji pracowniczych.

XXXIV. INFORMACJE O:

1) Dacie zawarcia przez jednostkę umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Spółka zawarła umowę z CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w dniu 17 czerwca 2016 r.

2) Wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem

Wysokość wynagrodzenia (w tys. zł) podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z tytułu:

	2016	2015
Badanie rocznych oraz przegląd śródrocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Marvipol S.A. i Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.	88	80
Pozostałe usługi	25	13

CZĘŚĆ DRUGA

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2016 ROKU

a) zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

W 2016 roku Spółka Marvipol S.A. przestrzegała zasad ładu korporacyjnego zawartych w zbiorze „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” [dalej: DPSN], przyjętym przez Radę Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w drodze uchwały nr 26/1413/2015 podjętej w dniu 13 października 2015 roku. Zbiór ten jest udostępniony na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem: https://www.gpw.pl/lad_korporacyjny_na_gpw.

b) zakres w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego, o którym mowa w podpunkcie (a), wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn, tego odstąpienia

Spółka Marvipol S.A. nie stosowała rekomendacji nr I.R.2. DPSN - Spółka nie prowadzi w sposób ciągły działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze, opartej o długoterminowe umowy. Działalność sponsoringowa lub charytatywna ma w spółce miejsce, jednak ogranicza się ona do nie mających charakteru stałego działań incydentalnych i niepowtarzalnych.

Spółka Marvipol S.A. nie stosowała zasady szczegółowej nr I.Z.1.16. DPSN - mając przede wszystkim na względzie aktualną strukturę akcjonariatu, jak też nie znajdujące uzasadnienia koszty organizacyjne i techniczne, Spółka obecnie nie planuje transmitowania obrad walnego zgromadzenia.

Spółka Marvipol S.A. nie stosowała zasady szczegółowej nr I.Z.1.20. DPSN - Spółka nie zamieszcza na swojej korporacyjnej stronie internetowej zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia z uwagi na aktualną strukturę akcjonariatu, a także nie znajdujący uzasadnienia koszt zorganizowania, przeprowadzenia i rejestracji obrad.

Spółka Marvipol S.A. nie stosowała rekomendacji nr III.R.1. DPSN - w strukturze spółki nie zostały wyodrębnione jednostki organizacyjne odpowiedzialne za system kontroli wewnętrznej, system zarządzania ryzykiem, compliance oraz audyt wewnętrzny, jednakże w ramach aktualnej struktury organizacyjnej powyższe zadania są realizowane przez inne działające w spółce jednostki organizacyjne.

Spółka Marvipol S.A. nie stosowała zasady szczegółowej nr III.Z.2. DPSN - w ramach aktualnej struktury organizacyjnej Spółki zadania obejmujące zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance są realizowane przez jednostki organizacyjne odpowiedzialne również za wykonywanie innych działań, w związku z czym osoby odpowiedzialne za powyższe zadania nie podlegają bezpośrednio pod Zarząd Spółki.

Spółka Marvipol S.A. nie stosowała zasad szczegółowych nr III.Z.3. oraz III.Z.4. DPSN - w strukturze spółki nie została wyodrębniona jednostka organizacyjna odpowiedzialna za audyt wewnętrzny, wobec czego nie została wyznaczona osoba kierująca funkcją audytu wewnętrznego.

Spółka Marvipol S.A. nie stosowała zasady szczegółowej nr V.Z.6. DPSN - w związku z planowanym podziałem Spółki Zarząd prowadzi działania mające na celu m. in. wdrożenie odpowiednich regulacji korporacyjnych, co będzie stanowiło spełnienie tej zasady.

Spółka Marvipol S.A. nie stosowała rekomendacji nr VI.R.1. oraz VI.R.2. DPSN - w Spółce nie zostały przyjęte wewnętrzne regulacje ustalające politykę wynagrodzeń członków organów Spółki i kluczowych menedżerów.

Spółka Marvipol S.A. nie stosowała zasady szczegółowej nr VI.Z.4. DPSN - w Spółce nie zostały przyjęte wewnętrzne regulacje ustalające politykę wynagrodzeń członków organów spółki i kluczowych menedżerów. W sprawozdaniu z działalności spółka przedstawia dane o wysokości wypłaconego członkom organów spółki wynagrodzenia.

c) główne cechy stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Zarząd Marvipol S.A. jest odpowiedzialny za wdrożenie i funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych publikowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. (z późn. zm.) w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

System kontroli wewnętrznej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych funkcjonuje w Spółce w oparciu o:

- wewnętrzne procedury Spółki określające zasady raportowania i zakres odpowiedzialności w procesie sporządzania sprawozdań finansowych,
- przeglądy półrocznych i rocznych sprawozdań finansowych Spółki przez niezależnego biegłego rewidenta.

Podstawą sporządzania sprawozdań finansowych są księgi rachunkowe, które prowadzone są przy użyciu programu finansowo-księgowego Symfonia, zapewniającego zaspokojenie potrzeb informacyjnych dla rachunkowości finansowej i zarządczej. Spółka stosuje przy tym rozwiązania organizacyjne i informatyczne zapewniające prawidłowe użytkowanie oraz ochronę oprogramowania i danych finansowych, a także zabezpieczenie dostępu do sprzętu komputerowego i oprogramowania. Dostęp do zasobów systemu ewidencji finansowo-księgowej, a w konsekwencji do sprawozdawczości finansowej, ograniczony jest stosownymi uprawnieniami nadawanymi upoważnionym pracownikom wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

Sprawozdania finansowe Spółki przygotowywane są przez wysoko wykwalifikowany zespół pracowników Działu Księgowości we współpracy z pracownikami Działu Finansowego. Prawidłowość wprowadzanych do systemu danych weryfikowana jest dodatkowo przez

analitka finansowego, podlegającego bezpośrednio Zarządowi Spółki. Ostatnim etapem procesu jest finalne autoryzowanie sprawozdań przez Zarząd Spółki. W przypadku sprawozdań rocznych i półrocznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Spółka poddaje je odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta o uznanych, odpowiednio wysokich kwalifikacjach. Ostateczne zatwierdzenie tych sprawozdań przez Walne Zgromadzenie Spółki poprzedzone jest uzyskaniem opinii niezależnego biegłego rewidenta.

Organizacja systemu zarządzania ryzykiem finansowym polega na rozdzieleniu komórek odpowiedzialnych za zawieranie różnego typu transakcji na rynku, opiniowaniu tych transakcji przez inne, niezależne komórki przed ich ostateczną akceptacją przez Zarząd Spółki i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera.

d) akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2016 roku				
Akcjonariusz	Liczba posiadanych Akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 428 131	66,01%	27 428 131	66,01%
Pioneer Pekao TFI S.A.	2 308 423	5,56%	2 308 423	5,56%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2 148 771	5,17%	2 148 771	5,17%
Nationale-Nederlanden OFE	2 078 000	5,00%	2 078 000	5,00%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 592	5,00%	2 077 592	5,00%
Inne podmioty	5 510 935	13,26%	5 510 935	13,26%
Razem	41 551 852	100,00%	41 551 852	100,00%

* Podmiot pośrednio zależny od Mariusza Wojciecha Książek.

e) posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Żaden z posiadaczy papierów wartościowych wyemitowanych przez Marvipol S.A. nie posiada specjalnych uprawnień kontrolnych wobec Spółki.

- f) **ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych**

Nie występują żadne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu z papierów wartościowych Marvipol S.A. Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi dającymi prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

- g) **ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta**

Nie występują ograniczenia statutowe dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Marvipol S.A.

- h) **zasady dotyczące powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji**

Zgodnie ze Statutem Spółki, w skład Zarządu Spółki wchodzi od jednej do siedmiu osób. W przypadku Zarządu jednoosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego Zarząd składa się z Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu i/lub Członków Zarządu. Spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu. Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. W przypadku powołania w skład Zarządu Spółki lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, do oświadczenia o którym mowa w zdaniu poprzedzającym należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu oraz, odpowiednio, pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powierzy funkcji Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, wówczas powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub powołania nowego członka Zarządu i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu może dokonać Rada Nadzorcza. Uprawnienie Rady Nadzorczej, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie dotyczy powoływania innych członków Zarządu niż członek Zarządu, któremu powierzona będzie funkcja Prezesa Zarządu. Pozostałych członków Zarządu Spółki w liczbie od jednego do trzech Członków Zarządu może powołać i odwołać Rada Nadzorcza, przy czym powołanym przez Radę Nadzorczą Członkom Zarządu Rada Nadzorcza może powierzyć pełnienie funkcji Wiceprezesów Zarządu. Kadencja każdego członka Zarządu wynosi 2 lata.

Zarząd Spółki jest upoważniony do podwyższania w okresie do dnia 31 maja 2017 r. kapitału zakładowego o kwotę 6.200.000 (sześć milionów dwieście tysięcy złotych – kapitał docelowy) w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy), przy czym akcje emitowane w ramach takiego podwyższenia mogą być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne. Zarząd Spółki nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji o wykupie akcji.

i) zasady zmiany statutu emitenta

Zmiana Statutu Marvipol S.A., zgodnie z § 26.1.d) Statutu Spółki należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia, przy czym w głosowaniu niezbędny jest udział spółki Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

j) sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa

Walne Zgromadzenie Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Walnego Zgromadzenia (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych. Akcjonariusze realizują swoje prawa w sposób określony Statutem, Regulaminem Walnego Zgromadzenia oraz obowiązującymi przepisami.

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno odbyć się w terminie sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na wniosek akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może również zwołać Rada Nadzorcza, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariuszy, powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia wniosku.

Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie w przypadku, gdy Zarząd Spółki nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisany terminie. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje również akcjonariuszom reprezentującym co najmniej 1/2 kapitału zakładowego lub co najmniej 1/2 ogółu głosów w Spółce.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na posiedzeniu i nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu, co do podjęcia uchwały nie objętej porządkiem obrad. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad albo zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad jest podejmowana jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad albo zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad wymaga szczegółowego umotywowania. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga uchwały Walnego

Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich wnioskodawców obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad bądź zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga większości trzech czwartych głosów. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału akcyjnego, mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno odbyć się w terminie wskazanym w żądaniu, a w razie istotnych co do tego przeszkód – w terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie przez Walne Zgromadzenie spraw wnoszonych pod jego obrady. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zostało zwołane na taki wniosek jest możliwe tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sam sposób jak zwołanie, w każdym razie nie później niż na trzy tygodnie przed pierwotnie planowanym terminem. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie co jego odwołanie.

Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki. Nie jest dopuszczalne uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej lub drogą korespondencyjną.

Walne Zgromadzenie uchwała i zmienia regulamin Walnego Zgromadzenia; zmiany obowiązują od następnego Walnego Zgromadzenia.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, poza sprawami wymienionymi wyraźnie w Statucie lub wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż do powzięcia uchwał, o których mowa w art. 415 § 1 – 4 Kodeksu spółek handlowych, niezbędny jest udział w głosowaniu spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, należy:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki;
- podjęcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat;
- udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- zmiana Statutu Spółki, w tym zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;
- z zastrzeżeniem postanowień Statutu o kapitale docelowym, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki;
- połączenie Spółki z inną spółką;
- przekształcenie Spółki;
- rozwiązanie i likwidacja Spółki;
- umorzenie akcji;
- wyrażenie zgody na nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 §1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych;
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;

- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody spowodowanej w związku z utworzeniem Spółki lub sprawowaniem zarządu lub nadzoru nad Spółką;
 - zawarcie umowy o zarządzanie ze spółką dominującą, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych;
 - z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
 - inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.
- Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Emisja obligacji i innych papierów wartościowych, w tym w drodze oferty publicznej, a także podejmowanie wszelkich działań mających na celu dematerializację, rejestrację w Krajowym Depozycie (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) oraz dopuszczenie obligacji i innych papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, z zastrzeżeniem § 26 ust. 1 pkt k) Statutu i bezwzględnie obowiązujących przepisów Kodeksu spółek handlowych, nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki nie stanowią inaczej.

Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie członków organów lub likwidatorów Spółki, bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności, jak również w sprawach osobowych. Uchwały w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki zapadają zawsze w jawnym głosowaniu imiennym, przy czym każdej akcji przysługuje jeden głos bez przywilejów lub ograniczeń. Zmiana przedmiotu działalności Spółki może nastąpić bez obowiązku wykupu akcji jeżeli uchwała w sprawie zmiany przedmiotu działalności Spółki podjęta zostanie większością 2/3 głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana, a w razie braku wskazania jakiegokolwiek inny członek Rady Nadzorczej lub członek Zarządu, po czym spośród osób uprawnionych do głosowania wybiera się przewodniczącego. Uchwały formułowane są w taki sposób, by każdy uprawniony miał możliwość ich zaskarżenia; dotyczy to w szczególności zaniechania podjęcia uchwały w określonej sprawie ujętej w porządku obrad.

k) skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz ich komitetów

Zarząd:

<i>Funkcja w Zarządzie</i>	<i>Skład osobowy na dzień 31 grudnia 2016 r.</i>
Prezes Zarządu	Mariusz Wojciech Książek
Członek Zarządu	Mariusz Poławski

W roku obrotowym 2016 w składzie Zarządu Spółki zmian nie było, natomiast w dniu 8 sierpnia 2016 r. Akcjonariusz Książek Holding Sp. z o.o., działając na podstawie przyznanych w Statucie Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania Zarządu, powołał Pana Mariusza Wojciecha Książek do Zarządu i pełnienia funkcji Prezesa Zarządu na kolejną dwuletnią kadencję trwającą do dn. 9 sierpnia 2018 r.

Zarząd Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.

Zarząd pod przewodnictwem Prezesa zarządza majątkiem i sprawami Spółki, a także reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd kierując się interesem Spółki określa strategię i główne cele działania Spółki i przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację. Zarząd dba o efektywność i przejrzystość systemu zarządzania Spółką oraz prowadzenie jej spraw zgodnie z przepisami prawa. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zarząd może podejmować uchwały również w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Zarządu zostali powiadomieni o treści projektu uchwały. Do kompetencji Prezesa Zarządu należy bieżące kierowanie i koordynowanie prac Zarządu, ogólny nadzór nad terminowością prowadzenia spraw przez Zarząd, bieżący przydział zadań do realizacji dla innych członków Zarządu, rozstrzyganie ewentualnych sporów kompetencyjnych pomiędzy innymi członkami Zarządu. Oprócz prowadzenia spraw wynikających z podziału obowiązków w Zarządzie, Prezes Zarządu ma prawo do każdorazowej kontroli każdej sprawy znajdującej się w kompetencjach Zarządu. Prezes Zarządu zatwierdza plan pracy Zarządu, zwołuje i ustala porządek obrad posiedzeń, kierując się w szczególności wnioskami członków Zarządu, przewodniczy posiedzeniom Zarządu.

Do składania oświadczeń w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo Wiceprezes Zarządu łącznie z Wiceprezesem Zarządu lub członkiem Zarządu lub prokurentem, albo dwóch członków Zarządu łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.

Rada Nadzorcza:

<i>Funkcja w Radzie Nadzorczej</i>	<i>Skład osobowy na dzień 31 grudnia 2016 r.</i>
Przewodniczący Rady Nadzorczej	Aleksander Chłopecki
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Wiesław Tadeusz Łatała
Członek Rady Nadzorczej	Krzysztof Brejda
Członek Rady Nadzorczej	Andrzej Malinowski
Członek Rady Nadzorczej	Wiesław Mariusz Różacki

W roku 2016 w Radzie Nadzorczej Spółki nie zaszły żadne zmiany.

Rada Nadzorcza Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych.

Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenia Rady i przewodniczy na nich. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na 4 miesiące, nie mniej niż 3 razy w roku.

Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać w terminie dwóch tygodni, posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek Zarządu. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu 1 miesiąca od chwili złożenia wniosku. W razie nieobecności Przewodniczącego zastępuje go Wiceprzewodniczący. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, chyba, że obecni są i wyrażają zgodę na taką zmianę lub uzupełnienie wszyscy członkowie Rady Nadzorczej, lub jest to konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą lub dotyczy oceny konfliktu interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółką.

Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali zaproszeni. Zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone członkowi Rady Nadzorczej osobiście lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 7 dni przed terminem posiedzenia, z zastrzeżeniem zdania następnego. W sprawach pilnych lub nagłych zaproszenie uznaje się za skutecznie wykonane, jeżeli zostało ono doręczone osobiście członkowi Rady Nadzorczej lub gdy zostało nadane kurierem lub pocztą poleconą lub za pomocą poczty elektronicznej na adres wskazany na piśmie przez członka Rady Nadzorczej jako adres do korespondencji, co najmniej na 48 godzin przed terminem posiedzenia. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów oddanych, za wyjątkiem uchwał Rady Nadzorczej w sprawie zawieszania, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowania członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, dla podjęcia których konieczne jest oddanie głosów za uchwałą przez wszystkich Członków Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady Nadzorczej, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Z zastrzeżeniem przepisów prawa, dopuszczalne jest podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały w prawidłowy sposób.

Biegłego rewidenta wybiera Rada Nadzorcza po przedstawieniu rekomendacji Zarządu.

W ramach Rady Nadzorczej Marvipol S.A. działają Komitety Audytu i Wynagrodzeń. Zarówno Komitet Audytu jak i Komitet Wynagrodzeń zbierają się stosownie do potrzeb, nie rzadziej jednak niż jeden raz w roku kalendarzowym.

l) opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących emitenta

Emitent nie opracował i nie realizuje polityki różnorodności. Przy decyzjach kadrowych Zarząd Emitenta kieruje się w szczególności bieżącymi potrzebami przedsiębiorstwa i długoterminowymi interesami Akcjonariuszy Spółki. Przy wyborze osób sprawujących funkcje kierownicze, zarządcze lub nadzorcze decydujące znaczenie mają wiedza, kompetencje i doświadczenie poszczególnych kandydatów, natomiast wiek bądź płeć kandydata mają drugorzędne znaczenie.

Warszawa, dn. 28 marca 2017 roku


PREZES
Mariusz Książek

Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu


Mariusz Poławski
Członek Zarządu

Mariusz Poławski - Członek Zarządu