

**Grupa Kapitałowa 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. („Grupa Kapitałowa”), w której Jednostką Dominującą jest Marvipol S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32 („Jednostka Dominująca”), na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowany 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 Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego 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 Grupy Kapitałowej. Zarząd Jednostki Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną aby sporządzane skonsolidowane 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 Jednostki Dominującej oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie.



Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
KRS: 0000402544  
NIP: 525-25-23-102  
REGON: 145894054

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Naszym zadaniem jest wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

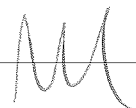
Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania w zakresie kwot i ujawnień zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym oceny ryzyka wystąpienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym istotnego zniekształcenia 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 Jednostkę Dominującą skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii o skuteczności działania kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności szacunków dokonanych przez Zarząd Jednostki Dominującej, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

### *Opinia*

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

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej, oraz
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa.



## Szczegółne objaśnienia na temat innych wymogów prawa i regulacji

### *Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej*

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości potwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej uwzględniają, we wszystkich istotnych aspektach, postanowienia art. 55 ust. 2a w powiązaniu z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 r. 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto informujemy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej. Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia potwierdzamy również, że oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiące wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej, 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 skonsolidowanym 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





**Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.**

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

---

## Spis treści

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
1.	Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Jednostce Dominującej	3
1.1.	Nazwa, forma prawna i siedziba Jednostki Dominującej	3
1.2.	Podstawa prawna działalności Jednostki Dominującej	3
1.3.	Rejestracja Jednostki Dominującej dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych	3
1.4.	Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej	3
1.5.	Zarząd Jednostki Dominującej	3
1.6.	Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	4
1.7.	Informacje o badaniu sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	6
2.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający	7
3.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta	7
3.1.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	7
3.2.	Kluczowy biegły rewident	7
3.3.	Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności	8
II.	CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU	9
1.	Dane finansowe Grupy Kapitałowej	9
1.1.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	9
1.2.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	10
2.	Analiza danych finansowych Grupy Kapitałowej	11
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	13
1.	Zakres badania	13
2.	Zasady rachunkowości i okres obrotowy Grupy Kapitałowej	13
3.	Informacja o dokumentacji konsolidacyjnej	14

## **I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU**

### **1. Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Jednostce Dominującej**

#### **1.1. Nazwa, forma prawna i siedziba Jednostki Dominującej**

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

#### **1.2. Podstawa prawna działalności Jednostki Dominującej**

Jednostka Dominująca 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. Jednostka Dominująca została utworzona na czas nieoznaczony i prowadzi działalność na podstawie statutu z dnia 9 stycznia 2006 r. z późniejszymi zmianami.

#### **1.3. Rejestracja Jednostki Dominującej dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych**

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

#### **1.4. Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej**

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

#### **1.5. Zarząd Jednostki Dominującej**

Funkcję kierownika Jednostki Dominującej sprawuje Zarząd.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. w skład Zarządu Jednostki Dominującej 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 Jednostki Dominującej.

## 1.6. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2016 r. w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. wchodziły następujące jednostki:

- Marvipol S.A. – Jednostka Dominująca,
- Prosta Tower Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% (Prosta 32 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A. – posiada 100% udziałów),
- Mokotów Park Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Prosta 32 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol TM Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- British Automotive Polska S.A. – jednostka zależna w 100%,
- British Automotive Centrum Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- British Automotive Łódź Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- AML Polska Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- M Automotive Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Lotus Warszawa Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. (dawniej Marvipol Property Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100% (Marvipol TM Sp. z o.o. jest komandytariuszem z 99% udziałem w zysku i Marvipol Development 1 Sp. z o.o. jest komplementariuszem z 1% udziałem w zysku – obie jednostki bezpośrednio zależne w 100% od Marvipol S.A.),
- British Automotive Supply Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% (Marvipol S.A. posiada w tej jednostce 0% udziałów, 100% udziałów posiada British Automotive Polska S.A. – jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.),
- Marvipol Estate Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Development 1 Sp. z o.o. (dawniej Gdański City Center Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Development 2 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 02 Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 01 Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 08 Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- Marvipol Development 5 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 05 Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- Projekt 03 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Projekt 06 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Projekt 07 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Projekt 09 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Projekt 010 Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- MVP Logistics S.A. (dawniej Projekt 011 S.A.) – jednostka zależna w 100%,
- Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej Projekt 04 Sp. z o.o.) – jednostka zależna w 100%,
- Bemowo Residence Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- British Motor Club Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100% (Marvipol S.A. posiada w tej jednostce 0% udziałów, 100% udziałów posiada British Automotive Polska S.A. – jednostka zależna w 100% od Marvipol S.A.).

Wszystkie powyższe jednostki zostały objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. sporządzonym za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. przy zastosowaniu metody konsolidacji pełnej.

W porównaniu ze stanem na dzień 31 grudnia 2015 r., na który zaprezentowano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dane porównawcze nastąpiły następujące zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej:

- Nastąpiło połączenie Marvipol TM Sp. z o.o. ze spółkami P.Z.-BUD Sp. z o.o., Verbis GAMMA Sp. z o.o. i Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o., przy czym Marvipol TM Sp. z o.o. był jednostką przejmującą a pozostałe z wymienionych spółek jednostkami przejmowanymi. Połączenie zostało zarejestrowane w KRS w dniu 8 grudnia 2016 r.
- W trakcie 2016 r. utworzono następujące spółki: Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 08 Sp. z o.o.), Projekt 06 Sp. z o.o., Projekt 07 Sp. z o.o., Projekt 09 Sp. z o.o., Projekt 10 Sp. z o.o., MVP Logistics S.A. (dawniej Projekt 011 S.A.) oraz Bemowo Residence Sp. z o.o.

## 1.7. Informacje o badaniu sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Jednostki Dominującej Marvipol S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. i w dniu 28 marca 2017 r. wydaliśmy o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń.

Przeprowadziliśmy badania sprawozdań finansowych poniżej wymienionych jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. Informacje o datach i rodzaju wydanych opinii są zamieszczone w poniższej tabeli:

Nazwa jednostki zależnej	Data opinii	Rodzaj wydanej opinii
Prosta Tower Sp. z o.o.	15 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
Mokotów Park Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
Prosta 32 Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol TM Sp. z o.o.	na dzień sporządzenia niniejszego raportu opinia nie wydana	nie dotyczy
British Automotive Polska S.A.	23 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
British Automotive Łódź Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
AML Polska Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
M Automotive Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
Mavripol Development 1 Sp. z o.o. Sp.k.	na dzień sporządzenia niniejszego raportu opinia nie wydana	nie dotyczy
Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
British Automotive Supply Sp. z o.o.	7 marca 2017 r.	bez zastrzeżeń
Marvipol Estate Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Marvipol Development 2 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Marvipol Development 3 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Marvipol Development 4 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Marvipol Development 5 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Projekt 03 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Projekt 06 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Projekt 07 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Projekt 09 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Projekt 010 Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
MVP Logistics S.A.	nie badane	nie dotyczy
Riviera Park Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
Bemowo Residence Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy
British Motor Club Sp. z o.o.	nie badane	nie dotyczy

W odniesieniu do jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r., które nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta, zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy procedury pozwalające na wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## **2. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. 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 oraz zawierała uzupełniające objaśnienie następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, iż skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje także sprawozdania finansowe jednostek zależnych, które nie zostały zbadane, co nie narusza przepisów ustawy o rachunkowości. W odniesieniu do sprawozdań finansowych, które nie zostały zbadane zastosowano procedury rewizyjne, pozwalające wydać nam opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.”.

Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej w dniu 28 czerwca 2016 r. zatwierdziło skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy.

Skonsolidowane 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest umowa z dnia 17 czerwca 2016 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej z dnia 31 maja 2016 r.

Terminy badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w siedzibie Jednostki Dominującej były następujące:

- Od 28 listopada do 2 grudnia 2016 r. – badanie wstępne,
- Od 30 stycznia do 28 marca 2017 r. – badanie końcowe.

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., kluczowy biegły rewident oraz osoby uczestniczące w badaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej spełniają wymóg niezależności w stosunku do wszystkich jednostek Grupy Kapitałowej 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 Grupy Kapitałowej

#### 1.1. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	31.12.2016 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2015 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
<b>Aktywa</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	29 095	3	53 142	6
Wartości niematerialne	808	-	888	-
Prawa wieczystego użytkowania grunów	3 056	-	3 131	1
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	78 678	9
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	6 397	1	4 099	-
Pozostałe należności długoterminowe	75	-	840	-
Pozostałe inwestycje długoterminowe	160	-	33 460	4
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 151	1	24 799	3
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>47 742</b>	<b>5</b>	<b>199 037</b>	<b>23</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	71 911	7	445 445	52
Inwestycje krótkoterminowe	-	-	9 000	1
Należności z tytułu podatku dochodowego	292	-	908	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	70 668	7	48 043	6
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	7 941	1	5 384	1
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	105 060	11	155 372	17
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>255 872</b>	<b>26</b>	<b>664 152</b>	<b>77</b>
<b>Aktywa przeznaczone do wydzielienia</b>	<b>664 238</b>	<b>69</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>967 852</b>	<b>100</b>	<b>863 189</b>	<b>100</b>
	31.12.2016 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2015 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał zakładowy	8 310	1	8 310	1
Kapitał zapasowy	268 346	28	268 346	31
Kapitał rezerwowy	44 831	4	17 059	2
Zyski zatrzymane	69 018	7	32 343	4
<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>390 505</b>	<b>40</b>	<b>326 058</b>	<b>38</b>
<b>Udziały mniejszości</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>390 505</b>	<b>40</b>	<b>326 058</b>	<b>38</b>
<b>Zobowiązania</b>				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	76 896	8	60 396	7
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	80	-	672	-
Pozostałe zobowiązania	-	-	2 143	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 891	-	49 630	6
Rezerwy	6 397	1	4 099	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	-	137 906	16
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>86 264</b>	<b>9</b>	<b>254 846</b>	<b>29</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-	-	33 476	4
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	54	-	934	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	4 965	-	204	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	154 900	16	125 711	15
Przychody przyszłych okresów	190	-	95 818	11
Rezerwy	8 037	1	5 499	1
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	-	20 643	2
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>168 146</b>	<b>17</b>	<b>282 285</b>	<b>33</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>254 410</b>	<b>26</b>	<b>537 131</b>	<b>62</b>
<b>Zobowiązania przeznaczone do wydzielienia</b>	<b>322 937</b>	<b>34</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>	<b>967 852</b>	<b>100</b>	<b>863 189</b>	<b>100</b>

## 1.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2016 - 31.12.2016 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży	<i>Dane przekształcone</i> 1.01.2015 - 31.12.2015 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży
<b>Działalność kontynuowana</b>				
Przychody ze sprzedaży	653 868	100	411 451	100
Pozostałe przychody operacyjne	3 737	1	2 305	1
	<b>657 605</b>	<b>101</b>	<b>413 756</b>	<b>101</b>
Amortyzacja	(607)	-	(750)	-
Zużycie materiałów i energii	(1 895)	-	(1 774)	(1)
Usługi obce	(36 654)	(6)	(15 672)	(4)
Koszty świadczeń pracowniczych	(12 638)	(2)	(11 490)	(3)
Wartość sprzedanych towarów i usług	(539 188)	(83)	(345 858)	(84)
Pozostałe koszty operacyjne	(7 543)	(1)	(7 842)	(2)
Zyski z inwestycji	977	-	414	-
Wynik na zbyciu akcji własnych	-	-	(363)	-
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	-	-	(132)	-
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>60 057</b>	<b>9</b>	<b>30 289</b>	<b>7</b>
Koszty finansowe	(1 661)	-	(2 046)	-
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>58 396</b>	<b>9</b>	<b>28 243</b>	<b>7</b>
Podatek dochodowy	(11 663)	(2)	(3 201)	(1)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>46 733</b>	<b>7</b>	<b>25 042</b>	<b>6</b>
<b>Działalność zaniechana</b>				
Zysk netto z działalności zaniechanej	22 285	3	3 623	1
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	-	-	3 678	1
<b>Zysk netto</b>	<b>69 018</b>	<b>10</b>	<b>32 343</b>	<b>8</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>69 018</b>	<b>10</b>	<b>32 343</b>	<b>8</b>

## 2. Analiza danych finansowych Grupy Kapitałowej

	2016	2015	2014
<b>1. Rentowność sprzedaży netto</b>			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody ze sprzedaży netto}}$	7,9%	4,7%	6,4%
<b>2. Rentowność kapitału własnego</b>			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	21,5%	11,0%	19,6%
<b>3. Rentowność aktywów ogółem</b>			
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{suma aktywów}}$	7,1%	3,7%	5,8%
<b>4. Szybkość rotacji zapasów</b>			
$\frac{\text{zapasy} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$	176 dni	237 dni	256 dni
<b>5. Szybkość rotacji należności</b>			
$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$	18 dni	8 dni	22 dni
<b>6. Szybkość rotacji zobowiązań</b>			
$\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$	60 dni	31 dni	30 dni
<b>7. Stopa zadłużenia</b>			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	59,7%	62,2%	64,8%
<b>8. Wskaźnik płynności</b>			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,5	2,4	2,2
<b>9. Wskaźnik płynności szybkiej</b>			
$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{przychody przyszłych okresów}}$	1,6	1,2	0,7

Obserwowana poprawa wskaźników rentowności w porównaniu z rokiem ubiegłym jest efektem wyższego zysku netto wypracowanego przez Grupę w badanym roku głównie w wyniku znacznie większego wolumenu i wartości sprzedaży w segmencie motoryzacyjnym, sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej oraz rozpoznania zysku z działalności jednostki współkontrolowanej Industrial Center 37 Sp. z o.o., która zrealizowała i częściowo skomercjalizowała inwestycję w postaci obiektu magazynowo – logistycznego. W segmencie deweloperskim Grupa przede wszystkim kontynuowała sprzedaż mieszkań w inwestycji Central Park Ursynów. Jak wspomniano powyżej, w trakcie 2016 roku Grupa Kapitałowa zbyła nieruchomość inwestycyjną w postaci budynku biurowego w wyniku czego nastąpiło zaniechanie przez Grupę działalności związanej z najmem. Ponadto na koniec badanego roku Grupa zaprezentowała cały segment deweloperski jako aktywa i zobowiązania przeznaczone do wydzielenia w związku z prowadzonym procesem podziału Grupy, co zostało opisane szczegółowo w notce 37 informacji objaśniających. Dane porównawcze zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów zostały adekwatnie przekształcone. W celu zapewnienia porównywalności, wskaźniki zaprezentowane powyżej uwzględniają dane dotyczące działalności kontynuowanej i zaniechanej.

Wahania wskaźnika szybkości rotacji zapasów wynikają głównie z nieregularności przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim, co jest charakterystyczne dla tej branży, z uwagi na specyficzne zasady rozpoznawania przychodu w chwili wydania lokali nabywcom.

Stopa zadłużenia i wskaźniki płynności pozostają na podobnym poziomie w porównaniu z ubiegłym rokiem.

### **III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU**

#### **1. Zakres badania**

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

Na skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 r., skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowany 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 Jednostki Dominującej złożył i udostępnił wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia, dokumenty i informacje.

#### **2. Zasady rachunkowości i okres obrotowy Grupy Kapitałowej**

Z uwagi na to, że niektóre jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej stosują zasady (politykę) rachunkowości inne od zasad (polityki) rachunkowości Jednostki Dominującej, dokonano stosownego przekształcenia danych finansowych takich jednostek na potrzeby sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dostosowując je do zasad (polityki) rachunkowości Jednostki Dominującej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. W przypadku jednostek, których rok obrotowy jest inny dane finansowe objęte konsolidacją zostały dostosowane do okresu, za który sporządzono skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

### 3. Informacja o dokumentacji konsolidacyjnej

Zarząd Jednostki Dominującej przedstawił kompletną i poprawną dokumentację konsolidacyjną zawierającą:

- sprawozdania finansowe wszystkich jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej,
- kalkulacje dotyczące konsolidacji kapitałów i ustalenia udziałów niekontrolujących,
- zestawienia dokonanych korekt i wyłączeń niezbędnych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym zwłaszcza: wartości nabycia udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w jednostkach zależnych oraz części aktywów netto jednostek zależnych odpowiadającej udziałowi Jednostki Dominującej we własności tych jednostek; wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją; dokonanych wyłączeń wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend,
- obliczenia wartości firmy.



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





**Grupa Kapitałowa Marvipol S.A.**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za rok zakończony 31 grudnia 2016**

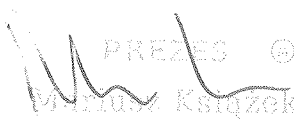
## Spis treści

	Strona
Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	4
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	6
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym	8
Informacje objaśniające	9

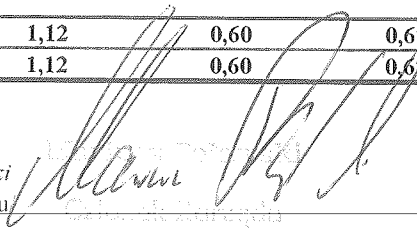
## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

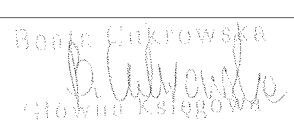
Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.		Dane przekształcone			
w tysiącach złotych		Nota	01.sty.16 31.gru.16	01.sty.15 31.gru.15	01.sty.15 31.gru.15
<b>Działalność kontynuowana</b>					
Przychody ze sprzedaży	7	653 868	411 451	686 418	
Pozostałe przychody operacyjne	8	3 737	2 305	7 748	
		<b>657 605</b>	<b>413 756</b>	<b>694 166</b>	
Amortyzacja		(607)	(750)	(2 220)	
Zużycie materiałów i energii		(1 895)	(1 774)	(3 257)	
Usługi obce	10	(36 654)	(15 672)	(254 685)	
Koszty świadczeń pracowniczych	12	(12 638)	(11 490)	(14 178)	
Wartość sprzedanych towarów i usług	9	(539 188)	(345 858)	(345 858)	
Pozostałe koszty operacyjne	11	(7 543)	(7 842)	(33 335)	
Zyski z inwestycji	13	977	414	1 800	
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	14	-	-	3 407	
Wynik na zbyciu akcji własnych		-	(363)	(363)	
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	15	-	(132)	891	
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>		<b>60 057</b>	<b>30 289</b>	<b>46 368</b>	
Koszty finansowe	16	(1 661)	(2 046)	(14 395)	
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>58 396</b>	<b>28 243</b>	<b>31 973</b>	
Podatek dochodowy	17	(11 663)	(3 201)	(4 306)	
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b>		<b>46 733</b>	<b>25 042</b>	<b>27 667</b>	
<b>w tym przypadający na:</b>					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		46 733	25 042	27 667	
Akcjonariuszy mniejszościowych		-	-	-	
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>		<b>46 733</b>	<b>25 042</b>	<b>27 667</b>	
<b>Działalność zaniechana</b>					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	37	22 285	3 623	998	
Wynik na zbyciu jednostek zależnych		-	3 678	3 678	
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>69 018</b>	<b>32 343</b>	<b>32 343</b>	
Inne całkowite dochody		-	-	-	
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>69 018</b>	<b>32 343</b>	<b>32 343</b>	
<b>Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>					
Podstawowy (zł)	28	1,66	0,69	0,78	
Rozwodniony (zł)	28	1,66	0,69	0,78	
<b>Zysk przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej</b>					
Podstawowy (zł)	28	1,12	0,60	0,67	
Rozwodniony (zł)	28	1,12	0,60	0,67	



**Mariusz Książek**  
Prezes Zarządu



**Mariusz Polawski**  
Członek Zarządu



**Beata Cukrowska**  
Główny Księgowy

Beata Cukrowska  
osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska

/osoba, której powierzono

prorowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 28 marca 2017 roku

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2016 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-16	31-gru-15
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	18	29 095	53 142
Wartości niematerialne	19	808	888
Prawa wieczystego użytkowania gruntów		3 056	3 131
Nieruchomości inwestycyjne	20	-	78 678
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	33	6 397	4 099
Pozostałe należności długoterminowe	21	75	840
Pozostałe inwestycje długoterminowe	22	160	33 460
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23	8 151	24 799
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>47 742</b>	<b>199 037</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	24	71 911	445 445
Inwestycje krótkoterminowe		-	9 000
Należności z tytułu podatku dochodowego		292	908
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25	70 668	48 043
Aktywo z tytułu zwrotu kosztów napraw gwarancyjnych	33	7 941	5 384
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	105 060	155 372
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>255 872</b>	<b>664 152</b>
<b>Aktywa przeznaczone do wydzielenia</b>		<b>664 238</b>	<b>-</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>967 852</b>	<b>863 189</b>

 PREZES  
Mariusz Książek

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

 Członek Zarządu

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

 Beata Cukrowska  
Główna Księgowa

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2016 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-16	31-gru-15
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	27	8 310	8 310
Kapitał zapasowy		268 346	268 346
Kapitał rezerwowy		44 831	17 059
Zyski zatrzymane		69 018	32 343
<b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>390 505</b>	<b>326 058</b>
<b>Udziały mniejszości</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>390 505</b>	<b>326 058</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29	76 896	60 396
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	31	80	672
Pozostałe zobowiązania	34	-	2 143
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	23	2 891	49 630
Rezerwy	33	6 397	4 099
Zobowiązania z tytułu obligacji	30	-	137 906
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>86 264</b>	<b>254 846</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	29	-	33 476
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	31	54	934
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		4 965	204
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	34	154 900	125 711
Przychody przyszłych okresów	32	190	95 818
Rezerwy	33	8 037	5 499
Zobowiązania z tytułu obligacji	30	-	20 643
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>168 146</b>	<b>282 285</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>254 410</b>	<b>537 131</b>
<b>Zobowiązania przeznaczone do wydzielienia</b>		<b>322 937</b>	<b>-</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>967 852</b>	<b>863 189</b>

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/

## Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 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

<b>Zysk netto za okres</b>	<b>69 018</b>	<b>32 343</b>
<b>Korekty</b>		
Amortyzacja	2 364	3 064
Amortyzacja przedpłat z tytułu prawa wieczystego użytkowania	75	75
Przychody z tytułu odsetek	(1 276)	(1 593)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(1 148)	9
Koszty finansowe	10 669	10 992
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(10 221)	-
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(6 279)	-
Likwidacja środków trwałych i WNiP	373	517
Udział w wyniku jednostek współkontrolowanych	(8 438)	(3 407)
Wynik na sprzedaży jednostek zależnych	-	(4 569)
Zmiana stanu pozostałych aktywów i zobowiązań sprzedanych jednostek zależnych	-	(11 078)
Wynik na sprzedaży akcji własnych	-	363
Odpis na należność z tyt.pożyczki	-	2 294
Podatek dochodowy	10 995	5 403
Zmiana stanu zapasów	35 109	79 989
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(39 994)	18 220
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(19)	(35)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	75 805	(7 859)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(27 167)	13 954
Różnice kursowe	1 799	-
Koszty emisji obligacji	718	1 033
Podatek zwrócony	912	1 928
Podatek zapłacony	(13 900)	(8 599)
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>99 395</b>	<b>133 044</b>

W tym:

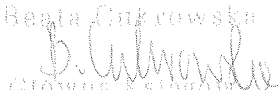
Działalność kontynuowana  
Działalność przeznaczona do wydzielenia

<b>48 208</b>	<b>31 371</b>
<b>51 187</b>	<b>101 673</b>

  
PREZES

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/


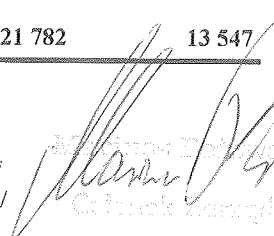
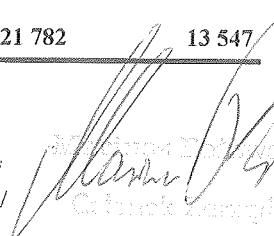
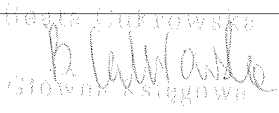
Mariusz Polawski  
/Członek Zarządu/

  
Beata Cukrowska  
Główna Księgowa

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

## Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych - cd.

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

w tysiącach złotych	01.sty.16 31.gru.16	01.sty.15 31.gru.15
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Odsetki otrzymane	517	1 025
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych	-	22 220
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	27 822	340
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	86 133	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(5 782)	(8 055)
Splata udzielonych pożyczek	502	1 264
Pożyczki udzielone	(51 887)	(28 198)
Nabycie aktywów finansowych	(33)	(9 020)
Wykup obligacji	9 000	-
Sprzedaż akcji własnych	-	453
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>66 272</b>	<b>(19 971)</b>
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	5 775	(14 989)
Działalność przeznaczona do wydzielenia	60 497	(4 982)
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy netto z emisji obligacji	-	72 324
Wykup obligacji w terminie	(18 397)	(69 880)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	75 135	60 818
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(63 713)	(89 696)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(1 077)	(1 917)
Odsetki zapłacone	(10 714)	(12 995)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom	(4 571)	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(23 337)</b>	<b>(41 346)</b>
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	40 441	(21 513)
Działalność przeznaczona do wydzielenia	(63 778)	(19 833)
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>142 330</b>	<b>71 727</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	155 372	83 645
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>297 702</b>	<b>155 372</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>21 782</b>	<b>13 547</b>
 Mariusz Książek /Prezes Zarządu/	 Mariusz Polawski /Członek Zarządu/	 Beata Cukrowska /Główny Księgowy/
 Beata Cukrowska /osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych/		

## Skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.

w tysiącach złotych	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Akcje własne	Zyski zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2015 r.</b>	<b>8 310</b>	<b>207 615</b>	<b>29 852</b>	<b>(816)</b>	<b>47 938</b>	<b>292 899</b>	<b>292 899</b>
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	32 343	32 343	32 343
Emisja obligacji zamiennych na akcje	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał na nabycie akcji własnych	-	12 793	(12 793)	-	-	-	-
Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	47 938	-	-	(47 938)	-	-
Sprzedaż akcji własnych	-	-	-	816	-	816	816
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2015 r.</b>	<b>8 310</b>	<b>268 346</b>	<b>17 059</b>	<b>-</b>	<b>32 343</b>	<b>326 058</b>	<b>326 058</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2016 r.</b>	<b>8 310</b>	<b>268 346</b>	<b>17 059</b>	<b>-</b>	<b>32 343</b>	<b>326 058</b>	<b>326 058</b>
Całkowite dochody ogółem	-	-	-	-	69 018	69 018	69 018
Przeniesienie na kapitał zapasowy	-	-	27 772	-	-	-	-
Przeznaczenie części zysku za rok 2015 na wypłatę dywidendy	-	-	-	-	(4 571)	(4 571)	(4 571)
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2016 r.</b>	<b>8 310</b>	<b>268 346</b>	<b>44 831</b>	<b>-</b>	<b>69 018</b>	<b>390 505</b>	<b>390 505</b>

PREZES  
Mariusz Książek

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Polański  
/Członek Zarządu/

Beata Cukrowska  
PREZES

Beata Cukrowska  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/



## Informacje objaśniające

### 1. Dane Spółki Dominującej

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

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

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

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

Do dnia 29 grudnia 2015 roku przedmiotem działalności Grupy było również prowadzenie myjni samochodowych.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą”). Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Marvipol S.A.

### 2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

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

### **Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2016 roku**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 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 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych Grupach” oraz MSR 28 „Inwestycje w Grupach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Grupy inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub po tej dacie).

Zastosowanie powyższych zmian do standardów nie miało istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości Grupy oraz na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 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 różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

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

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

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

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

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

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

## **2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)**

### **a) Podstawa wyceny**

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

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notce 4.

### **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 Dominującej.

### **c) Dokonane osądy i szacowania**

Sporządzenie skonsolidowanego 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w następujących notach:

- Nota 18 - rzeczowe aktywa trwałe,
- Nota 20 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 23 - podatek odroczony,
- Nota 24 - zapasy,
- Nota 25 - inwestycje krótkoterminowe oraz należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe
- Nota 33 - rezerwy,
- Nota 39 - 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 Grupy.

### **a) Zasady konsolidacji**

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę konsolidacji pełnej.

#### **(i) Jednostki zależne**

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę Dominującą. Kontrola ma miejsce wtedy, gdy Spółka Dominująca posiada zdolność kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną danej jednostki, w celu uzyskiwania korzyści płynących z jej działalności. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień bilansowy mogą zostać zrealizowane lub mogą podlegać konwersji.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

## **(ii) Korekty konsolidacyjne**

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski lub straty, a także przychody oraz koszty Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## **b) 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 skonsolidowanym 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.

## **c) Instrumenty finansowe**

### **(i) Aktywa finansowe**

Inwestycje ujmuje się w dniu zakupu i usuwa ze sprawozdania finansowego w dniu sprzedaży, jeśli umowa wymaga dostarczania 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 Grupa 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 Grupy, 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.

#### *Investycje utrzymywane do terminu wymagalności*

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

#### *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*

Akcje i umarzalne obligacje nienotowane na giełdzie, będące w posiadaniu Grupy 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 ujemne 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 ujemne 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 ujemne się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów danego okresu. Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujemne się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w chwili uzyskania przez Grupę 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 ujemne 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 ujemne 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, poszczególne aktywa ocenione jako te, które nie utraciły ważności, bada się pod kątem utraty wartości kątem utraty wartości łącznie. Obiektywne dowody utraty wartości dla portfela należności obejmują doświadczenie Grupy 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 ujemne się w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych.

Z wyjątkiem instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, jeśli w kolejnym okresie obrotowym 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 skonsolidowanym 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 ujmują 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.

#### *Wyścigowanie aktywów finansowych*

Grupa wyścigowuje 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 Grupa 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 Grupa 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 Grupę**

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 Grupę 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 zawęzałoby 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 Grupę 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.

#### *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 Grupa 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 Grupy, 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*

Grupa wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Grupy 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.

**d) Rzeczowe aktywa trwałe**

**(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 Grupa 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. Grupa zakłada poniższe 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 Grupę corocznie weryfikowana.

**e) Wartości niematerialne**

**(i) Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne nabyte przez Grupę 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.

**f) 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 inwestycyjną przeznacza do sprzedaży, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

#### **g) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu**

Umowy leasingowe, w ramach których Grupa 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. Za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, aktywa użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego nie są rozpoznawane w bilansie Grupy. Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazywane w bilansie według wartości godziwej.

Grupa ujmuje prawa wieczystego użytkowania gruntów jako umowy leasingu operacyjnego. W związku z tym, wszystkie płatności dokonane w celu nabycia wieczystego użytkowania gruntów ujmowane są jako prawa wieczystego użytkowania gruntów. Wartość tych praw odpisuje się do sprawozdania z całkowitych dochodów w okresie użytkowania gruntów za wyjątkiem tych nieruchomości, które są wykazywane jako nieruchomości inwestycyjne.

#### **h) 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 wydatki 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 budowlami 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.

Dla wyceny rozchodu części samochodowych Grupa stosuje metodę FIFO, natomiast w przypadku samochodów rozchód wyceniany jest w tej samej kwocie, w której dany towar został przyjęty na stan, czyli metodą identyfikacji szczegółowej.

#### **i) 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 Grupa 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 zaszyły 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.

## **j) Świadczenia pracownicze**

### **(i) Program określonych składek**

Grupa 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 Grupy 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 uwzględniania dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

## **k) Rezerwy**

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wpływem 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 Grupę 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, Grupa rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

## **l) 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 tzn. 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 Grupa 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 Grupę 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 Grupę środków pieniężnych oraz należne dywidendy. 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 Grupa 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 rozliczanych 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**

Grupa 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 działalności Grupy, 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 Grupy bazuje na segmentach branżowych.

#### **r) Wspólne przedsięwzięcia**

Wspólnik wspólnego przedsięwzięcia ujmuje swój udział we wspólnym przedsięwzięciu jako inwestycję i rozlicza tę inwestycję przy użyciu metody praw własności zgodnie z MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólne przedsięwzięcia, chyba że jednostka jest zwolniona ze stosowania metody praw własności zgodnie z tym standardem. Strona, która uczestniczy we wspólnym przedsięwzięciu, lecz nie sprawuje nad nim wspólkontroli, rozlicza swój udział w ustaleniu z MSSF 9 Instrumenty finansowe, chyba, że wywiera znaczący wpływ na wspólne przedsięwzięcie i wówczas rozlicza się zgodnie z MSR 28.

### **4. Ustalenie wartości godziwej**

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Grupy 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.

**5. Działalność zaniechana w tym przeznaczona do wydzielienia**

**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 deweloperską, jako odrębną strukturą, 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 wniosek 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 wydzielienia), co zostało zaprezentowane w nocie 37.

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

W 2015 r. zaniechała działalności polegającej na prowadzeniu myjni samochodowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Robo Wash sp. z o.o. oraz do 30 września 2015 roku przez Marvipol S.A. W dniu 29 grudnia 2015 roku 100% udziałów w spółce Robo Wash sp. z o.o. zostało sprzedanych poza Grupę Kapitałową.

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

## 6. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

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

Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska (przeznaczona do wydzielenia),
- sprzedaż samochodów,
- działalność myjni samochodowych (działalność zaniechana w 2015 roku),
- najem powierzchni (działalność zaniechana w 2016 roku).

W dniu 29 grudnia 2015 roku Marvipol S.A. sprzedała wszystkie posiadane udziały w Spółce zależnej Robo Wash Sp. z o.o. prowadzącej działalność w segmencie myjni samochodowych. Więcej informacji na temat działalności zaniechanej znajduje się w nocie 37.2.

Grupa na skutek sprzedaży budynku Prosta Tower w dniu 15 grudnia 2016 r. zaniechała działalności polegającej na najmie powierzchni biurowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Prosta Tower. Więcej informacji o działalności zaniechanej w nocie 37.3.

**6. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)**  
**Segmenty zgodnie z MSSF 8**

	w tysiącach złotych		Działalność deweloperska		Mijnie		Sprzedaż samochodów		Najem		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-16	31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15
<b>Działalność kontynuowana</b>														
Przychody od odbiorców zewnętrznych	-	269 759	-	-	-	-	653 868	411 451	-	-	-	-	653 868	681 210
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	-	3 407	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 407
Pozostałe przychody operacyjne	-	5 331	-	-	-	-	3 737	2 305	-	-	-	-	3 737	7 636
<b>Przychody od odbiorców razem</b>	<b>-</b>	<b>278 497</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>657 605</b>	<b>413 756</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>657 605</b>	<b>692 253</b>
Wynik segmentu	-	10 021	-	-	-	-	59 080	30 370	-	-	-	-	59 080	40 391
Nieprzypisane koszty														
Zyski z inwestycji													978	2 425
Zbycie akcji własnych													(363)	891
Zbycie jednostek zależnych														
Zysk (strata) ze zbycia wartości niematerialnych i prawnych														
Zysk na działalności operacyjnej														
Koszty finansowe													60 058	43 344
Podatek dochodowy													(1 661)	(11 592)
													(11 663)	(4 266)
<b>Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej</b>													<b>46 734</b>	<b>27 486</b>
<b>Działalność zaniechana</b>														
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	16 745	-	-	998	-	-	-	-	5 540	181	-	-	22 285	1 179
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	-	-	-	3 678	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 678
<b>Zysk (strata) netto</b>													<b>69 019</b>	<b>32 343</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>														
Inne całkowite dochody (netto)													-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>													<b>69 019</b>	<b>32 343</b>

**Segmenty zgodnie z MSSF 8**

	w tysiącach złotych		Działalność deweloperska		Myjnie		Sprzedaż samochodów		Najem		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-gru-16	31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15	31-gru-16	31-gru-15
Aktywa segmentu	664 238	482 557	-	-	-	303 614	127 096	-	100 369	-	(3 173)	967 852	706 849	
Nieprzypisane aktywa												-	156 340	
Aktywa razem												967 852	863 189	
Zobowiązania segmentu	322 937	237 009	-	-	-	254 410	96 758	-	62 732	-	(3 173)	577 347	393 326	
Nieprzypisane zobowiązania												-	143 805	
Zobowiązania razem												577 347	537 131	
Wydutki inwestycyjne	2 260	2 370	-	36	2 527	6 442	995	80	-	-	-	5 782	8 928	
Amortyzacja	1 632	861	-	844	607	751	125	608	-	-	-	2 364	3 064	

## 7. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	<i>Nota</i>	<b>31-gru-16</b>	<b>31-gru-15</b>
Przychody ze sprzedaży mieszkań		217 023	262 425
Przychody ze sprzedaży samochodów i części zamiennych		624 021	395 705
Przychody z najmu		7 071	7 491
Przychody z tytułu sprzedaży przyłączy		-	825
Przychody z tytułu usług wykończenia mieszkań		1 660	1 548
Przychody z tytułu usług pośrednictwa		565	1 264
Przychody z tytułu usług serwisowych i gwarancyjnych		15 627	13 577
Przychody ze świadczenia pozostałych usług		12 175	3 583
Przychody myjnie		-	10 262
		<b>878 142</b>	<b>696 680</b>
<i>W tym:</i>			
Działalność kontynuowana		<b>653 868</b>	<b>411 451</b>
Działalność zaniechana (działalność myjnie)		-	<b>10 262</b>
Działalność zaniechana (działalność najem)		<b>4 521</b>	<b>5 208</b>
Przychody ze sprzedaży działalności przeznaczonej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem		<b>219 753</b>	<b>269 759</b>
<b>Przychody ze sprzedaży</b>		<b>878 142</b>	<b>696 680</b>
Przychody ze sprzedaży działalności przeznaczonej do wydzielenia	37	<b>225 634</b>	<b>269 759</b>

Przychody ze świadczenia pozostałych usług dotyczą przychodów z usług napraw blacharskich, pośrednictwa ubezpieczeniowego oraz zarządzania nieruchomościami.

## 8. Pozostałe przychody operacyjne

w tysiącach złotych	31-gru-16	31-gru-15
Zysk ze zbycia aktywów:	6 387	113
Zysk ze sprzedaży majątku trwałego Prosta Tower	6 278	-
Zysk ze sprzedaży innych ST	105	113
Zysk ze sprzedaży wartości niematerialnych	4	-
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	1 011	693
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	845	1 061
Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy	143	62
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności	367	580
Przychody z tytułu rozwiązanych rezerw	1 619	-
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)	2 272	1 748
Odsetki	119	317
Inne	1 470	3 396
	<b>14 233</b>	<b>7 970</b>
W tym:		
Działalność kontynuowana	<b>3 737</b>	<b>2 305</b>
Działalność zaniechana (działalność myjnie)	-	222
Działalność zaniechana (działalność najem)	372	112
Pozostałe przychody z działalności przeznaczonej do wydzielenia po wylimitowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	<b>10 124</b>	<b>5 331</b>
<b>Pozostałe przychody</b>	<b>14 233</b>	<b>7 970</b>
Pozostałe przychody z działalności przeznaczonej do wydzielenia	37 27 594	5 331

\* Nieruchomość Prosta Tower sprzedana w 12/2016 w części zajmowanej i wykorzystywanej przez Grupę traktowana była i prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako środek trwały. Sprzedaż nieruchomości i wynik na tej sprzedaży części wykorzystywanej przez Grupę prezentowany jest jako wynik na sprzedaży ST.

## 9. Wartość sprzedanych towarów i usług

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Wartość sprzedanych samochodów i części zamiennych	(520 963)	(333 719)
Wartość sprzedanych usług	(18 225)	(12 175)
Wartość sprzedanych towarów	-	-
	<b>(539 188)</b>	<b>(345 894)</b>
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	<b>(539 188)</b>	<b>(345 858)</b>
Działalność zaniechana (działalność myjnie)	-	(36)
Działalność zaniechana (działalność najem)	-	-
Wartość sprzedanych towarów i usług z działalności przeznaczonej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	-	-
<b>Wartość sprzedanych towarów i usług</b>	<b>(539 188)</b>	<b>(345 894)</b>
Wartość sprzedanych usług z działalności przeznaczonej do wydzielenia	37 -	-

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

## 10. Usługi obce

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Koszt budowy mieszkań	(182 860)	(213 468)
Inne	(48 355)	(42 807)
	<b>(231 215)</b>	<b>(256 275)</b>
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	<b>(36 654)</b>	<b>(15 672)</b>
Działalność zaniechana (działalność myjnie)	-	(1 590)
Działalność zaniechana (działalność najem)	<b>(1 116)</b>	<b>(578)</b>
Usługi obce z działalności przeznaczonej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	<b>(193 445)</b>	<b>(238 435)</b>
<b>Usługi obce</b>	<b>(231 215)</b>	<b>(256 275)</b>
Usługi obce z działalności przeznaczonej do wydzielenia	37 <b>(193 445)</b>	<b>(238 435)</b>

## 11. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Koszty rezerw oraz odpisów aktualizujących należności	(573)	(244)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy	(5 634)	(7 670)
Rezerwy na opłaty z tytułu użytkowanie wieczystego	-	(1 164)
Rezerwy inne	-	(352)
Koszty z tytułu poniesionych szkód	-	-
Różnice kursowe z działalności operacyjnej	(631)	(300)
Koszty z tytułu opłat leasingowych w leasingu operacyjnym	(1 917)	(2 191)
Podatki i opłaty	(1 932)	(1 459)
Koszty reprezentacji	(841)	(843)
Koszty sprzedaży niestatutowej	(1 690)	(1 353)
Ubezpieczenia	(1 421)	(965)
Opłaty za wieczyste użytkowanie	(1 728)	(1 693)
Reklama	(3 101)	(2 706)
Koszty wykończenia lokali	(1 467)	(4 456)
Koszty zakończonych inwestycji	(648)	(1 616)
Inne	(4 103)	(7 420)
	<b>(25 686)</b>	<b>(34 432)</b>
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	<b>(7 543)</b>	<b>(7 842)</b>
Działalność zaniechana (działalność myjnie)	-	(1 097)
Działalność zaniechana (działalność najem)	<b>(305)</b>	<b>(305)</b>
Pozostałe koszty operacyjne z działalności przeznaczonej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	<b>(17 838)</b>	<b>(25 188)</b>
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(25 686)</b>	<b>(34 432)</b>
Pozostałe koszty operacyjne z działalności przeznaczonej do wydzielenia	<b>(17 838)</b>	<b>(25 188)</b>

37

## 12. Koszty świadczeń pracowniczych

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Wynagrodzenia	(13 608)	(15 185)
Ubezpieczenia społeczne	(2 826)	(2 498)
	<b>(16 434)</b>	<b>(17 683)</b>
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	<b>(12 638)</b>	<b>(11 490)</b>
Działalność zaniechana (działalność myjnie)	-	(3 505)
Działalność zaniechana (działalność najem)	-	(1)
Koszty świadczeń pracowniczych z działalności przeznaczonej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	<b>(3 796)</b>	<b>(2 687)</b>
<b>Koszty świadczeń pracowniczych</b>	<b>(16 434)</b>	<b>(17 683)</b>
Koszty świadczeń pracowniczych z działalności przeznaczonej do wydzielenia	<b>(3 796)</b>	<b>(2 687)</b>

37

### 13. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	2 000	201
Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych	1 028	1 392
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej	1 148	(628)
Wynik na zbyciu nieruchomości inwestycyjnej Prosta Tower	10 221	-
Inne	1 740	835
	<b>16 137</b>	<b>1 800</b>
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	<b>978</b>	<b>414</b>
Działalność zaniechana (działalność myjnie)	-	-
Działalność zaniechana (działalność najem)	<b>11 438</b>	<b>(625)</b>
Zyski z inwestycji z działalności przeznaczanej do wydzielienia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi	<b>3 721</b>	<b>2 011</b>
<b>Zyski z inwestycji</b>	<b>16 137</b>	<b>1 800</b>
	<b>3 721</b>	<b>2 011</b>
Zyski z inwestycji z działalności przeznaczanej do wydzielienia	37	

### 14. Udziały w zyskach wspólnych przedsięwzięć

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Udziały w zyskach wspólnych przedsięwzięć	8 438	3 407
	<b>8 438</b>	<b>3 407</b>
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	-	-
Działalność zaniechana (działalność myjnie)	-	-
Działalność zaniechana (działalność najem)	-	-
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć z działalności przeznaczanej do wydzielienia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy	<b>8 438</b>	<b>3 407</b>
<b>Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć</b>	<b>8 438</b>	<b>3 407</b>
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć z działalności przeznaczanej do wydzielienia	37	



## 15. Zbycie jednostek zależnych

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Caterham Polska Sp. z o.o.	-	(132)
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Zielona Italia Sp. z o.o.	-	1 023
	<b>-</b>	<b>891</b>
Wynik na zbyciu udziałów w spółce Robo Wash Sp. z o.o.	-	3 678
W tym:		
Działalność kontynuowana	-	(132)
Działalność zaniechana (działalność myjnie)	-	3 678
Działalność zaniechana (działalność najem)	-	-
Zbycie jednostek zależnych z działalności przeznaczonej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	-	1 023
<b>Zbycie jednostek zależnych</b>	<b>-</b>	<b>4 569</b>
Zbycie jednostek zależnych z działalności przeznaczonej do wydzielenia	37 -	-

## 16. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu	(10 663)	(10 941)
Koszty z tytułu odsetek od leasingu	(36)	(51)
Prowizje	(1 009)	(720)
Kontrakty terminowe forward	-	(444)
Koszty obsługi obligacji	(828)	(1 165)
Różnice kursowe	(3 473)	-
Inne	(2 144)	(1 163)
	<b>(18 153)</b>	<b>(14 484)</b>
W tym:		
Działalność kontynuowana	<b>(1 661)</b>	<b>(2 046)</b>
Działalność zaniechana (działalność myjnie)	-	(89)
Działalność zaniechana (działalność najem)	<b>(6 310)</b>	<b>(2 803)</b>
Koszty finansowe z działalności przeznaczonej do wydzielenia po wyeliminowaniu transakcji z podmiotami z Grupy Marvipol nieobjętymi wydzieleniem	<b>(10 182)</b>	<b>(9 546)</b>
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(18 153)</b>	<b>(14 484)</b>
Koszty finansowe z działalności przeznaczonej do wydzielenia	37 <b>(10 182)</b>	<b>(9 546)</b>

## 17. Podatek dochodowy

### Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>		
Podatek dochodowy za rok bieżący	20 981	6 563
	<b>20 981</b>	<b>6 563</b>
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(9 985)	822
	<b>(9 985)</b>	<b>822</b>
Wyksięgowanie aktywów i rezerw w związku ze sprzedażą jednostek zależnych	-	(3 079)
	<b>(9 985)</b>	<b>(2 257)</b>
Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej	(11 663)	(3 201)
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej (bez podatku od zysku ze sprzedaży)	668	(2 202)
	<b>(10 995)</b>	<b>(5 403)</b>
Podatek dochodowy od zysku ze sprzedaży działalności zaniechanej	-	-
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych	-	-
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>(10 995)</b>	<b>(5 403)</b>

### Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Zysk netto za rok obrotowy	69 019	32 343
Podatek dochodowy	10 995	5 403
Zysk przed opodatkowaniem	<b>80 014</b>	<b>37 746</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	15 203	7 172
Różnice trwale pomiędzy kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(4 207)	(1 769)
	<b>10 996</b>	<b>5 403</b>

## 18. Rzeczowe aktywa trwałe

w tysiącach złotych

### Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Nabycie	656	52 556	8 591	2 264	6 589	5 529	76 185
Przeniesienie na NI	-	53	1 097	654	182	6 586	8 572
Zbycie	-	(2 633)	-	-	-	-	(2 633)
Likwidacja	-	-	(1 691)	(347)	-	-	(2 038)
Pozostałe	-	(36)	(16)	-	(36)	(4)	(92)
Zbycie jednostek zaliczonych 2015	-	40	33	89	(358)	-	(196)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 r.	(656)	(6 862)	(3 799)	(144)	(421)	-	(11 882)
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	41 260	4 215	2 516	7 814	12 111	67 916
Nabycie	-	41 260	4 215	2 516	7 814	12 111	67 916
Przeniesienie inne	-	-	294	1 370	1 040	2 744	5 448
Zbycie	-	-	63	-	1 135	-	1 198
Likwidacja	-	(23 131)	-	(468)	(293)	-	(23 892)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	(726)	-	-	(193)	-	(919)
	-	<b>17 403</b>	<b>4 572</b>	<b>3 418</b>	<b>9 503</b>	<b>14 855</b>	<b>49 751</b>

w tysiącach złotych

### Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2015 r.

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Amortyzacja za okres	-	(7 482)	(5 702)	(1 772)	(4 379)	-	(19 335)
Zbycie	-	(1 389)	(743)	(342)	(516)	-	(2 990)
Przeniesienia inne	-	-	1 351	347	-	-	1 698
Pozostałe	-	110	-	-	(110)	-	-
Likwidacja	-	-	(1)	(7)	(7)	-	(15)
Zbycie jednostek zaliczonych 2015	-	4	14	-	2	-	20
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2015 r.	-	4 048	1 341	126	333	-	5 848
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	(4 709)	(3 740)	(1 648)	(4 677)	-	(14 774)
Amortyzacja za okres	-	(4 709)	(3 740)	(1 648)	(4 677)	-	(14 774)
Zbycie	-	(1 045)	(175)	(380)	(672)	-	(2 272)
Przeniesienia inne	-	2 624	-	467	(4)	-	3 087
Pozostałe	-	-	(63)	-	(26)	-	(89)
Likwidacja	-	-	(90)	-	226	-	136
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	(265)	-	-	-	-	(265)
	-	<b>(3 395)</b>	<b>(4 068)</b>	<b>(1 561)</b>	<b>(5 153)</b>	-	<b>(14 177)</b>

### Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2015 r.

Na dzień 31 grudnia 2015 r.

Na dzień 1 stycznia 2016 r.

Na dzień 31 grudnia 2016 r.

W tym:

Przeznaczona do wydziału

Przeznaczona do wydziału

656	45 074	2 889	492	2 210	5 529	56 850
-	36 551	475	868	3 137	12 111	53 142
-	36 551	475	868	3 137	12 111	53 142
-	<b>14 008</b>	<b>504</b>	<b>1 857</b>	<b>4 350</b>	<b>14 855</b>	<b>35 574</b>
-	14 007	426	513	119	14 030	29 095
-	1	78	1 344	4 231	825	6 479

#### **Środki trwałe w leasingu**

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosła 727 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 851 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

#### **Zabezpieczenia**

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej netto 15 387 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 37 602 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 29).

#### **Środki trwałe w budowie**

Środki trwałe w budowie dotyczą budowy 2 salonów samochodowych (14 092 tys. zł), oraz pozostałych środków trwałych w budowie (763 tys. zł).

#### **Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych**

Na dzień 31 grudnia 2016 roku przeanalizowano ewentualną utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiła trwała utrata wartości.

## 19. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
<b>Wartość brutto</b>			
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2015 r.</b>	778	725	1 503
Nabycie	-	356	356
Przeniesienie	-	-	-
Likwidacja	-	(242)	(242)
Zbycie jednostek zależnych grudzień 2015	-	(46)	(46)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2015 r.</b>	<b>778</b>	<b>793</b>	<b>1 571</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.</b>	778	793	1 571
Nabycie	6	513	519
Przeniesienie	-	(40)	(40)
Likwidacja	-	(35)	(35)
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 r.</b>	<b>784</b>	<b>1 231</b>	<b>2 015</b>

### Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

#### Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2015 r., w tym:

Amortyzacja za okres	-	(663)	(663)
Likwidacja	-	(74)	(74)
Zbycie jednostek zależnych grudzień 2015	-	8	8
	-	46	46

#### Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2015 r.

	-	(683)	(683)
--	---	-------	-------

#### Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r., w tym:

Amortyzacja za okres	-	(683)	(683)
Likwidacja	-	(92)	(92)
	-	35	35
	-	(22)	(22)

#### Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2016 r.

	-	(762)	(762)
--	---	-------	-------

w tysiącach złotych

	Wartość firmy jednostek zależnych	Oprogramowanie	Wartości niematerialne razem
<b>Wartość netto</b>			
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	778	62	840
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	778	110	888
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	778	110	888
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	784	469	1 253
<i>W tym:</i>			
<i>Działalność kontynuowana</i>	784	24	808
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	-	445	445

### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

### **Weryfikacja utraty wartości firmy jednostek zależnych**

Wartość firmy jednostek zależnych wykazywana w bilansie Grupy dotyczy wartości firmy pochodzącej z nabycia w 2005 roku 48,54% udziałów w spółce British Automotive Polska S.A.

Zarząd, po zweryfikowaniu na dzień 31 grudnia 2016 roku, stwierdził, iż nie nastąpiła trwała utrata wartości firmy British Automotive Polska S.A. Na dzień 31 grudnia 2016 roku aktywa netto British Automotive Polska S.A. przewyższają wartość udziałów będących własnością Marvipol S.A. Ponadto, biorąc pod uwagę, że przychody ze sprzedaży British Automotive Polska S.A. są nie mniejsze od jej aktywów netto powiększonych o wartość firmy, nie ma potrzeby dokonywania odpisów aktualizujących wartości firmy.

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

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

## 20. Nieruchomości inwestycyjne

w tysiącach złotych	31-gru-16	31-gru-15
Wartość netto na początek okresu	78 678	76 054
Poniesione nakłady	16	620
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(75 928)	-
Przeniesienie ze środków trwałych	(1 109)	2 633
Zmiana wartości godziwej	1 148	(629)
	<b>2 805</b>	<b>78 678</b>

### Wartość netto na koniec okresu

W tym:

Działalność kontynuowana

Działalność przeznaczona do wydzielenia

-	-
<b>2 805</b>	-

w tysiącach złotych	31-gru-16	31-gru-15
---------------------	-----------	-----------

### Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty

Przychody z czynszów i opłat eksploatacyjnych dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	4 652	5 142
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	1 953	1 775

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- niezagospodarowane grunty w Mikołajkach – działka o nr ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4, co do których Grupa nie ma sprecyzowanych planów. W chwili obecnej Grupa czerpie zyski z tych nieruchomości poprzez wzrost wartości przedmiotowych nieruchomości.

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.: 78 678 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

W dniu 15 grudnia 2016 r. Grupa sprzedała nieruchomość inwestycyjną Prosta Tower. Więcej informacji w notce 37.3

## 21. Pozostałe należności długoterminowe

w tysiącach złotych	31-gru-16	31-gru-15
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	119	840
Należności długoterminowe z tytułu dostaw i usług	-	-
	<b>119</b>	<b>840</b>
W tym:		
Działalność kontynuowana	75	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	44	-

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Grupa wykazywała należności długoterminowe z tytułu kaucji za wynajem powierzchni biurowej przy ul. Abrahama w Gdańsku w kwocie 75 tys. zł (31 grudnia 2015 roku: 76 tys. zł.) oraz 44 tys. zł z tytułu kaucji za wynajem powierzchni przez Marvipol TM.

## 22. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Pożyczki udzielone	83 857	30 033
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	11 898	3 427
	<b>95 755</b>	<b>33 460</b>
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	160	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	95 595	-

### Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Pożyczka Industrial Center 37 Sp. z o.o.	28 995	27 123
Pożyczka Książek Holding Sp. z o.o.	-	283
Pożyczka MK Holding S.a.r.l.	161	87
Pożyczka Robo Wash Sp. z o.o.	2 159	2 540
Pożyczka PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	33 731	-
Pożyczka PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o.	18 811	-
	<b>83 857</b>	<b>30 033</b>

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

### Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	11 785	3 427
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o.	95	-
Projekt 888 Sp. z o.o.	18	-
	<b>11 898</b>	<b>3 427</b>

Realizując strategię rozwoju segmentu deweloperskiego Grupa Marvipol podjęła decyzję o zawiązaniu, wraz z Grupą Panattoni, wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego, którego celem jest nabycie gruntów, budowa, komercjalizacja i finalnie doprowadzenie do sprzedaży, w ramach dwóch odrębnych projektów, obiektu magazynowo – logistycznego Panattoni Park Warsaw.

Zakończenie prac budowlanych nastąpiło w I połowie 2016, a stopień komercjalizacji w obu projektach na koniec roku 2016 wyniósł ponad 85%. W lipcu 2016 r. Industrial Center 37 podpisała list intencyjny z inwestorem zainteresowanym kupnem Panattoni Park Warsaw (Inwestor nr I), któremu udzielono wyłączności negocjacyjnej. W listopadzie 2016 r., wobec wygaśnięcia wyłączności negocjacyjnej z Inwestorem nr I, Industrial Center 37 podjęło decyzję o rozpoczęciu negocjacji z kolejnym z inwestorów zainteresowanych zakupem Panattoni Park Warsaw (Inwestor nr II).

Marvipol Estate Sp. z o.o., jednostka zależna od Marvipol S.A. posiada 68% udziałów w spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o. Udziały w Industrial Center 37 Sp. z o.o. ujmowane są jako udziały we wspólnych przedsięwzięciach i wyceniane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, ponieważ inne ustalenia pomiędzy wspólnikami Industrial Center 37 Sp. z o.o. stanowią o tym, że przedsięwzięcie ma charakter wspólnego przedsięwzięcia w rozumieniu MSSF 11.



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

	31-gru-16	31-gru-15
Udział procentowy w kapitale	<b>68,00%</b>	<b>68,00%</b>
Aktywa trwałe w tym, nieruchomości inwestycyjne wycenione w wartości godziwej	<b>149 077</b> 136 514	<b>53 734</b> 52 977
Aktywa obrotowe w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<b>7 132</b> 2 513	<b>4 698</b> 114
Zobowiązania długoterminowe w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	<b>88 431</b> 88 431	<b>28 544</b> 28 544
Zobowiązania krótkoterminowe	<b>20 323</b>	<b>22 481</b>
Przychody ze sprzedaży	<b>4 779</b>	-
Zysk z działalności kontynuowanej skorygowany o wycenę nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej z uwzględnieniem spodziewanej ceny sprzedaży*	<b>12 291</b>	<b>5 915</b>
Przychody odsetkowe	<b>10</b>	<b>1</b>
Koszty odsetkowe	<b>(1 046)</b>	<b>(1)</b>
Podatek dochodowy bieżący	<b>(539)</b>	<b>1 540</b>
Wynik przypadający Grupie	<b>8 358</b>	<b>4 022</b>

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

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

	31-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	-

### 23. 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.gru.16	31.gru.15	31.gru.16	31.gru.15	31.gru.16	31.gru.15
Rzeczowe aktywa trwałe	5	385	(1 822)	(1 804)	(1 817)	(1 419)
Wartości niematerialne i prawne (znaki towarowe)	-	-	(11 397)	(11 397)	(11 397)	(11 397)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 831)	(3 650)	(1 831)	(3 650)
Rozliczenia czynszów	-	-	-	(66)	-	(66)
Niezrealizowane różnice kursowe	82	16	(548)	(3)	(466)	13
Wycena walutowych kontraktów terminowych	-	-	(108)	(29)	(108)	(29)
Wycena IRS	-	148	-	-	-	148
Różnice w wycenie zapasów deweloperskich	394	284	(971)	(1 291)	(577)	(1 007)
Różnice w wycenie zapasów samochodów i części	1 049	1 102	(91)	(91)	958	1 011
Samochody sprzedane nie wydane	835	146	(1 009)	(144)	(174)	2
Udziały PZ BUD	-	-	-	(7 765)	-	(7 765)
Świadczenia pracownicze	114	512	-	-	114	512
Odpisy na należności	70	76	-	-	70	76
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	2 724	1 802	(2 724)	(1 802)	-	-
Rezerwy na koszty okresu	1 213	564	-	-	1 213	564
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	2 116	14 114	(2 625)	(18 079)	(509)	(3 965)
Odsetki od pożyczki	96	4 345	(1 035)	(1 395)	(939)	2 950
Odsetki od obligacji i kredytów	597	508	(5 207)	(6 576)	(4 610)	(6 068)
Odpisy na zapasy deweloperskie	2 019	1 200	-	-	2 019	1 200
Odpisy na zapasy samochodów i części	434	422	-	-	434	422
Korekty przychodów	872	811	-	(103)	872	708
Rezerwa na zwrot akcyzy	-	-	(1 553)	-	(1 553)	-
Udziały w jednostkach spółkontrolowanych	-	-	(2 250)	(647)	(2 250)	(647)
Pozostałe	979	916	(3 634)	(5 807)	(2 655)	(4 891)
Straty podatkowe do rozliczenia	8 360	8 467	-	-	8 360	8 467
<b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>21 959</b>	<b>35 818</b>	<b>(36 805)</b>	<b>(60 649)</b>	<b>(14 846)</b>	<b>(24 831)</b>
Kompensata	(4 690)	(11 019)	4 690	11 019	-	-
<b>Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie</b>	<b>17 269</b>	<b>24 799</b>	<b>(32 115)</b>	<b>(49 630)</b>	<b>(14 846)</b>	<b>(24 831)</b>

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31.gru.15	31.gru.14	31.gru.15	31.gru.14	31.gru.15	31.gru.14
Rzeczowe aktywa trwałe	385	346	(1 804)	(1 617)	(1 419)	(1 271)
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(3 650)	(2 230)	(3 650)	(2 230)
Znaki towarowe	-	-	(11 397)	(9 717)	(11 397)	(9 717)
Czynsz	-	-	(66)	(26)	(66)	(26)
Amortyzacja	-	8	-	-	-	8
Pozostałe zobowiązania	-	-	-	-	-	-
Audyt	-	4	-	-	-	4
Wycena nieruchomości	-	-	-	-	-	-
Walutowe kontrakty terminowe forward	-	-	(29)	(84)	(29)	(84)
Wycena IRS	148	-	-	-	148	-
Zapasy	1 102	5 967	(1 382)	(2 659)	(280)	3 308
Udziały PZ BUD	-	-	(7 765)	(7 662)	(7 765)	(7 662)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	146	1 686	(144)	(1 177)	2	509
Świadczenie pracownicze	512	173	-	(91)	512	82
Odpisy na należności	76	-	-	-	76	-
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	1 802	1 654	(1 802)	(1 824)	-	(170)
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia						
przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla	14 114	1 936	(18 079)	(1 513)	(3 965)	423
celów księgowych i podatkowych						
Rezerwy na koszty okresu	564	-	-	-	564	-
Koszt nabycia udziałów Prosta	-	-	-	(3 445)	-	(3 445)
Odsetki od pożyczki	4 345	1 418	(1 395)	(1 717)	2 950	(299)
Odsetki od obligacji i kredytów	508	280	(6 576)	(8 551)	(6 068)	(8 271)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w	8 467	4 789	-	-	8 467	4 789
przyszłych okresach						
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	(647)	-	(647)	-
Odpisy na zapasy	1 622	84	-	(12)	1 622	72
Pozostałe	1 727	115	(5 913)	(144)	(4 186)	(29)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego						
podatku dochodowego	35 518	18 460	(60 649)	(42 469)	(25 131)	(24 009)
Kompensata	(11 019)	(8 833)	11 019	8 833	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego						
podatku dochodowego wykazane w bilansie	24 499	9 627	(49 630)	(33 636)	(25 131)	(24 009)

**Zmiana różnic przejściowych w okresie**

w tysiącach złotych

	Stan na 31.gru.15	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych	Stan na 31.gru.2016
Rzeczowe aktywa trwałe	(1 419)	(398)	(1 817)
Wartości niematerialne i prawne (znaki towarowe)	(11 397)	-	(11 397)
Nieruchomości inwestycyjne	(3 650)	1 819	(1 831)
Rozliczenia czynszów	(66)	66	-
Niezrealizowane różnice kursowe z wyceny bilansowej	13	(479)	(466)
Wycena walutowych kontraktów terminowych	(29)	(79)	(108)
Wycena IRS	148	(148)	-
Różnice w wycenie zapasów deweloperskich	(1 007)	430	(577)
Różnice w wycenie zapasów samochodów i części	1 011	(53)	958
Samochody sprzedane nie wydane	2	(176)	(174)
Udziały PZ BUD	(7 765)	7 765	-
Świadczenia pracownicze	512	(398)	114
Odpisy na należności	76	(6)	70
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	-	-	-
Rezerwy na koszty okresu	564	649	1 213
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(3 965)	3 456	(509)
Odsetki od pożyczki	2 950	(3 889)	(939)
Odsetki od obligacji i kredytów	(6 068)	1 458	(4 610)
Odpisy na zapasy deweloperskie	1 200	819	2 019
Odpisy na zapasy samochodów i części	422	12	434
Korekty przychodów	708	164	872
Rezerwa na zwrot akcyzy	-	(1 553)	(1 553)
Udziały w jednostkach spółkontrolowanych	(647)	(1 603)	(2 250)
Pozostałe	(4 891)	2 236	(2 655)
Straty podatkowe do rozliczenia	8 467	(107)	8 360
	<b>(24 831)</b>	<b>9 985</b>	<b>(14 846)</b>
W tym:			
Działalność kontynuowana	7 537	(2 278)	5 259
Działalność przeznaczona do wydzielenia	(32 368)	12 263	(20 105)

w tysiącach złotych

	Stan na 31.gru.14	przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31.gru.2015
Rzeczowe aktywa trwałe	(1 271)	(148)	(1 419)
Nieruchomości inwestycyjne	(2 230)	(1 420)	(3 650)
Znaki towarowe	(9 717)	(1 680)	(11 397)
Czynsz	(26)	(40)	(66)
Amortyzacja	8	(8)	-
Audyt	4	(4)	-
Walutowe kontrakty terminowe forward	(84)	55	(29)
Wycena gruntów - Kłobucka	-	148	148
Zapasy	3 308	(3 588)	(280)
Udziały PZ BUD	(7 662)	(103)	(7 765)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	509	(507)	2
Odpisy na należności	-	-	-
Świadczenie pracownicze	82	430	512
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	-	76	76
Rezerwy i powiązane z nimi aktywa	(170)	170	-
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów	423	(4 388)	(3 965)
Rezerwy na koszty okresu	-	564	564
Koszt nabycia udziałów Prosta	(3 445)	3 445	-
Odsetki od pożyczki	(299)	3 249	2 950
Odsetki od obligacji i kredytów	(8 271)	2 203	(6 068)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	4 789	3 678	8 467
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	(647)	(647)
Odpisy na zapasy	72	1 550	1 622
Pozostałe	(29)	(4 157)	(4 186)
	<b>(24 009)</b>	<b>(1 122)</b>	<b>(25 131)</b>

## 24. Zapasy

w tysiącach złotych	31-gru-16	31-gru-15
Produkcja niezakończona	297 562	275 892
Wyroby gotowe	41 421	106 874
Towary	71 911	62 679
	<b>410 894</b>	<b>445 445</b>
w tym:		
koszty finansowania zewnętrznego	42 862	42 862
<i>Działalność kontynuowana</i>	<b>71 911</b>	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	<b>338 983</b>	-

### Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2016 roku

w tysiącach złotych	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	5 401	-
Inwestycja Hill Park	18 842	9 702	-
Inwestycja Bielany Residence	-	610	-
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	-
Inwestycja 17 Stycznia	1 856	-	-
Inwestycja Zielona Italia	-	2 435	-
Inwestycja Central Park Ursynów	183 233	23 273	-
Inwestycja Riviera Park	39 498	-	-
Inwestycja Bemowo Residence	7 729	-	-
Inwestycja Modzelewskiego	10 640	-	-
Inwestycja Puławska	11 681	-	-
Inwestycja Topiel	13 990	-	-
Samochody i części	-	-	71 911
	<b>297 562</b>	<b>41 421</b>	<b>71 911</b>

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 18 023 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 23 691 tys. zł) oraz odsetki od obligacji w wysokości 13 119 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 19 171 tys. zł).

Zarząd Jednostki Dominującej zweryfikował wartość produkcji niezakończoną (dotyczącą rozpoczętych inwestycji deweloperskich) wykazywanej przez Grupę na dzień 31 grudnia 2016 roku stwierdzając, że w przypadku jednej z inwestycji (Hill Park Apartments) nastąpiła utrata wartości, ponieważ wartość gruntów ujawniona w sprawozdaniu jest wyższa od ich bieżącej wartości rynkowej oraz inwestycja możliwa do zrealizowania na tym gruncie może nie pozwolić na uzyskanie dodatniej rentowności. W wyniku tej analizy na dzień 31 grudnia 2016 roku ujęto w sprawozdaniu z całkowitych dochodów odpis aktualizujący wartość produkcji niezakończoną w kwocie 3 565 tys. zł. (w 2015 r. 6 278 tys. zł). Wartość inwestycji Hill Park Apartments II na dzień 31 grudnia 2016 r. prezentowana jest w wartości netto tj. pomniejszona o odpis aktualizujący wynoszący na 31.12.2016 łącznie 9.843 tys. zł.

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

Zarząd Jednostki Dominującej 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.

Odpis aktualizujący wartość zapasów w segmencie sprzedaży samochodów wyniósł na dzień 31 grudnia 2016 r.: 2 283 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 2 075 tys. zł).

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w notce 29.

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

## 25. Inwestycje krótkoterminowe oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-16</b>	<b>31-gru-15</b>
Środki na rachunku administratora hipoteki przeznaczone na okresowy wykup obligacji	-	4 125
Należności z tytułu dostaw i usług	40 384	11 102
Pozostałe należności	7 180	16 911
Kontrakty terminowe	568	155
Należności z tytułu podatków	37 432	12 863
Rozliczenia międzyokresowe	1 834	2 502
Naprawy gwarancyjne	1 360	385
	<b>88 758</b>	<b>48 043</b>
<i>W tym:</i>		
<i>Działalność kontynuowana</i>	<b>70 668</b>	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	<b>18 090</b>	-

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z należności euro z tytułu sprzedaży samochodów, napraw gwarancyjnych oraz kaucji zatrzymanych z tyt. najmu na kwotę 1 865 tys. EUR, co odpowiada 8 255 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 98 tys. zł), należności w funtach brytyjskich z tytułu napraw gwarancyjnych i sprzedaży części na kwotę 347 tys. GBP, co odpowiada 1 783 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 384 tys. zł).

## 26. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-16</b>	<b>31-gru-15</b>
Środki pieniężne w kasie	128	639
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	297 574	154 733
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	<b>297 702</b>	<b>155 372</b>
<i>W tym:</i>		
<i>Działalność kontynuowana</i>	<b>105 060</b>	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	<b>192 642</b>	-

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

Na rachunkach bankowych w walutach obcych Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 138 137 tys. zł.

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania, na rachunkach powierniczych dostępna za zgodą banku na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi 21 782 tys. zł.

## 27. 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
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%
	<b>41 551 852</b>	<b>41 551 852</b>	<b>8 310 370</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* Podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

W dniu 30 grudnia 2015 r. Spółka zawarła transakcję zbycia wszystkich, tj. 80.928 akcji własnych, w których posiadanie weszła w rezultacie programu skupu realizowanego na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 4 stycznia 2012 roku w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia przez Spółkę akcji własnych, zmienionej w drodze Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 1 sierpnia 2012 roku, następnie Uchwały nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 30 czerwca 2014 roku i ostatecznie Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku. Akcje o wartości nominalnej 0,20 PLN, stanowiące 0,19% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniające do 0,19% głosów na walnym zgromadzeniu, zostały zbyte po cenie 5,60 PLN za każdą akcję. Zbycie akcji własnych zostało przeprowadzone w wykonaniu Uchwały nr 20 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Marvipol Spółki Akcyjnej z dnia 25 czerwca 2015 roku.



## 28. Zysk przypadający na jedną akcję

### Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2016 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwotach:

	31-gru-16	31-gru-15
podstawowy zysk	46 734	25 042

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)	<b>41 551 852</b>	<b>41 551 852</b>
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie</b>	<b>41 551 852</b>	<b>41 551 852</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>1,12</b>	<b>0,60</b>

### 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 rozwadniające akcje.

**Podstawowy zysk przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej**

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2016 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający dla akcjonariuszy zwykłych Spółki Dominującej w kwotach:

	31-gru-16	31-gru-15
podstawowy zysk	22 285	3 623

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)	<b>41 551 852</b>	<b>41 551 852</b>
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie</b>	<b>41 551 852</b>	<b>41 551 852</b>
<b>Podstawowy zysk na jedną akcję</b>	<b>0,54</b>	<b>0,09</b>

**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.

## 29. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Grupy z tytułu kredytów bankowych i leasingu. Informacje odnośnie ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej, na jakie narażona jest Grupa przedstawia nota 36.

### Kredyty i pożyczki wg rodzaju

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-16</b>	<b>31-gru-15</b>
Kredyty bankowe razem	<b>108 773</b>	<b>93 872</b>
Pożyczki	-	-
w tym:		
część krótkoterminowa	-	33 476
część długoterminowa	108 773	60 396
W tym:		
Działalność kontynuowana	<b>76 896</b>	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	<b>31 877</b>	-

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

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-16</b>	<b>31-gru-15</b>
do 12 miesięcy	-	33 476
powyżej 1 roku do 3 lat	101 879	1 850
powyżej 3 do 5 lat	4 394	55 352
powyżej 5 lat	2 500	3 194
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>108 773</b>	<b>93 872</b>

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-16</b>	<b>31-gru-15</b>
w walucie polskiej	102 799	33 006
w walutach obcych	5 974	60 866
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>108 773</b>	<b>93 872</b>

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty:	<b>31-gru-16</b>	<b>31-gru-15</b>
dla kredytów w PLN	2,39-4,48%	2,9-5,22%
dla kredytów denominowanych w EUR	1,49%	1,77-2,71%

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

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyszana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN	termin splaty	zabezpieczenia
mBank S.A. aneks	02/316/06/Z/VV 17.07.2006 15.12.2015 16.12.2016	7 500	-	29.12.2017	hipoteka łączna na nieruchomościach I i 250 tys. zł cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Millennium S.A. aneks	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. aneks	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
BOŚ S.A.	S/114/10/2015/1157 18.04.2016	35 000	10 723	31.12.2018	weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol S.A., zastaw rejestrowy na udziałach, w przypadku naruszenia cesja wierzyt. pieniąż. z umowy GW i gwarancji GW, cesja z polis, pełnomocnictwo do rach.

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.	02/219/16/Z/LF 12.12.2016	17 000	-	30.11.2018	hipoteka na nieruchomości 25 500 tys. zł niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna
Bank Millennium S.A.	6620/13/406/04 30.09.2013	7 400	4 394	29.09.2021	hipoteka na nieruchomości 12 580 tys. zł pełnomocnictwo do rachunku
mBANK S.A.	02/469/13/Z/VU 19.12.2013	50 000	5 974	30.11.2018	zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - zapasach, cesja z polis ubezpieczeniowych
mBANK S.A.	02/082/15/Z/IN 24.03.2015	12 000	2 500	31.03.2022	hipoteka na nieruchomości cesja z polisy
mBank S.A.	02/469/13/Z/VU  19.12.2013	70 000	64 028	30.11.2018	zastaw rejestrowy na rzeczach ruchomych - samochodach należących do: British Automotive Polska S.A., British Automotive Centrum Sp. z o.o., British Automotive Gdańsk Sp. z o.o., British Automotive Łódź Sp. z o.o., AML Polska Sp. z o.o. wraz z cesją praw z polis ubezpieczeniowych
			108 773		

### 30. Zobowiązania z tytułu obligacji

	31-gru-16	31-gru-15
<i>w tysiącach złotych</i>		
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji za początek okresu</b>	<b>158 549</b>	<b>154 300</b>
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	-	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	73 000
Koszty emisji	-	(676)
Wpływy z emisji obligacji netto	-	72 324
Część ujęta w kapitałach własnych	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	717	1 033
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	514	772
Wycena obligacji	-	-
Rozliczenie wykupu obligacji zamiennych	-	-
Wykup obligacji	(18 397)	(69 880)
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu</b>	<b>141 383</b>	<b>158 549</b>
Część krótkoterminowa	28 365	20 643
Część długoterminowa	113 018	137 906
	<b>141 383</b>	<b>158 549</b>
<i>W tym:</i>		
<i>Działalność kontynuowana</i>	-	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	<b>141 382</b>	-

### Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii O	20 650	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	18.08.2017
Obligacje zwykłe serii P	6 000	WIBOR 3M + marża	zabezpieczone na nieruchomościach	22.08.2017
Obligacje zwykłe serii R*	4 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2018
Obligacje zwykłe serii R*	12 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2019
Obligacje zwykłe serii R*	24 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2020
Obligacje zwykłe serii S	60 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.09.2019
Obligacje zwykłe serii B (wyemitowane przez Mokotów Park)	13 000	4,80%	niezabezpieczone	18.12.2024

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

### Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16	31-gru-15
do 12 miesięcy	28 365	20 766
powyżej 1 roku do 3 lat	75 394	43 054
powyżej 3 do 5 lat	24 000	94 729
powyżej 5 lat	13 624	-
<b>Zobowiązania z tytułu obligacji</b>	<b>141 383</b>	<b>158 549</b>

### 31. 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	250	934
powyżej 1 roku do 3 lat	464	672
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>714</b>	<b>1 606</b>
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	134	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	580	-

### 32. Przychody przyszłych okresów

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

w tysiącach złotych	31-gru-16	31-gru-15
Inwestycja Wiatraczna Residence	-	-
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	136
Inwestycja Bielany Residence	8	86
Inwestycja Art Eco	-	847
Inwestycja Hill Park Apartments	605	1 842
Inwestycja Bemowo Residence	744	-
Inwestycja Central Park Ursynów	65 095	92 207
Inwestycja Riviera Park	2 013	-
Pozostałe	186	700
	<b>68 651</b>	<b>95 818</b>
<i>W tym:</i>		
Działalność kontynuowana	190	-
Działalność przeznaczona do wydzielenia	68 461	-

### 33. Rezerwy

w tysiącach złotych	Naprawy gwarancyjne	Prawne	Inne	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2016 r.	9 483	41	74	9 598
Zwiększenia/Utworzenie	58 948	-	339	59 287
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(54 092)	(41)	(318)	(54 451)
Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.	<b>14 339</b>	<b>-</b>	<b>95</b>	<b>14 434</b>
Część długoterminowa	6 397	-	-	6 397
Część krótkoterminowa	7 942	-	95	8 037
	<b>14 339</b>	<b>-</b>	<b>95</b>	<b>14 434</b>
Wartość na dzień 31 grudnia 2015 r.	<b>9 483</b>	<b>41</b>	<b>74</b>	<b>9 598</b>
Część długoterminowa	4 099	-	-	4 099
Część krótkoterminowa	5 384	41	74	5 499
Wartość na dzień 31 grudnia 2016 r.				
<i>W tym:</i>				
Działalność kontynuowana	14 339	-	95	14 434
Działalność przeznaczona do wydzielenia	-	-	-	-

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

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

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

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

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

## **Prawne**

Grupa nie utworzyła w 2016 r. rezerw na sprawy sporne.

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

Rezerwa na naprawy gwarancyjne jest związana ze sprzedażą samochodów w ostatnich 3 latach obrotowych kończących się 31 grudnia 2014, 2015, 2016 (gwarancja udzielana jest na okres trzech lat). Rezerwa ta jest szacowana na podstawie danych historycznych dotyczących kosztów napraw gwarancyjnych poniesionych w latach poprzednich w proporcji do odnotowanej sprzedaży. Oczekuje się, iż zobowiązanie z tego tytułu powstanie w ciągu trzech najbliższych lat.

Kwota utworzonej przez Grupę rezerwy na naprawy gwarancyjne to: 14 339 tys. zł.

Ponadto, Grupa na koniec 31 grudnia 2016 roku utworzyła rezerwę na marżę utraconą ze sprzedaży samochodów i części zamiennych wydanych do napraw gwarancyjnych w wysokości: 95 tys. zł.

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



### 34. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16	31-gru-15
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	143 345	59 754
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	278	1 364
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	3 065	901
Zaliczki na dostawy	1 395	2 554
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	10 647	52 571
Zobowiązania podatkowe	44 930	10 710
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>203 660</b>	<b>127 854</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	278	2 143
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>203 382</b>	<b>125 711</b>
<i>W tym:</i>		
<i>Działalność kontynuowana</i>	<b>154 900</b>	-
<i>Działalność przeznaczona do wydzielenia</i>	<b>48 482</b>	-

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

Zobowiązania denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z zobowiązań euro z tytułu zakupu samochodów oraz części do samochodów na kwotę 17 306 tys. EUR, co odpowiada 76 560 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 46 471 tys. zł) oraz zobowiązań w funtach brytyjskich z tytułu zakupu części zamiennych do samochodów na kwotę 999 tys. GBP, co odpowiada 5 141 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 2 956 tys. zł).

### 35. Ryzyko kursowe

#### Ryzyko kursowe

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

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:

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-16		31-gru-15	
	wzrost 5%	spadek 5%	wzrost 5%	spadek 5%
Należn. i zobow. denominowane w EUR	(3 415)	3 415	(2 301)	2 301
Należn. i zobow. denominowane w GBP	(168)	168	(72)	72
	<b>(3 583)</b>	<b>3 583</b>	<b>(2 373)</b>	<b>2 373</b>

### 36. Instrumenty finansowe

#### Przyjęte przez Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa zarządza wszystkimi 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. Zaciągnięte przez Grupę długoterminowe kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 3 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania.

#### Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

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

w tysiącach złotych	Wartość brutto	31-gru-16	Wartość netto
		Odpis aktualizujący	
Nieprzeterminowane	3 714	598	3 116
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	35 211	1	35 210
180-360 dni	1 288	67	1 221
powyżej 360 dni	1 071	234	837
	<b>41 284</b>	<b>900</b>	<b>40 384</b>

w tysiącach złotych	Wartość brutto	31-gru-15	Wartość netto
		Odpis aktualizujący	
Nieprzeterminowane	8 660	-	8 660
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	2 397	388	2 009
180-360 dni	25	1	24
powyżej 360 dni	869	460	409
	<b>11 951</b>	<b>849</b>	<b>11 102</b>

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

w tysiącach złotych	31-gru-16	31-gru-15
Stan na początek okresu	849	525
Zmiana odpisu aktualizującego	51	324
Stan na koniec okresu	<b>900</b>	<b>849</b>

#### Ryzyko stopy procentowej

Zaciągnięte przez Grupę kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. W niektórych przypadkach Grupa zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

**Instrumenty finansowe (ciąg dalszy)**

**a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych**

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
Aktywa przeznaczone do obrotu	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	<b>81 698</b>	<b>27 493</b>
Pożyczka	81 698	27 493
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	<b>40 384</b>	<b>11 102</b>
Pożyczka	2 159	2 540
Należności z tytułu dostaw	40 384	11 102
Kontrakty terminowe	<b>568</b>	<b>155</b>
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	<b>9 000</b>
Obligacje	-	9 000
Środki pieniężne	<b>297 702</b>	<b>155 372</b>
Środki pieniężne	297 702	155 372
	<b>420 352</b>	<b>203 122</b>

**b) Zobowiązania finansowe według tytułów**

w tysiącach złotych

	31-gru-16	31-gru-15
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:</b>	-	779
zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-
kontrakty zabezpieczające stopę procentową	-	779
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe</b>	<b>397 558</b>	<b>316 046</b>
kredyty bankowe i pożyczki	108 773	93 872
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	143 345	59 754
obligacje	141 383	158 549
kaucje	3 343	2 265
leasing	714	1 606
<b>Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>397 558</b>	<b>316 825</b>

### Analiza wrażliwości Grupy 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	<b>(2 379)</b>	<b>2 379</b>	<b>(2 311)</b>	<b>2 311</b>

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W związku z tym, że część kosztów odsetek jest kapitalizowana na zapasach, zmiana stóp procentowych spowodowałaby zmianę wartości zapasów na dzień bilansowy a w przyszłości zmianę kosztu własnego sprzedanych produktów.

### Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe zostało omówione w nocie 35.

### Ryzyko płynności

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

Podstawowym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych Grupy, wynikających przede wszystkim z tytułu wyemitowanych obligacji i zaciągniętych kredytów oraz zobowiązań handlowych (w tym zobowiązań wynikających z realizowanych projektów deweloperskich).

Zdaniem Zarządu nie ma istotnego zagrożenia działalności Grupy w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić Grupie 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

Grupa definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Grupę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem. Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2016 roku 40,35 % (31 grudnia 2015 r.: 37,77 %). Grupa 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 Grupy nie zmieniła się od 2008 roku.

Struktura kapitałowa Grupy obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty ujawnione w nocie nr 29, obligacje, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe i zysk zatrzymany.

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

### 37.1. Działalność przeznaczona do wydzielenia

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

W ramach ww. procesu podziału, w dniu 31 sierpnia 2016 r. Zarząd Marvipol S.A. („Spółka Dzielona”) oraz Zarząd Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie (dawniej: M Automotive Holding S.A. z siedzibą w Warszawie) („Spółka Przejmująca”) uzgodniły oraz podpisały Plan Podziału, zgodnie z którym podział Marvipol S.A. zostanie dokonany w trybie art. 529 § 1 pkt 4 KSH (podział przez wydzielenie), w drodze przeniesienia części majątku Spółki Dzielonej stanowiącego zorganizowaną część przedsiębiorstwa funkcjonującą jako Marvipol Spółka Akcyjna Oddział w Warszawie („Oddział Marvipol”), tj. działalności deweloperskiej oraz związanej z najmem, na Spółkę Przejmującą. Akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol, obejmą 41.551.852 akcje zwykłe na okaziciela Spółki Przejmującej serii C, o wartości nominalnej 1 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 41.551.852 zł, wyemitowanych w związku z podziałem Spółki Dzielonej („Akcje Emisji Podziałowej”), przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1, gdzie na każdą jedną akcję Spółki Dzielonej przypada 1 (jedna) akcja Spółki Przejmującej.

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

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.

Nota	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15
<i>w tysiącach złotych</i>		
<b>Działalność wydzielana</b>		
Przychody ze sprzedaży	7 225 634	269 759
Pozostałe przychody operacyjne	8 21 316	5 331
Zysk ze sprzedaży środków trwałych (PT)	8 6 278	-
	<b>253 228</b>	<b>275 090</b>
Amortyzacja	(1 632)	(1 452)
Zużycie materiałów i energii	(1 336)	(714)
Usługi obce	10 (193 445)	(238 435)
Koszty świadczeń pracowniczych	12 (3 796)	(2 687)
Pozostałe koszty operacyjne	11 (17 838)	(25 188)
Zyski z inwestycji	13 3 721	2 011
Udziały w zyskach spółek powiązanych	14 8 438	3 407
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	15 -	1 023
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>47 340</b>	<b>13 055</b>
Koszty finansowe	16 (10 182)	(9 546)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>37 158</b>	<b>3 509</b>
Podatek dochodowy	17 2 938	(1 065)
<b>Zysk netto z działalności wydzielanej</b>	<b>40 096</b>	<b>2 444</b>

w tym przypadający na:

Akcjonariuszy jednostki dominującej

40 096

2 444

Akcjonariuszy mniejszościowych

-

-

**Zysk netto za rok obrotowy**

**40 096**

**2 444**

**Działalność wydzielana**

**Zysk (strata) netto**

**40 096**

**2 444**

**Inne całkowite dochody**

-

-

**Całkowite dochody ogółem**

**40 096**

**2 444**

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

**(23 351)**

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

**16 745**

**2 444**

Na dzień 31 grudnia 2016 r.

w tysiącach złotych

31-gru-16

**Aktywa**

**Aktywa trwałe**

Rzeczowe aktywa trwałe	6 479
Wartości niematerialne	445
Nieruchomości inwestycyjne	2 805
Pozostałe należności długoterminowe	44
Pozostałe inwestycje długoterminowe	95 595
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 118

**Aktywa trwałe razem**

**114 486**

**Aktywa obrotowe**

Zapasy	338 983
Należności z tytułu podatku dochodowego	37
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	18 090
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	192 642

**Aktywa obrotowe razem**

**549 752**

**Aktywa razem**

**664 238**

w tysiącach złotych

31-gru-16

**Zobowiązania**

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	31 877
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	383
Pozostałe zobowiązania	278
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	29 223
Rezerwy	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	113 018

**Zobowiązania długoterminowe razem**

**174 779**

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	197
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 652
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	48 482
Przychody przyszłych okresów	68 461
Rezerwy	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	28 365

**Zobowiązania krótkoterminowe razem**

**148 157**

**Zobowiązania razem**

**322 937**

### 37.2. Działalność zaniechana -myjnie

W 2015 r. zaniechała działalności polegającej na prowadzeniu myjni samochodowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Robo Wash sp. z o.o. oraz do 30 września 2015 roku przez Marvipol S.A. W dniu 29 grudnia 2015 roku 100% udziałów w spółce Robo Wash sp. z o.o. zostało sprzedanych poza Grupę Kapitałową. Poniżej prezentowane są przychody i koszty dotyczące działalności zaniechanej w 2015r.

w tysiącach złotych

	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15
<b>Działalność zaniechana</b>		
Przychody ze sprzedaży	-	10 262
Pozostałe przychody operacyjne	-	222
	-	<b>10 484</b>
Amortyzacja	-	(844)
Zużycie materiałów i energii	-	(1 227)
Usługi obce	-	(1 590)
Koszty świadczeń pracowniczych	-	(3 505)
Wartość sprzedanych towarów i usług	-	(36)
Pozostałe koszty operacyjne	-	(1 097)
Zbycie jednostek zależnych	-	3 677
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	-	<b>5 862</b>
Koszty finansowe	-	(89)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych	-	-
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	-	<b>5 773</b>
Podatek dochodowy	-	(1 097)
<b>Zysk netto z działalności zaniechanej</b>	-	<b>4 676</b>
<b>w tym przypadający na:</b>		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	-	4 676
Akcjonariuszy mniejszościowych	-	-
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	-	<b>4 676</b>
<b>Działalność zaniechana</b>		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	998
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	-	3 678
<b>Zysk (strata) netto</b>	-	<b>4 676</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	-	<b>4 676</b>



### 37.3. Działalność zaniechana -najem

Grupa na skutek sprzedaży budynku Prosta Tower w dniu 15 grudnia 2016 r. zaniechała działalności polegającej na najmie powierzchni biurowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Prosta Tower. Poniżej prezentowane są przychody i koszty dotyczące działalności zaniechanej dot. najmu w 2016r. oraz dane porównawcze za 2015 r.

#### 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
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Przychody ze sprzedaży	4 521	5 208
Pozostałe przychody operacyjne	372	112
	<b>4 893</b>	<b>5 320</b>
Amortyzacja	(125)	(18)
Zużycie materiałów i energii	(666)	(769)
Usługi obce	(1 116)	(578)
Koszty świadczeń pracowniczych	-	(1)
Pozostałe koszty operacyjne	(305)	(305)
Zyski z inwestycji	1 217	(625)
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej PT	10 221	-
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>14 120</b>	<b>3 024</b>
Koszty finansowe	(6 310)	(2 803)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>7 810</b>	<b>221</b>
Podatek dochodowy	(2 270)	(40)
<b>Zysk netto z działalności zaniechanej</b>	<b>5 540</b>	<b>181</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>5 540</b>	<b>181</b>
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>	-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>5 540</b>	<b>181</b>
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>5 540</b>	<b>181</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>		

### 38. Leasing operacyjny

#### Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingobiorcą

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

w tysiącach złotych	31-gru-16	31-gru-15
do roku	4 544	4 558
1 do 5 lat	17 289	17 253
powyżej 5 lat	28 890	127 934
	<b>50 723</b>	<b>149 745</b>

Grupa jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny. Umowy najmu są zawarte na różne okresy, zazwyczaj z możliwością przedłużenia umowy.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2016 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 5 700 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 108 060 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2016 roku zaksięgowano opłaty czynszowe w kwocie 1 916 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym (na 31 grudnia 2015 r.: 2 191 tys. zł).

#### Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa wynajmowała do 15.12.2016 r. nieruchomości inwestycyjne w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 20). Płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

w tysiącach złotych	31-gru-16	31-gru-15
do roku	-	3 241
1 do 5 lat	-	3 502
powyżej 5 lat	-	-
	<b>-</b>	<b>6 743</b>

Do dnia 31 grudnia 2016 roku uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 3 567 tys. zł (31 grudnia 2015 r.: 3 424 tys. zł). Pozostałe przychody z usług najmu dotyczą nieruchomości klasyfikowanych w bilansie jako środki trwałe oraz zapasy.

Grupa do 15 grudnia 2016 r. była stroną umów najmu nieruchomości inwestycyjnych (nota 20) z których uzyskiwała przychody z tytułu wynajmu powierzchni biurowej w budynku Prosta Tower przy ulicy Prostej 32. W związku ze sprzedażą budynku działalność grupy polegająca na wynajmie powierzchni uznaje się za zaniechaną. Więcej informacji o działalności zaniechanej w nocie 37.3.

### 39. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi: 197 669 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2015 r.: 202 082 tys. zł).

#### 40. Zobowiązania warunkowe

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

Toczy się postępowanie ugodowe, zainicjowane wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej Bielany Residence o zawarcie przez Marvipol S.A. ugody poprzez usunięcie wszystkich zgłoszonych przez Wspólnotę wad i usterek w częściach wspólnych inwestycji Bielany Residence. Wartość przedmiotu sporu 15.000 tys. zł tytułem odszkodowania za wady oraz usterki występujące w częściach wspólnych. Stanowisko Zarządu jednostki dominującej: brak możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku, roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Jednostka dominująca wnosi o oddalenie powództwa w całości.

Wspólnota Mieszkaniowa Apartamenty Mokotów Park (Bernardyńska 16A, 16B) złożyła pozew przeciwko Marvipol S.A. o zapłatę odszkodowania w kwocie 8 894 tys zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej.

Stanowisko Zarządu jednostki dominującej: roszczenie bezzasadne wobec braku istnienia wad. Jednostka dominująca wnosi o oddalenie powództwa w całości.

#### 41. Transakcje z podmiotami powiązanymi

##### Wynagrodzenia Zarządu w przedsiębiorstwie Emitenta

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

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

#### Wynagrodzenia Zarządu w jednostkach podporządkowanych

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	4 413	2 772
Mariusz Poławski - Członek Zarządu	756	520
Marcin Dąbrowski - Członek Zarządu do dnia 26 sierpnia 2015 r.	-	37
Ewa Zajac - Kierownik Oddziału od 1 sierpnia 2016 r.	107	-
	<b>5 276</b>	<b>3 329</b>

#### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

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

#### Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

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

#### Wynagrodzenia Zarządu w jednostkach podporządkowanych

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-16 31-gru-16	01-sty-15 31-gru-15
Arkadiusz Rutkowski	223	-
Arkadiusz Miętkiewicz	816	-
	<b>1 039</b>	<b>-</b>

*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
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>				
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu	74	77	4	7

*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
<b>Zakup produktów i usług</b>				
Jednostki pozostałe powiązane z członkami zarządu i Radą Nadzorczą	836	2 282	482	-

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie						Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-15	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	Wycena pożyczek walutowych	31-gru-16
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>							
<i>Książek Holding Sp. z o.o.</i>	283	240	502	12	33	-	-
<i>MK Holding S.a.r.l.</i>	87	67	-	4	-	3	161
<i>Industrial Center 37 Sp. z o.o.</i>	27 123	-	-	826	-	1 046	28 995
<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
	<b>27 493</b>	<b>51 888</b>	<b>502</b>	<b>1 175</b>	<b>33</b>	<b>1 677</b>	<b>81 698</b>

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

##### Jednostka dominująca

Marvipol S.A.

Procentowa wielkość udziałów oraz praw do głosów posiadanych przez Grupę

Jednostki zależne	31-gru-16	31-gru-15
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. <sup>1)</sup>	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. <sup>2)</sup>	100%	100%
P.Z. - BUD Sp. z o.o. <sup>8)</sup>	0%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 3 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 01 Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%
Verbis Gamma Sp. z o.o. <sup>3)</sup>	0%	100%
Verbis Gamma BIS Spółka z o.o. <sup>4)</sup>	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\
Projekt 07 Sp. z o.o.	100%	n\
Marvipol Development 4 Sp. z o.o. (dawniej Projekt 08 Sp. z o.o.)	100%	n\
Projekt 09 Sp. z o.o.	100%	n\
Bemowo Residence Sp. z o.o.	100%	n\
Projekt 010 Sp. z o.o.	100%	n\
MVP Logistics S.A.	100%	n\
PDC IC 63 Sp. z o.o. <sup>7)</sup>	100%	n\

#### Motoryzacja

British Automotive Polska S.A.	100%	100%
British Automotive Centrum Sp. z o.o.	100%	100%
British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.	100%	100%
British Automotive Łódź Sp. z o.o.	100%	100%
Lotus Warszawa Sp. z o.o.	100%	100%
British Motor Club Sp. z o.o. <sup>5)</sup>	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. <sup>6)</sup>	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 % 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 % 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.

#### 42a. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

	Procentowa wielkość udziałów oraz praw do głosów posiadanych przez Grupę	
	2016-12-31	2015-12-31
Industrial Center 37 Sp. z o.o. *	68%	68%
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. **	58%	0%
Projekt 888 Sp. z o.o.	50%	0%

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

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

#### Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Przedmiotem działalności Prosta Tower Sp. z o.o. jest na dzień sporządzenia sprawozdania wynajem powierzchni i zarządzanie budynkiem biurowym „Prosta Tower” w Warszawie.

**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 Prosta Tower Sp. z o.o.

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

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

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], przyjęły 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.

W dniu 08.12.2016 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało zarejestrowane połączenie Spółki Marvipol TM Sp. z o.o. ze spółkami: P.Z.Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o.

Ponieważ połączenie dotyczy jednostek pod wspólną kontrolą, nie wchodzi w zakres MSSF 3 i nie jest uregulowane w przepisach MSR i MSSF. W związku z tym połączenie Spółek ujęto w księgach Marvipol TM Sp. z o.o. wg wartości księgowych.

**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 poczynawszy 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. Poczynawszy 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”.



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

Jednostka Projekt 01 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

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

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

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

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

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

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

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

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

Jednostka 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.

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

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

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

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

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

Jednostka Projekt 08 Sp. z o.o. została utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 43. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 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	31-12-2016		31-12-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
<b>Aktywa razem</b>	<b>967 852</b>	<b>218 773</b>	<b>863 189</b>	<b>202 555</b>
Aktywa trwałe	47 742	10 792	199 037	46 706
Aktywa obrotowe	255 872	57 837	664 152	155 849
Aktywa przeznaczone do wydzielenia	664 238	150 144	-	-
<b>Pasywa razem</b>	<b>967 852</b>	<b>218 773</b>	<b>863 189</b>	<b>202 555</b>
Kapitał własny	390 505	88 270	326 058	76 512
Zobowiązania długoterminowe	86 264	19 499	254 846	59 802
Zobowiązania krótkoterminowe	168 146	38 008	282 285	66 241
Zobowiązania przeznaczone do wydzielenia	322 937	72 997	-	-

#### Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy	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	657 605	150 287	694 166	165 878
Koszty sprzedaży	(598 525)	(136 785)	(653 533)	(156 168)
Zyski z inwestycji	978	224	1 800	430
Udziały w zyskach spółek współkontrolowanych	-	-	3 407	814
Wynik na zbyciu akcji własnych	-	-	(363)	(87)
Wynik na zbyciu jednostek zależnych	-	-	891	213
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>60 058</b>	<b>13 725</b>	<b>46 368</b>	<b>11 080</b>
Koszty finansowe	(1 661)	(380)	(14 395)	(3 440)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>58 397</b>	<b>13 346</b>	<b>31 973</b>	<b>7 640</b>
Podatek dochodowy	(11 663)	(2 665)	(4 306)	(1 029)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>46 734</b>	<b>10 680</b>	<b>27 667</b>	<b>6 611</b>
<b>Zysk netto z działalności zaniechanej</b>	<b>22 285</b>	<b>5 093</b>	<b>998</b>	<b>238</b>
Wynik na zbyciu jednostek	-	-	3 678	879
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>69 019</b>	<b>15 773</b>	<b>32 343</b>	<b>7 729</b>

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

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

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

**45. Inne ważniejsze zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2016 roku.**

W dniu 7 stycznia 2016 r. w związku z całkowitą spłatą kredytu Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (d. Marvipol Property Sp. z o.o.) i Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarły Porozumienie w sprawie rozwiązania zawartej w dn. 28 stycznia 2015 r. Umowy Kredytu Odnawialnego Nr S/90/09/2014/1157/K/OVE. Określony w treści Umowy termin ostatecznej spłaty kredytu był wyznaczony na dzień 31 grudnia 2017 r. W związku z rozwiązaniem Umowy stanowiącą zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteka do kwoty 45 mln PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, została zwolniona.

W dniu 29 stycznia 2016 r. Projekt 05 (obecnie: Marvipol Development 5) Sp. z o.o. zawarła ze spółką Buszrem S.A. z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim umowę sprzedaży, przedmiotem której jest nabycie przez Projekt 05 Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,23 ha, usytuowanej w warszawskiej dzielnicy Mokotów przy ul. Modzelewskiego. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę 10 mln PLN. Na nabytej nieruchomości Projekt 05 Sp. z o.o. będzie realizować projekt deweloperski.

W dniu 10 lutego 2016 r. British Automotive Łódź Sp. z o.o. zawarła ze spółką Moonde UG z siedzibą w Verden, której podstawową działalnością jest wynajem samochodów, Umowę ramową sprzedaży. Przedmiotem umowy jest określenie warunków handlowych dotyczących nabycia przez spółkę Moonde UG, w okresie od kwietnia 2016 r. do maja 2017 r., znajdujących się w ofercie British Automotive Łódź Sp. z o.o. samochodów osobowych w łącznej liczbie nie przekraczającej 220 sztuk, przy czym realizacja umowy odbywać się będzie w oparciu o składane sukcesywnie przez spółkę Moonde UG odrębne zamówienia. Nieznana ostateczna liczba samochodów objętych transakcją uniemożliwia precyzyjne określenie wartości przedmiotu Umowy, jednak Zarząd British Automotive Łódź Sp. z o.o. przewiduje, iż wartość ta może osiągnąć kwotę 65 mln PLN.

W dniu 12 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Marvipol Property Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki Marvipol Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. W dniu 16 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Marvipol Property Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie zmiany ww. uchwały. Zgodnie z postanowieniami zawartymi w ww. uchwałach spółka przekształcona otrzymała firmę Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, zaś jedynym komplementariuszem tej spółki, uprawnionym do prowadzenia jej spraw, została Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. Przekształcenie zostało zarejestrowane przez właściwy Sąd w dniu 25 lutego 2016 r.

W dniu 26 lutego 2016 r. Zarząd British Automotive Polska S.A. rozpoczął negocjacje z Jaguar Land Rover Limited, których przedmiotem było ustalenie warunków i zawarcie pomiędzy ww. podmiotami umowy importerskiej oraz umowy dystrybucyjnej pojazdów marki Jaguar i Land Rover na obszarze Polski. W rezultacie negocjacji w dniu 31 maja 2016 r. British Automotive Polska S.A. podpisała ze spółką Jaguar Land Rover Limited Umowę Importerską, 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. Zgodnie z Umową Jaguar Land Rover Limited zobowiązany jest dostarczać pojazdy Jaguar i Land Rover, części zamienne oraz akcesoria British Automotive Polska S.A., a British Automotive Polska S.A. zobowiązana jest do sprzedaży tych produktów odbiorcom końcowym za pośrednictwem autoryzowanych dilerów lub bezpośrednio oraz ma prawo oferować usługi autoryzowanej stacji obsługi i stacji napraw blacharsko-lakierniczych. Wraz z umową importerską zawarta została umowa licencyjna na korzystanie przez British Automotive Polska S.A. ze znaków towarowych Jaguar Land Rover Limited w ramach wykonywania umowy importerskiej. Licencja udzielona na podstawie tej umowy jest niewyłączna i nieprzenoszalna, a wynagrodzenie za korzystanie ze znaków jest zawarte w cenach produktów określonych w umowie importerskiej. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, przy czym może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem 24 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

W dniu 18 kwietnia 2016 r. Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę Kredytu Odnawialnego nr S/114/10/2015/1157/K/OVE, na mocy której Bank udzielił kredytu w kwocie 35 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, w tym w szczególności na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etapy 2A i 2B realizowanej przez Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2018 r. Oprocentowanie Kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę Banku, przy czym odsetki płatne są w okresach miesięcznych. Znaczące zabezpieczenie spłaty kredytu stanowią: (1) hipoteka do kwoty 52,5 mln PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, (2) zastawy rejestrowe na prawach komplementariusza i wszystkich komandytariuszy w Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., (3) poręczenie cywilne Marvipol S.A., (4) przelew wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą inwestycji Central Park Ursynów etap 2A i 2B, (5) przelew wierzytelności z gwarancji bankowej dobrego wykonania umowy przez Generalnego Wykonawcę inwestycji Central Park Ursynów etap 2A i 2B oraz (6) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia inwestycji Central Park Ursynów etap 2A i 2B w zakresie ryzyk budowlanych.

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/TNW/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 18 maja 2016 r. Prosta Tower sp. z o.o. podpisała z Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (dalej: CSAMIK) list intencyjny, którego przedmiotem było określenie ogólnych warunków transakcji dotyczącej sprzedaży budynku biurowego o nazwie „Prosta Tower” zlokalizowanego w Warszawie, przy ul. Prostej 32. CSAMIK jest 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 Prosta Tower sp. z o.o. zobowiązała się do udzielenia CSAMIK wyłączności na prowadzenie negocjacji, do czasu zamknięcia transakcji bądź do rezygnacji którejkolwiek ze stron z negocjacji. Po przeprowadzeniu przez CSAMIK procesu due diligence, w dniu 16 listopada 2016 r. Prosta Tower Sp. z o.o. zawarła z CSAMIK Przedwstępną umowę sprzedaży, przedmiotem której było zbycie przez Prosta Tower Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego gruntu usytuowanego w Warszawie przy ul. Prostej, prawa własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności funkcjonującego pod nazwą „Prosta Tower” oraz innych składników majątkowych i praw [Nieruchomość]. Ostatecznie ustalona łączna cena netto zbycia Nieruchomości wyniosła 26,8 mln euro, zaś umowę przenoszącą prawa do Nieruchomości Strony zawarły w dniu 15 grudnia 2016 r.

W związku z realizacją transakcji sprzedaży Nieruchomości Prosta Tower Sp. z o.o. dokonała w dniu 15 grudnia 2016 r. całkowitej spłaty udzielonego przez mBank S.A. kredytu w kwocie 13,7 mln euro.

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.

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.

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 na 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 27 lipca 2016 r. Projekt 08 Sp. z o.o. zawarła z dwiema osobami fizycznymi Warunkową umowę sprzedaży, której przedmiotem było nabycie przez Spółkę prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,15 ha, usytuowanej w Warszawie, w dzielnicy Śródmieście. Wartość przedmiotu Umowy została określona na łączną kwotę 13.500.000 PLN. Wobec wydania przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy oświadczenia o tym, że nie wykonuje on przysługującego gminie prawa pierwokupu, strony zawarły w dniu 30 sierpnia 2016 r. umowę przenoszącą własność nieruchomości. Nieruchomość przeznaczona jest na realizację w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. kolejnego projektu deweloperskiego.

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 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 28 października 2016 r. Marvipol Development I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [Marvipol Development I] zawarła z działającymi łącznie Eiffage Polska Serwis Sp. z o.o. i Eiffage Polska Budownictwo S.A. [Generalny Wykonawca] Umowę o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów III Zadanie Inwestycyjne [Inwestycja][Umowa]. Przedmiotem Umowy jest kompleksowa realizacja przez Generalnego Wykonawcę Inwestycji, polegającej na wybudowaniu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z przynależną infrastrukturą, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development I działce gruntu w Warszawie przy ul. Kłobuckiej, stanowiących III etap realizacyjny projektu Central Park Ursynów. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu Umowy zostało określone jako ryczałt w kwocie netto 68.157.292,- PLN, a termin realizacji Umowy został wyznaczony na dzień 31 lipca 2018 r.

W dniu 10 listopada 2016 r. Projekt 09 Sp. z o.o. zawarła z osobą prawną [Zbywca] Przedwstępną umowę sprzedaży, której przedmiotem było nabycie przez Projekt 09 Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,6 ha, usytuowanej w Warszawie, w dzielnicy Wola [Nieruchomość]. Następnie, w dniu 28 lutego 2017 r. Zbywca i Projekt 09 Sp. z o.o. zawarły warunkową umowę sprzedaży, gdzie wartość przedmiotu Umowy została ostatecznie ustalona na kwotę netto 14.060.000 euro, zaś zawarcie umowy przenoszącej własność Nieruchomości (umowy rozporządzającej) zostało ustalone na termin najpóźniej do dnia 29 marca 2017 r., pod warunkiem nie wykonania przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy przysługującego gminie w odniesieniu do Nieruchomości prawa pierwokupu.

Nieruchomość przeznaczona będzie na realizację kolejnego w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol projektu deweloperskiego.

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 5 grudnia 2016 r. British Automotive Polska S.A. oraz AML Polska Sp. z o.o. podpisały z mBank S.A. Aneks Nr 2 do Umowy Kredytowej Nr 02/469/13/Z/VU.

Na mocy Aneksu łączna maksymalna wysokość udzielonego ww. spółkom kredytu wielowalutowego w rachunkach bieżących prowadzonych w PLN i w EUR została zmieniona z 50 mln PLN do 100 mln PLN, przy czym określony w Umowie sublimit dla British Automotive Polska S.A. został zmieniony z kwoty 50 mln PLN do kwoty 100 mln PLN, zaś sublimit dla AML Polska Sp. z o.o. pozostał na dotychczasowym poziomie 6 mln PLN. Zmianie uległ ponadto termin ostatecznej spłaty kredytu, który został ustalony na dzień 30 listopada 2018 r.

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.

W dniu 22 marca 2017 r. w związku z całkowitą spłatą kredytu Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarły Porozumienie w sprawie rozwiązania Umowy Kredytu Odnawialnego Nr S/114/10/2015/1157/K/OVE z dn. 18 kwietnia 2016 r., przy czym określony w treści tej umowy termin ostatecznej spłaty kredytu był wyznaczony na dzień 31 grudnia 2018 r. W związku z rozwiązaniem Umowy stanowiąca zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteka do kwoty 52,5 mln PLN ustanowiona na nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, zostanie zwolniona.

W dniu 22 marca 2017 r. Projekt 09 Sp. z o.o. [Spółka celowa] zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. [Bank], (i) Umowę Kredytu Nieodnawialnego nr S/75/12/2016/1157/K/KON [Umowa UKN] oraz (ii) Umowę Kredytu Nieodnawialnego nr S/76/12/2016/1157/K/KON [Umowa VAT].

Na mocy Umowy UKN Bank udziela kredytu w kwocie 46.816.875,- PLN z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,6 ha położonej w Warszawie, w dzielnicy Wola [Nieruchomość].

Na mocy Umowy VAT Bank udziela kredytu w kwocie 14.357.175,- PLN z przeznaczeniem na sfinansowanie podatku VAT od transakcji zakupu prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości.

Termin całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na mocy Umowy UKN został ustalony na dzień 31 stycznia 2020 r., zaś kredytu zaciągniętego na mocy Umowy VAT – na dzień 30 lipca 2017 r.

Oprocentowanie kredytów oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę Banku, przy czym odsetki płatne są w okresach miesięcznych.

#### 46. 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 obowiązkowych przeglądów śródrocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz badań i przeglądów rocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Marvipol S.A. za 2016 rok wynosi 84 tys. zł. Wynagrodzenie z tytułu obowiązkowego badania jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek zależnych od Marvipol S.A. za 2016 rok wynosi 171 tys. zł.

Ponadto w trakcie 2016 roku CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa świadczyła dla jednostek z Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. inne usługi poświadczające i z ich tytułu otrzymała wynagrodzenie w łącznej kwocie 125 tys. zł oraz pozostałe usługi za łączną kwotę 24 tys. zł.

Mariusz Książek  
/Prezes Zarządu/

Mariusz Poławski  
/Członek Zarządu/

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



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

**SPIS TREŚCI:**

<b>CZĘŚĆ PIERWSZA .....</b>	<b>4</b>
<b>I. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....</b>	<b>4</b>
1) Charakterystyka Grupy Kapitałowej.....	4
2) Kapitał Zakładowy .....	6
3) Organy jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.....	14
<b>II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2016.....</b>	<b>36</b>
<b>III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY PO ZAKOŃCZENIU ROKU OBROTOWEGO 2016, DO DNIA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>	<b>47</b>
<b>IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ..</b>	<b>48</b>
<b>V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU .....</b>	<b>50</b>
<b>VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ .....</b>	<b>50</b>
<b>VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ AKCJI LUB UDZIAŁÓW WŁASNYCH.....</b>	<b>53</b>
<b>VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ODDZIAŁACH .....</b>	<b>53</b>
<b>IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK.....</b>	<b>53</b>
<b>X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM .....</b>	<b>75</b>
<b>XI. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA.....</b>	<b>76</b>
<b>XII. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ.....</b>	<b>76</b>



XIII.	INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH .....	77
XIV.	INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU.....	78
XV.	INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	79
XVI.	INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ Z INNYMI PODMIOTAMI .....	79
XVII.	INFORMACJE O TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	88
XVIII.	INFORMACJE O ZACIĄGNIĘTYCH I WYPOWIEDZIANYCH W ROKU OBROTOWYM 2016 UMOWACH DOTYCZĄCYCH KREDYTÓW I POŻYCZEK.....	88
XIX.	INFORMACJE O UDZIELONYCH W ROKU OBROTOWYM 2016 POŻYCZKACH .....	89
XX.	INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W ROKU OBROTOWYM 2016 PORĘCZENIACH I GWARANCJACH .....	91
XXI.	OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.....	92
XXII.	OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA ROK OBJĘTY SPRAWOZDANIEM .....	93
XXIII.	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI .....	93
XXIV.	OPIS MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH.....	93
XXV.	OPIS CZYNNIKÓW I NIETYPOWYCH ZDARZEŃ MAJĄCYCH WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ I SPRAWOZDANIE FINANSOWE, W TYM NA WYNIKI OSIĄGNIĘTE W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM.....	93
XXVI.	CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	94
XXVII.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	94
XXVIII.	UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA .....	94
XXIX.	WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI OPARTYCH NA KAPITAŁACH JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ, DLA OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH ZA ROK 2016.....	94

XXX. INFORMACJE O ZOBOWIĄZANIACH WYNIKAJĄCYCH Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE DLA BYŁYCH OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH .....	95
---	----

XXXI. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI LUB UDZIAŁÓW JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH .....	95
---	----

XXXII. INFORMACJE O ZNANYCH JEDNOSTKOM WCHODZĄCYM W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI LUB UDZIAŁÓW PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY LUB UDZIAŁOWCÓW I OBLIGATARIUSZY .....	96
---	----

XXXIII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH .....	96
--	----

XXXIV. INFORMACJE O: .....	96
----------------------------	----

1) Dacie zawarcia przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych .....	96
---	----

2) Wynagrodzeniach podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem .....	97
---	----

CZĘŚĆ DRUGA .....	98
-------------------	----

OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO W SPÓŁCE MARVIPOL S.A. W 2016 ROKU .....	98
---	----



## **CZĘŚĆ PIERWSZA**

### **I. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ**

#### **1) Charakterystyka Grupy Kapitałowej**

Grupa Kapitałowa Marvipol S.A. [Grupa Kapitałowa] [Grupa] powstała w październiku 2003 roku. W roku obrotowym 2016 oraz do dnia sporządzenia sprawozdania w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. wchodziły następujące jednostki:

Jednostka dominująca – Marvipol S.A. [Spółka] [Emitent]

Jednostki zależne:

- Prosta Tower Sp. z o.o.
- Mokotów Park Sp. z o.o.
- Prosta 32 Sp. z o.o.
- Marvipol TM Sp. z o.o.
- Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (dawniej: Marvipol Property Sp. z o.o.)
- P.Z.-BUD Sp. z o.o. (do dnia połączenia z Marvipol TM Sp. z o.o., tj. do 8.12.2016 r.)
- Marvipol Estate Sp. z o.o.
- Marvipol Development 1 (dawniej: Gdański City Center) Sp. z o.o.
- Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.
- Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.
- Marvipol Development 3 (dawniej: Projekt 01) Sp. z o.o.
- Marvipol Development 2 (dawniej: Projekt 02) Sp. z o.o.
- Projekt 03 Sp. z o.o.
- Riviera Park (dawniej: Projekt 04) Sp. z o.o.
- Marvipol Development 5 (dawniej: Projekt 05) Sp. z o.o.
- Bemowo Residence Sp. z o.o.
- Projekt 06 Sp. z o.o.
- Projekt 07 Sp. z o.o.
- Marvipol Development 4 (dawniej: Projekt 08) Sp. z o.o.
- Projekt 09 Sp. z o.o.
- Projekt 010 Sp. z o.o.
- Verbis GAMMA Sp. z o.o. (do dnia połączenia z Marvipol TM Sp. z o.o., tj. do 8.12.2016 r.)
- Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o. (dawniej: Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.; do dnia połączenia z Marvipol TM Sp. z o.o., tj. do 8.12.2016 r.)
- MVP Logistics (dawniej: Projekt 011) S.A.
- British Automotive Polska S.A.
- British Automotive Centrum Sp. z o.o.
- British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.
- British Automotive Łódź Sp. z o.o.

- British Automotive Supply Sp. z o.o.
- AML Polska Sp. z o.o.
- M Automotive Sp. z o.o.
- Lotus Warszawa Sp. z o.o.
- British Motor Club Sp. z o.o.

Ponadto na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Marvipol S.A. w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. spółka 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.

Na dzień sporządzenia sprawozdania, z wyjątkiem Prosta Tower Sp. z o.o., Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., British Automotive Supply Sp. z o.o. oraz British Motor Club Sp. z o.o., Marvipol S.A. jest wobec wszystkich pozostałych ww. jednostek zależnych jedynym wspólnikiem.

W jednostce Prosta Tower Sp. z o.o. 100% udziałów posiada Prosta 32 Sp. z o.o. – jednostka zależna Marvipol S.A.

W jednostce Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (powstałej z przekształcenia Marvipol Property Sp. z o.o.) Marvipol TM Sp. z o.o. - jednostka zależna Marvipol S.A., jest wspólnikiem posiadającym status komandytariusza z wysokością sumy komandytowej w kwocie 100.000,- zł, zaś Marvipol Development 1 Sp. z o.o. jest wspólnikiem posiadającym status komplementariusza odpowiadającego za zobowiązania spółki bez ograniczeń. Wspólnicy uczestniczą w zyskach proporcjonalnie do wniesionych do spółki wkładów.

W jednostkach British Automotive Supply Sp. z o.o. oraz British Motor Club Sp. z o.o. jedynym wspólnikiem jest British Automotive Polska S.A. – jednostka zależna Marvipol S.A.

#### Jednostki:

- Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.,
- Marvipol Estate Sp. z o.o.,
- Marvipol Development 1 Sp. z o.o.,
- Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.,
- Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.,
- Marvipol Development 3 Sp. z o.o.,
- Marvipol Development 2 Sp. z o.o.,
- Projekt 03 Sp. z o.o.,
- Riviera Park Sp. z o.o.,
- Marvipol Development 5 Sp. z o.o.,
- Bemowo Residence Sp. z o.o.,
- Projekt 06 Sp. z o.o.,
- Projekt 07 Sp. z o.o.,
- Marvipol Development 4 Sp. z o.o.,

- Projekt 09 Sp. z o.o.,
- Projekt 010 Sp. z o.o.,
- MVP Logistics S.A. oraz
- British Motor Club Sp. z o.o.

sporządzają sprawozdania finansowe zgodnie z Ustawą o Rachunkowości. Pozostałe jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej sporządzają sprawozdania finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Informacje dotyczące rodzaju prowadzonej przez poszczególne jednostki działalności zawarte są w punkcie XVI niniejszego sprawozdania.

## 2) Kapitał Zakładowy

**2.1) Kapitał zakładowy Marvipol S.A.** wynosi 8.310.370,40 złotych i dzieli się na 41.551.852 akcje zwykłe na okaziciela serii A, B, C, D, E i J, o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

**2.2) Kapitał zakładowy Prosta Tower Sp. z o.o.** wynosi 70.150.000,00 złotych i dzieli się na 140.300 udziałów o wartości nominalnej 500,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Prosta 32 Sp. z o.o., przy czym:

- 300 udziałów zostało objętych w zamian za wkład pieniężny,
- 140.000 udziałów zostało objętych w zamian za wkład niepieniężny o wartości 70.000.000,00 złotych w postaci Przedsiębiorstwa spółki Prosta 32 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, stanowiącego zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w tym w szczególności związanej z realizacją projektu inwestycyjnego „Prosta Tower” polegającego na budowie budynku biurowego z garażem podziemnym na nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Prostej.

W roku obrotowym 2016 wysokość kapitału zakładowego nie uległa zmianie, natomiast w strukturze kapitału zakładowego zaszła zmiana polegająca na tym, że w dniu 21 grudnia 2016 r. wspólnik Marvipol S.A. dokonał zbycia na rzecz wspólnika Prosta 32 Sp. z o.o. wszystkich posiadanych, tj. 300 udziałów stanowiących 0,21% kapitału zakładowego Prosta Tower Sp. z o.o.

Po zakończeniu roku obrotowego 2016, do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.3) Kapitał zakładowy Mokotów Park Sp. z o.o.** wynosi 270.000,00 złotych i dzieli się na 540 udziałów o wartości nominalnej 500,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

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

**2.4) Kapitał zakładowy Prosta 32 Sp. z o.o.** wynosi 7.795.000,00 złotych i dzieli się na 15.590 udziałów o wartości nominalnej 500,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

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

**2.5) Kapitał zakładowy Marvipol TM Sp. z o.o.** wynosi 262.760.400,00 złotych i dzieli się na 5.255.208 udziałów o wartości nominalnej 50,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

W roku obrotowym 2016 struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, uległy następującym zmianom:

- w dniu 1 lipca 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, mocą której kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 103.821.000,00 złotych do kwoty 106.821.000,00 złotych w drodze utworzenia 60.000 nowych, równych i niepodzielnych udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.000.000,00 złotych, które zostały w całości objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika, tj. Marvipol S.A. w zamian za wkład niepieniężny w postaci ogółu praw i obowiązków komandytariusza w spółce Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. mającego łączną wartość 82.005.000,00 złotych, przy czym nadwyżka ponad wartość nominalną nowoutworzonych udziałów, tj. kwota 79.005.000,00 złotych, została alokowana na kapitale zapasowym spółki. O wpisie do rejestru przedsiębiorców podwyższonego kapitału zakładowego właściwy Sąd postanowił w dniu 13 lipca 2016 r.;

- w dniu 27 października 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, mocą której kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 106.821.000,00 złotych do kwoty 262.760.400,00 złotych w drodze utworzenia 3.118.788 nowych, równych i niepodzielnych udziałów o łącznej wartości nominalnej 155.939.400,00 złotych, które zostały w całości objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika, tj. Marvipol S.A. w związku z przejęciem spółek P.Z.-BUD Sp. z o.o., Verbis GAMMA Sp. z o.o. i Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o., w których to przejętych spółkach udziały należały bezpośrednio lub pośrednio do Marvipol S.A. O wpisie do rejestru przedsiębiorców podwyższonego kapitału zakładowego właściwy Sąd postanowił w dniu 8 grudnia 2016 r.

Po zakończeniu roku obrotowego 2016, do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.6) Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.** powstała w wyniku przekształcenia spółki Marvipol Property Sp. z o.o. Przed przekształceniem, na dzień 1 stycznia 2016 r. kapitał zakładowy Marvipol Property Sp. z o.o. wynosił 3.441.200,00 złotych i dzielił się na 34.412 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział. Udziały w kapitale zakładowym Spółki były objęte w następujący sposób:

- 29.250 udziałów w kapitale zakładowym przysługiwało Marvipol Spółka Akcyjna,

- 5.162 udziałów w kapitale zakładowym przysługiwało Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna, podmiotowi pośrednio zależnemu od Marvipol Spółka Akcyjna.

W dniu 19 stycznia 2016 r. mniejszościowy Wspólnik Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna zawarł z zależną od większościowego Wspólnika Marvipol S.A. spółką Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży udziałów, na mocy której dokonał zbycia na rzecz Marvipol Development 1 Sp. z o.o. 1 udziału w kapitale zakładowym Marvipol Property Sp. z o.o.

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. W jednostce Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. łączna wysokość sum komandytowych została określona na kwotę 100.000,00 złotych, przy czym Marvipol S.A. została wspólnikiem posiadającym status komandytariusza z wysokością sumy komandytowej w kwocie 85.000,00 złotych przy wartości wkładu wniesionego w kwocie 16.015.545,00 złotych wynikającej ze sprawozdania finansowego sporządzonego dla celów przekształcenia z dniem bilansowym 1 grudnia 2015 r., a Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A., która następnie uległa przekształceniu w Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o. (jednostka pośrednio zależna od Marvipol S.A.), została drugim wspólnikiem posiadającym status komandytariusza z wysokością sumy komandytowej w kwocie 15.000,00 złotych przy wartości wkładu wniesionego w kwocie 2.825.853,94 złotych wynikającej ze sprawozdania finansowego sporządzonego dla celów przekształcenia z dniem bilansowym 1 grudnia 2015 r., Komplementariuszem, tj. wspólnikiem uprawnionym do prowadzenia spraw spółki i jej reprezentowania, odpowiadającym za zobowiązania spółki bez ograniczeń, jest Marvipol Development 1 Sp. z o.o.

W rezultacie zawarcia przez Marvipol S.A. i Marvipol TM Sp. z o.o. w dniu 1 lipca 2016 r. umowy wniesienia aportu, a następnie połączenia Marvipol TM Sp. z o.o. ze spółkami Verbis GAMMA Sp. z o.o., Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o. i P.Z.-BUD Sp. z o.o. (o których to zdarzeniach wzmiankowano w punkcie 2.5) powyżej), na dzień 31 grudnia 2016 r. wspólnikiem posiadającym status jedyne go komandytariusza z wysokością sumy komandytowej w kwocie 100.000,00 złotych przy łącznej wartości wkładu wniesionego w kwocie 18.841.398,94 złotych, była spółka Marvipol TM Sp. z o.o. (jednostka zależna od Marvipol S.A.).

Po zakończeniu roku obrotowego 2016, w dniu 18 stycznia 2017 r., Marvipol TM Sp. z o.o. zobowiązała się do dokapitalizowania spółki w drodze wniesienia w terminie do dnia 31 marca 2017 r. wkładu pieniężnego w kwocie 140.000.000,00 złotych. Wpłacany w transzach zadeklarowany wkład został przez Marvipol TM Sp. z o.o. wniesiony w całości w dniu 10 lutego 2017 r., wobec czego na dzień sporządzenia sprawozdania wysokość wniesionego przez Marvipol TM Sp. z o.o. wkładu wynosi łącznie 158.841.398,94 złote.

**2.7)** Kapitał zakładowy **P.Z.-BUD Sp. z o.o.** wynosił do dnia 8 grudnia 2016 r., tj. do dnia, w którym właściwy Sąd postanowił o wpisie do rejestru przedsiębiorców podwyższonego kapitału zakładowego w spółce Marvipol TM Sp. z o.o., co stanowiło potwierdzenie przejęcia P.Z.-BUD Sp. z o.o. przez Marvipol TM Sp. z o.o. (o którym wzmiankowano w punkcie 2.5) powyżej), 650.000,00 złotych i dzielił się na 6.500 udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługiwały Marvipol S.A.

W roku obrotowym 2016, do dnia przejęcia przez Marvipol TM Sp. z o.o., struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.8)** Kapitał zakładowy **Marvipol Estate Sp. z o.o.** roku wynosi 5.000,00 złotych i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

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

**2.9)** Kapitał zakładowy **Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o.** wynosi 5.000,00 złotych i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

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

**2.10)** Kapitał zakładowy **Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.** wynosi 5.000,00 złotych i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

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

**2.11)** Kapitał zakładowy **Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.** wynosi 5.000,00 złotych i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

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

**2.12)** Kapitał zakładowy **Marvipol Development 3 (poprzednia firma spółki: Projekt 01) Sp. z o.o.** wynosi 5.000,00 złotych i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

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

**2.13) Kapitał zakładowy Marvipol Development 2 (poprzednia firma spółki: Projekt 02)**

**Sp. z o.o.** wynosi 5.000,00 złotych i dzielił się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

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

**2.14) Kapitał zakładowy Projekt 03 Sp. z o.o.** wynosi 5.000,00 złotych i dzieli się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

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

**2.15) Kapitał zakładowy Riviera Park (poprzednia firma spółki: Projekt 04) Sp. z o.o.** wynosi 5.000,00 złotych i dzielił się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

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

**2.16) Kapitał zakładowy Marvipol Development 5 (poprzednia firma spółki: Projekt 05)**

**Sp. z o.o.** wynosi 5.000,00 złotych i dzielił się na 50 udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

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

**2.17) Kapitał zakładowy Bemowo Residence Sp. z o.o.,** spółki powołanej w dniu 8 stycznia 2016 r., wynosi 5.000,00 złotych i dzieli się na 50 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

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

**2.18) Kapitał zakładowy Projekt 06 Sp. z o.o.,** spółki powołanej w dniu 14 stycznia 2016 r., wynosi 5.000,00 złotych i dzieli się na 50 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

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

**2.19)** Kapitał zakładowy **Projekt 07 Sp. z o.o.**, spółki powołanej w dniu 14 stycznia 2016 r., wynosi 5.000,00 złotych i dzieli się na 50 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

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

**2.20)** Kapitał zakładowy **Marvipol Development 4 (poprzednia firma spółki: Projekt 08) Sp. z o.o.**, spółki powołanej w dniu 14 stycznia 2016 r., wynosi 5.000,00 złotych i dzieli się na 50 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

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

**2.21)** Kapitał zakładowy **Projekt 09 Sp. z o.o.**, spółki powołanej w dniu 14 stycznia 2016 r., wynosi 5.000,00 złotych i dzieli się na 50 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

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

**2.22)** Kapitał zakładowy **Projekt 010 Sp. z o.o.**, spółki powołanej w dniu 4 kwietnia 2016 r., wynosi 5.000,00 złotych i dzieli się na 50 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

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

**2.23)** Kapitał zakładowy **Verbis GAMMA Sp. z o.o.** wynosił do dnia 8 grudnia 2016 r., tj. do dnia, w którym właściwy Sąd postanowił o wpisie do rejestru przedsiębiorców podwyższonego kapitału zakładowego w spółce Marvipol TM Sp. z o.o., co stanowiło potwierdzenie przejęcia Verbis GAMMA Sp. z o.o. przez Marvipol TM Sp. z o.o. (o którym wzmiankowano w punkcie 2.5) powyżej), 5.000,00 złotych i dzielił się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 złotych każdy udział.

Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługiwały P.Z.-BUD Sp. z o.o.

W roku obrotowym 2016, do dnia przejęcia przez Marvipol TM Sp. z o.o., struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.24)** Kapitał zakładowy **Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o.** powstałej z przekształcenia (na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 15 czerwca 2016 r.) Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. wynosił do dnia 8 grudnia 2016 r.,



tj. do dnia, w którym właściwy Sąd postanowił o wpisie do rejestru przedsiębiorców podwyższonego kapitału zakładowego w spółce Marvipol TM Sp. z o.o., co stanowiło potwierdzenie przejęcia Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o. przez Marvipol TM Sp. z o.o. (o którym wzmiankowano w punkcie 2.5) powyżej), 1.050.100,00 złotych i dzielił się na 10.501 udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział. 99,99% udziałów w jednostce przysługiwało P.Z.-BUD Sp. z o.o., natomiast 0,01% udziałów przysługiwało Verbis GAMMA Sp. z o.o. – jednostce zależnej od P.Z.-BUD Sp. z o.o.

W okresie od przekształcenia Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o., do dnia przejęcia przez Marvipol TM Sp. z o.o., struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego, nie uległy zmianom.

**2.25) Kapitał zakładowy MVP Logistics (poprzednia firma spółki: Projekt 011) S.A.**, spółki powołanej w dniu 12 października 2016 r. i wpisanej przez właściwy Sąd do rejestru przedsiębiorców w dniu 2 listopada 2016 r., wynosi 100.000,00 złotych i dzieli się na 100.000 akcji zwykłych imiennych serii A o wartości nominalnej 1,00 złoty każda akcja. Wszystkie akcje w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom, przy czym w związku z podjętą przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 13 grudnia 2016 r. uchwałą w sprawie emisji obligacji serii AA1, AA2 oraz AA3 zamiennych na akcje nowej serii B, ustanowiony został kapitał warunkowy wynoszący nie więcej niż 200.000,00 złotych i dzielący się na nie więcej niż 200.000 akcji zwykłych imiennych serii B o wartości nominalnej 1,00 złoty każda akcja. Wpisanie przez właściwy Sąd ww. kwoty warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego do rejestru przedsiębiorców nastąpiło w dniu 4 stycznia 2017 r.

**2.26) Kapitał zakładowy British Automotive Polska S.A.** wynosi 3.410.000,00 złotych i dzieli się na 3.200.000 akcji zwykłych imiennych serii A oraz 210.000 akcji zwykłych imiennych serii B o wartości nominalnej 1,00 złoty każda akcja. Wszystkie akcje w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A.

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

- w dniu 13 stycznia 2016 r. właściwy Sąd postanowił o wpisaniu do rejestru przedsiębiorców podwyższonego kapitału zakładowego, które to podwyższenie zostało zrealizowane na mocy podjętej w dniu 28 grudnia 2015 r. przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie British Automotive Polska S.A. uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowego akcjonariusza oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Rady Nadzorczej do przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki. I tak kapitał zakładowy Spółki został podwyższony do kwoty 3.410.000,00 złotych w drodze emisji 210.000 akcji zwykłych imiennych serii B o łącznej wartości nominalnej 210.000,00 złotych, które zostały objęte w całości przez Marvipol S.A. – jedynego akcjonariusza Spółki.

**2.27)** Kapitał zakładowy **British Automotive Centrum Sp. z o.o.** wynosi 7.000.000,00 złotych i dzieli się na 14.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500,00 złotych każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

**2.28)** Kapitał zakładowy **British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.** wynosi 3.220.000,00 złotych i dzieli się na 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 32.200,00 złotych każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

**2.29)** Kapitał zakładowy **British Automotive Łódź Sp. z o.o.** wynosi 6.468.000,00 złotych i dzieli się na 3.234 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 2.000,00 złotych każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

**2.30)** Kapitał zakładowy **British Automotive Supply Sp. z o.o.** wynosi 700.000,00 złotych i dzieli się na 80 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 8.750,00 złotych każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują British Automotive Polska S.A. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

**2.31)** Kapitał zakładowy **AML Polska Sp. z o.o.** wynosi 2.500.000,00 złotych i dzieli się na 5.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500,00 złotych każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

**2.32)** Kapitał zakładowy **M Automotive Sp. z o.o.** wynosi 800.000,00 złotych i dzieli się na 1.600 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500,00 złotych każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

**2.33)** Kapitał zakładowy **Lotus Warszawa Sp. z o.o.** wynosi 500.000,00 złotych i dzieli się na 1.000 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500,00 złotych każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują Marvipol S.A. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

**2.34)** Kapitał zakładowy **British Motor Club Sp. z o.o.** wynosi 5.000,00 złotych i dzieli się na 50 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 100,00 złotych każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym przysługują British Automotive Polska S.A. W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania struktura, jak też wysokość kapitału zakładowego nie uległy zmianom.

### **3) Organy jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej**

#### **3.1) Zarząd**

**3.1.1)** Skład Zarządu **Marvipol S.A.** 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.

**3.1.2)** Skład Zarządu **Prosta Tower Sp. z o.o.** jest następujący:

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania w składzie Zarządu zaszły następujące zmiany:

- w dniu 28 listopada 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, mocą której do składu Zarządu został powołany Łukasz Sekuła jako Członek Zarządu.

**3.1.3)** Skład Zarządu **Mokotów Park Sp. z o.o.** jest następujący:

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania w składzie Zarządu zaszły następujące zmiany:

- w dniu 28 listopada 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, mocą której do składu Zarządu został powołany Łukasz Sekuła jako Członek Zarządu.

**3.1.4)** Skład Zarządu **Prosta 32 Sp. z o.o.** jest następujący:

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania w składzie Zarządu zaszły następujące zmiany:

- w dniu 28 listopada 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, mocą której do składu Zarządu został powołany Łukasz Sekuła jako Członek Zarządu.

**3.1.5) Skład Zarządu Marvipol TM Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Poławski – Prezes Zarządu,
- Łukasz Sekuła – Członek Zarządu.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania w składzie Zarządu zaszły następujące zmiany:

- w dniu 2 września 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, mocą której do składu Zarządu został powołany Łukasz Sekuła jako Członek Zarządu;
- w dniu 29 września 2016 r. pełniący dotychczas funkcję Prezesa Zarządu Mariusz Wojciech Książek złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie;
- w dniu 30 września 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, mocą której dotychczasowemu Członkowi Zarządu Mariuszowi Poławskiemu powierzono pełnienie funkcji Prezesa Zarządu.

**3.1.6) Organem uprawnionym do reprezentowania spółki komandytowej pod firmą Marvipol Development 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. jest Komplementariusz, tj. Marvipol Development 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.**

Do dnia przekształcenia spółki skład Zarządu spółki przekształcanej Marvipol Property Sp. z o.o. był następujący:

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

**3.1.7) Do dnia połączenia P.Z.-BUD Sp. z o.o. z Marvipol TM Sp. z o.o. skład Zarządu P.Z.-BUD Sp. z o.o. był następujący:**

- Mariusz Poławski – Prezes Zarządu,
- Łukasz Sekuła – Członek Zarządu.

W roku obrotowym 2016, do dnia przejęcia przez Marvipol TM Sp. z o.o., w składzie Zarządu zaszły zmiany wynikające z podjęcia w dniu 20 czerwca 2016 r. przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników uchwał, mocą których:

- pełniący funkcję Prezesa Mariusz Wojciech Książek został odwołany z Zarządu;
- Członkowi Zarządu Mariuszowi Poławskiemu powierzono pełnienie funkcji Prezesa Zarządu;
- do składu powołano Łukasza Sekułę jako Członka Zarządu.

**3.1.8) Skład Zarządu Marvipol Estate Sp. z o.o. jest następujący:**

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania w składzie Zarządu zaszły następujące zmiany:

- w dniu 7 października 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, mocą której do składu Zarządu został powołany Łukasz Sekuła jako Członek Zarządu.

**3.1.9) Skład Zarządu Marvipol Development 1 Sp. z o.o. jest następujący:**

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania w składzie Zarządu zaszły następujące zmiany:

W dniu 27 stycznia 2016 r.:

- pełniący funkcję Prezesa Zarządu Łukasz Sekuła złożył rezygnację z udziału w Zarządzie Spółki;
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników powołało do składu Zarządu spółki Mariusza Wojciecha Książek i powierzyło mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu;
- Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników powołało do składu Zarządu spółki Mariusza Poławskiego, jako Członka Zarządu.

**3.1.10) Skład Zarządu Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. jest następujący:**

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania w składzie Zarządu zaszły następujące zmiany:

- w dniu 1 grudnia 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, mocą której do składu Zarządu został powołany Łukasz Sekuła jako Członek Zarządu.

**3.1.11) Skład Zarządu Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o. jest następujący:**

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania w składzie Zarządu zaszły następujące zmiany:

- w dniu 1 grudnia 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę, mocą której do składu Zarządu został powołany Łukasz Sekuła jako Członek Zarządu.

**3.1.12) Skład Zarządu Marvipol Development 3 Sp. z o.o. 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.

**3.1.13) Skład Zarządu Marvipol Development 2 Sp. z o.o. 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.

**3.1.14) Skład Zarządu Projekt 03 Sp. z o.o. 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.

**3.1.15) Skład Zarządu Riviera Park Sp. z o.o. 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.

**3.1.16) Skład Zarządu Marvipol Development 5 Sp. z o.o. 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.

**3.1.17) Skład Zarządu Bemowo Residence Sp. z o.o. 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.

**3.1.18) Skład Zarządu Projekt 06 Sp. z o.o. 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.

**3.1.19) Skład Zarządu Projekt 07 Sp. z o.o. 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.

**3.1.20) Skład Zarządu Marvipol Development 4 Sp. z o.o. 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.

**3.1.21) Skład Zarządu Projekt 09 Sp. z o.o. 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.

**3.1.22) Skład Zarządu Projekt 010 Sp. z o.o. 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.

**3.1.23) Do dnia połączenia Verbis GAMMA Sp. z o.o. z Marvipol TM Sp. z o.o. skład Zarządu Verbis GAMMA Sp. z o.o. był następujący:**

- Mariusz Poławski - Prezes Zarządu,
- Łukasz Sekuła – Członek Zarządu.

W okresie do dnia połączenia Verbis GAMMA Sp. z o.o. z Marvipol TM Sp. z o.o. w składzie Zarządu zaszły następujące zmiany:

w dniu 20 czerwca 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników:

- odwołało ze składu Zarządu spółki Prezesa Zarządu Mariusza Wojciecha Książek;
- powierzyło Członkowi Zarządu spółki Mariuszowi Poławskiemu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu;
- powołało Łukasza Sekułę na stanowisko Członka Zarządu spółki.

**3.1.24) Do dnia połączenia Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o. z Marvipol TM Sp. z o.o. skład Zarządu Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o. był następujący:**

- Mariusz Poławski - Prezes Zarządu,
- Łukasz Sekuła – Członek Zarządu.

Przed przekształceniem Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. w Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o., organem uprawnionym do reprezentacji był jedyny Komplementariusz, tj. Verbis GAMMA Sp. z o.o.

**3.1.25) Skład Zarządu MVP Logistics S.A. jest następujący:**

- Mariusz Poławski - Prezes Zarządu,
- Łukasz Sekuła – Członek Zarządu.

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

**3.1.26) Skład British Automotive Polska S.A. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Arkadiusz Miętkiewicz – Wiceprezes Zarządu.

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

**3.1.27) Skład Zarządu British Automotive Centrum Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Arkadiusz Rutkowski – Wiceprezes Zarządu.

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

**3.1.28) Skład Zarządu British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Arkadiusz Rutkowski – Wiceprezes Zarządu.

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

**3.1.29) Skład Zarządu British Automotive Łódź Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Arkadiusz Rutkowski – Wiceprezes Zarządu.

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

**3.1.30) Skład Zarządu British Automotive Supply Sp. z o.o. jest następujący:**

- Arkadiusz Miętkiewicz - Prezes Zarządu,
- Arkadiusz Rutkowski – Wiceprezes Zarządu.

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

**3.1.31) Skład Zarządu AML Polska Sp. z o.o. jest następujący:**

- Mariusz Wojciech Książek - Prezes Zarządu,
- Arkadiusz Miętkiewicz – Wiceprezes Zarządu.

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

**3.1.32) Skład Zarządu M Automotive Sp. z o.o. jest następujący:**

- Arkadiusz Miętkiewicz – Prezes Zarządu.

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

**3.1.33) Skład Zarządu Lotus Warszawa Sp. z o.o. jest następujący:**

- Arkadiusz Miętkiewicz – Prezes Zarządu.

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

**3.1.34) Skład Zarządu British Motor Club Sp. z o.o. jest następujący:**

- Arkadiusz Rutkowski – Prezes Zarządu.



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

### 3.2) Rada Nadzorcza

#### 3.2.1) Skład Rady Nadzorczej **Marvipol S.A.** 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.

#### 3.2.2) Skład Rady Nadzorczej **MVP Logistics S.A.** jest następujący:

- Mariusz Wojciech Książek – pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Wiesław Tadeusz Łatała – pełniący funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Cezary Dariusz Kozanecki – Członek Rady Nadzorczej.

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

#### 3.2.3) Skład Rady Nadzorczej **British Automotive Polska S.A.** jest następujący:

- Wiesław Tadeusz Łatała – pełniący funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Andrzej Malinowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Cezary Dariusz Kozanecki – Członek Rady Nadzorczej.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania w składzie Rady Nadzorczej zaszła następująca zmiana:

- w dniu 30 września 2016 r. rada Nadzorcza podjęła uchwałę w sprawie powierzenia Członkowi Rady Nadzorczej Wiesławowi Tadeuszowi Łatałowi pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej British Automotive Polska S.A.

W każdej z pozostałych jednostek Grupy Kapitałowej Rada Nadzorcza, jako Organ spółki, nie została ustanowiona.

### 3.3) Zgromadzenie Akcjonariuszy lub Wspólników

#### 3.3.1) 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,
- podjęło 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.

**3.3.2)** W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce cztery posiedzenia Zgromadzenia Wspólników **Prosta Tower Sp. z o.o.**:

- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 15 kwietnia 2016 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2015,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 sierpnia 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu Prezesowi Zarządu Spółki Mariuszowi Wojciechowi Książek na czas nieoznaczony.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 listopada 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Aktu Założycielskiego Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie zmian w Zarządzie Spółki.

**3.3.3) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miało miejsce sześć posiedzeń Zgromadzenia Wspólników **Mokotów Park Sp. z o.o.**:**

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 29 lutego 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.
  - ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 15 kwietnia 2016 r., które w toku obrad:
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2015,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 sierpnia 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu Prezesowi Zarządu Spółki Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną kadencję.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 listopada 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie zmiany Umowy Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Umowy Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie zmian w Zarządzie Spółki.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 lutego 2017 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.

**3.3.4) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce cztery posiedzenia Zgromadzenia Wspólników **Prosta 32 Sp. z o.o.**:**

- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 15 kwietnia 2016 r., które w toku obrad:
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,

- zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2015,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 sierpnia 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu Prezesowi Zarządu Spółki Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną kadencję.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 listopada 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie zmiany Umowy Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Umowy Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie zmian w Zarządzie Spółki.

**3.3.5) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miało miejsce siedem posiedzeń Zgromadzenia Wspólników **Marvipol TM Sp. z o.o.**:**

- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 15 kwietnia 2016 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
  - podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2015,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.
    - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 1 lipca 2016 r., które w toku obrad:
      - podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki,
      - podjęło uchwałę w sprawie zmiany umowy spółki,
      - podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego umowy spółki.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 sierpnia 2016 r., które w toku obrad:
    - podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu Prezesowi Zarządu Spółki Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną kadencję.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 2 września 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie zmiany Umowy Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Umowy Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie zmian w Zarządzie Spółki.

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 30 września 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia rezygnacji Prezesa Zarządu oraz wyboru Prezesa Zarządu Spółki.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 27 października 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie połączenia Spółki jako spółki przejmującej ze spółkami P.Z.-Bud Sp. z o.o., Verbis Gamma Sp. z o.o., Verbis Gamma Bis Sp. z o.o. (dawniej: Verbis Gamma spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie) jako spółkami przejmowanymi,
  - podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 106.821.000,00 zł do kwoty 262.760.400,00 zł,
  - podjęło uchwałę w sprawie zmiany Umowy Spółki,
  - podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Umowy Spółki.

**3.3.6)** W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników jednostki przekształcanej Marvipol Property Sp. z o.o., tj. spółki działającej obecnie jako **Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.** oraz cztery decyzje Wspólników jednostki przekształcanej:

- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 lutego 2016 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
  - podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia kapitału zapasowego w części utworzonej z zysku za rok obrotowy 2013 na wypłatę dywidendy,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2015,
  - podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy przez spółkę,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 12 lutego 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki Marvipol Property Sp. z o.o. w spółkę komandytową.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 16 lutego 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie zmiany uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 12 lutego 2016 roku w sprawie przekształcenia spółki Marvipol Property Sp. z o.o. w spółkę komandytową.

Po przekształceniu Marvipol Property Sp. z o.o. w Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Wspólnicy spółki komandytowej:

- ▶ w dniu 17 czerwca 2016 r. dokonali wyboru biegłego rewidenta.

- ▶ w dniu 1 lipca 2016 r., w związku z zawarciem przez spółkę Marvipol S.A. ze spółką Marvipol TM Sp. z o.o. umowy o wniesienie aportu, stanowiącego ogół praw i obowiązków komandytariusza w Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., dokonali zmiany umowy spółki komandytowej i przyjęli jej nowy, jednolity tekst.
- ▶ w dniu 18 stycznia 2017 r., w związku z planowanym dokapitalizowaniem spółki, dokonali zmiany umowy spółki komandytowej i przyjęli jej nowy, jednolity tekst.
- ▶ W dniu 27 lutego 2017 r. dokonali zmiany umowy spółki komandytowej i przyjęli jej nowy, jednolity tekst.

**3.3.7) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem do dnia połączenia P.Z.-BUD Sp. z o.o. z Marvipol TM Sp. z o.o. miały miejsce cztery posiedzenia Zgromadzenia Wspólników P.Z.-BUD Sp. z o.o.:**

- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 15 kwietnia 2016 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
  - podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2015,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 20 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie zmiany umowy spółki,
  - podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego umowy spółki,
  - podjęło uchwały w sprawie zmian w Zarządzie spółki.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 27 października 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie połączenia Spółki jako spółki przejmowanej wraz ze spółkami Verbis GAMMA Sp. z o.o., Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o. (dawniej: Verbis GAMMA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie) jako pozostałymi spółkami przejmowanymi oraz ze spółką Marvipol TM Sp. z o.o. jako spółką przejmującą.

**3.3.8) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce cztery posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Marvipol Estate Sp. z o.o.:**

- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2015,

- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 26 września 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu członkowi Zarządu Spółki.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 7 października 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Aktu Założycielskiego Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie zmian w Zarządzie Spółki.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 lutego 2017 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.

**3.3.9) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników **Marvipol Development 1 Sp. z o.o.**:**

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 27 stycznia 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie zmiany § 1 Aktu Założycielskiego Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Aktu Założycielskiego Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia rezygnacji Prezesa Zarządu oraz wyboru Prezesa Zarządu,
- podjęło uchwałę w sprawie powołania członka Zarządu Spółki.
  - ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
- podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2015,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 lutego 2017 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.

**3.3.10) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miało miejsce pięć posiedzeń Zgromadzenia Wspólników **Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.**:**

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 1 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.
  - ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
    - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
    - zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
    - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2015,
    - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 4 listopada 2016 r., które w toku obrad:
    - podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu członkowi Zarządu Spółki.
    - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 1 grudnia 2016 r., które w toku obrad:
      - podjęło uchwałę w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki,
      - podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Aktu Założycielskiego Spółki,
      - podjęło uchwałę w sprawie zmian w Zarządzie Spółki.

**3.3.11) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce dwa posiedzenia Zgromadzenia Wspólników **Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.**:**

- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
  - podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2015,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 1 grudnia 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie zmiany Umowy Spółki,
  - podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Umowy Spółki,
  - podjęło uchwałę w sprawie zmian w Zarządzie Spółki.

**3.3.12) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce cztery posiedzenia Zgromadzenia Wspólników **Marvipol Development 3 Sp. z o.o.**:**

- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
  - podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2015,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 4 listopada 2016 r., które w toku obrad:



- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu członkowi Zarządu Spółki.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 stycznia 2017 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie zmiany Aktu Założycielskiego Spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Aktu Założycielskiego Spółki.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 lutego 2017 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.

**3.3.13) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników **Marvipol Development 2 Sp. z o.o.**:**

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 stycznia 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie zmiany umowy spółki,
- podjęło uchwałę w przedmiocie przyjęcia tekstu jednolitego umowy spółki.
  - ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
- podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2015,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 lutego 2017 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.

**3.3.14) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce dwa posiedzenia Zgromadzenia Wspólników **Projekt 03 Sp. z o.o.**:**

- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
- podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2015,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
  - ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 lutego 2017 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.

**3.3.15) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników **Riviera Park Sp. z o.o.**:**

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 stycznia 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie zmiany umowy spółki,
  - podjęło uchwałę w przedmiocie przyjęcia tekstu jednolitego umowy spółki.
- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
  - podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2015,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 lutego 2017 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.

**3.3.16) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników **Marvipol Development 5 Sp. z o.o.**:**

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 25 marca 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie zmiany umowy spółki,
  - podjęło uchwałę w przedmiocie przyjęcia tekstu jednolitego umowy spółki.
- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
  - podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2015,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 lutego 2017 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.

**3.3.17) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miało miejsce jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników **Bemowo Residence Sp. z o.o.**:**

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 lutego 2017 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.

**3.3.18) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miało miejsce jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników **Projekt 06 Sp. z o.o.**:**

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 lutego 2017 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.

**3.3.19)** W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miało miejsce jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników **Projekt 07 Sp. z o.o.:**

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 lutego 2017 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.

**3.3.20)** W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce dwa posiedzenia Zgromadzenia Wspólników **Marvipol Development 4 Sp. z o.o.:**

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 19 stycznia 2017 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie zmiany Umowy Spółki,

- podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Umowy Spółki.

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 lutego 2017 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.

**3.3.21)** W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników **Projekt 09 Sp. z o.o.:**

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 10 listopada 2016 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przez Spółkę nieruchomości.

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 lutego 2017 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 marca 2017 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego spółki.

**3.3.22)** W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce dwa posiedzenia Zgromadzenia Wspólników **Projekt 010 Sp. z o.o.:**

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 1 grudnia 2016 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, będącej własnością m.st. Warszawy.

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 lutego 2017 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.

**3.3.23)** W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem do dnia połączenia **Verbis GAMMA Sp. z o.o.** z Marvipol TM Sp. z o.o. miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników Verbis GAMMA Sp. z o.o.:

- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 5 maja 2016 r., które w toku obrad:

- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
- podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2015,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 20 czerwca 2016 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie zmiany umowy spółki,
- podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego umowy spółki,
- podjęło uchwały w sprawie zmian w Zarządzie spółki.

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 października 2016 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie połączenia Spółki jako spółki przejmowanej wraz ze spółkami P.Z.-BUD Sp. z o.o., Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o. (dawniej: Verbis GAMMA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie) jako pozostałymi spółkami przejmowanymi oraz ze spółką Marvipol TM Sp. z o.o. jako spółką przejmującą.

**3.3.24)** W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem do dnia połączenia **Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o.** – jednostki powstałej z przekształcenia Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z Marvipol TM Sp. z o.o., miały miejsce dwa posiedzenia Walnego Zgromadzenia jednostki przekształcanej Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz jedno posiedzenie Zgromadzenia Wspólników jednostki przekształconej Verbis GAMMA Bis Sp. z o.o.:

- ▶ Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 17 maja 2016 r., które w toku obrad:

- zatwierdziło sprawozdanie Komplementariusza z działalności spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.,
- udzieliło Komplementariuszowi prowadzącemu sprawy spółki absolutorium z wykonania przez niego obowiązków za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.

- ▶ Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 15 czerwca 2016 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki pod firmą Verbis GAMMA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w spółkę pod firmą Verbis GAMMA Bis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 października 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie połączenia Spółki jako spółki przejmowanej wraz ze spółkami P.Z.-BUD Sp. z o.o., Verbis GAMMA Sp. z o.o. jako pozostałymi spółkami przejmowanymi oraz ze spółką Marvipol TM Sp. z o.o. jako spółką przejmującą.

**3.3.25) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miało miejsce jedno posiedzenie Walnego Zgromadzenia MVP Logistics S.A.:**

- ▶ Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 13 grudnia 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie emisji obligacji serii AA1, AA2 oraz AA3 zamiennych na akcje nowej serii B z wyłączeniem w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy co do obligacji serii AA1, AA2 oraz AA3, warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego z wyłączeniem w całości prawa poboru przez dotychczasowych akcjonariuszy co do akcji serii B oraz w sprawie zmiany Statutu spółki,
  - podjęło uchwałę w sprawie zmiany Statutu spółki,
  - podjęło uchwałę w sprawie ustalenia tekstu jednolitego Statutu spółki.

**3.3.26) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miało miejsce jedno posiedzenie Walnego Zgromadzenia British Automotive Polska S.A.:**

- ▶ Zwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 29 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2015,
  - zatwierdziło sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2015 rok,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015,
  - udzieliło poszczególnym członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.

**3.3.27) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników British Automotive Centrum Sp. z o.o.:**

- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 7 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2015,

- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 sierpnia 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu Prezesowi Zarządu Spółki Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną kadencję.

**3.3.28) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników **British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.**:**

- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 7 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2015,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 sierpnia 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu Prezesowi Zarządu Spółki Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną kadencję.

**3.3.29) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników **British Automotive Łódź Sp. z o.o.**:**

- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 7 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
- zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
- zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
- podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2015,
- udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 sierpnia 2016 r., które w toku obrad:

- podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu Prezesowi Zarządu Spółki Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną kadencję.

**3.3.30) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce dwa posiedzenia Zgromadzenia Wspólników **British Automotive Supply Sp. z o.o.**:**

- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 7 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2015,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

**3.3.31) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miało miejsce pięć posiedzeń Zgromadzenia Wspólników **AML Polska Sp. z o.o.**:**

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 26 lutego 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.
- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 7 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
  - podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2015,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 8 sierpnia 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie przedłużenia mandatu Prezesowi Zarządu Spółki Mariuszowi Wojciechowi Książek na kolejną kadencję.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 lutego 2017 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.

**3.3.32) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce dwa posiedzenia Zgromadzenia Wspólników **M Automotive Sp. z o.o.**:**

- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 7 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
  - podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2015,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.

**3.3.33) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miało miejsce pięć posiedzenia Zgromadzenia Wspólników **Lotus Warszawa Sp. z o.o.**:**

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 26 lutego 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.
- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 7 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,
  - podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2015,
  - udzieliło poszczególnym członkom Zarządu absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków w roku obrotowym 2015.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 lutego 2017 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 marca 2017 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie zmiany § 1 Aktu Założycielskiego Spółki,
  - podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Aktu Założycielskiego Spółki.

**3.3.34) W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem oraz do dnia sporządzenia sprawozdania miały miejsce trzy posiedzenia Zgromadzenia Wspólników **British Motor Club Sp. z o.o.**:**

- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 26 lutego 2016 r., które w toku obrad:
  - podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.
- ▶ Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 17 czerwca 2016 r., które w toku obrad:
  - zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności spółki za rok obrotowy 2015,
  - zatwierdziło sprawozdanie finansowe spółki za rok obrotowy 2015,



- podjęło uchwałę w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2015,
- udzieliło Prezesowi Zarządu absolutorium z wykonywania obowiązków członka Zarządu Spółki w roku obrotowym 2015.
- ▶ Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 28 lutego 2017 r., które w toku obrad:
- podjęło uchwałę w sprawie dalszego istnienia spółki.

## **II. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM 2016**

W dniu 7 stycznia 2016 r. w związku z całkowitą spłatą kredytu Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. (d. Marvipol Property Sp. z o.o.) i Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarły Porozumienie w sprawie rozwiązania zawartej w dn. 28 stycznia 2015 r. Umowy Kredytu Odnawialnego Nr S/90/09/2014/1157/K/OVE. Określony w treści Umowy termin ostatecznej spłaty kredytu był wyznaczony na dzień 31 grudnia 2017 r. W związku z rozwiązaniem Umowy stanowiąca zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteka do kwoty 45 mln PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, została zwolniona.

W dniu 19 stycznia 2016 r. Marvipol Development 1 Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży, na mocy której nabyła od Verbis Gamma Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jeden udział w spółce Marvipol Property Sp. z o.o.

W dniu 29 stycznia 2016 r. Projekt 05 (obecnie: Marvipol Development 5) Sp. z o.o. zawarła ze spółką Buszrem S.A. z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim umowę sprzedaży, przedmiotem której jest nabycie przez Projekt 05 Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,23 ha, usytuowanej w warszawskiej dzielnicy Mokotów przy ul. Modzelewskiego. Wartość przedmiotu Umowy została określona na kwotę 10 mln PLN. Na nabytej nieruchomości Projekt 05 Sp. z o.o. będzie realizować projekt deweloperski.

W dniu 10 lutego 2016 r. British Automotive Łódź Sp. z o.o. zawarła ze spółką Moonde UG z siedzibą w Verden, której podstawową działalnością jest wynajem samochodów, Umowę ramową sprzedaży. Przedmiotem umowy jest określenie warunków handlowych dotyczących nabycia przez spółkę Moonde UG, w okresie od kwietnia 2016 r. do maja 2017 r., znajdujących się w ofercie British Automotive Łódź Sp. z o.o. samochodów osobowych w łącznej liczbie nie przekraczającej 220 sztuk, przy czym realizacja umowy odbywać się będzie w oparciu o składane sukcesywnie przez spółkę Moonde UG odrębne zamówienia. Nieznana ostateczna liczba samochodów objętych transakcją uniemożliwia precyzyjne określenie wartości przedmiotu Umowy, jednak Zarząd British Automotive Łódź Sp. z o.o. przewiduje, iż wartość ta może osiągnąć kwotę 65 mln PLN.

W dniu 12 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Marvipol Property Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki Marvipol Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. W dniu 16 lutego 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Marvipol Property Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie zmiany ww. uchwały. Zgodnie z postanowieniami zawartymi w ww. uchwałach spółka przekształcona otrzymała firmę Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, zaś jedynym komplementariuszem tej spółki, uprawnionym do prowadzenia jej spraw, została Marvipol Development 1 (poprzednia firma spółki: Gdański City Center) Sp. z o.o. Przekształcenie zostało zarejestrowane przez właściwy Sąd w dniu 25 lutego 2016 r.

W dniu 26 lutego 2016 r. Zarząd British Automotive Polska S.A. rozpoczął negocjacje z Jaguar Land Rover Limited, których przedmiotem było ustalenie warunków i zawarcie pomiędzy ww. podmiotami umowy importerskiej oraz umowy dystrybucyjnej pojazdów marki Jaguar i Land Rover na obszarze Polski. W rezultacie negocjacji w dniu 31 maja 2016 r. British Automotive Polska S.A. podpisała ze spółką Jaguar Land Rover Limited Umowę Importerską, 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. Zgodnie z Umową Jaguar Land Rover Limited zobowiązany jest dostarczać pojazdy Jaguar i Land Rover, części zamienne oraz akcesoria British Automotive Polska S.A., a British Automotive Polska S.A. zobowiązana jest do sprzedaży tych produktów odbiorcom końcowym za pośrednictwem autoryzowanych dilerów lub bezpośrednio oraz ma prawo oferować usługi autoryzowanej stacji obsługi i stacji napraw blacharsko-lakierniczych. Wraz z umową importerską zawarta została umowa licencyjna na korzystanie przez British Automotive Polska S.A. ze znaków towarowych Jaguar Land Rover Limited w ramach wykonywania umowy importerskiej. Licencja udzielona na podstawie tej umowy jest niewyłączna i nieprzenoszalna, a wynagrodzenie za korzystanie ze znaków jest zawarte w cenach produktów określonych w umowie importerskiej. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, przy czym może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem 24 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

W dniu 18 kwietnia 2016 r. Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę Kredytu Odnawialnego nr S/114/10/2015/1157/K/OVE, na mocy której Bank udzielił kredytu w kwocie 35 mln PLN z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, w tym w szczególności na finansowanie inwestycji mieszkaniowej pod nazwą „Central Park Ursynów” – Etapy 2A i 2B realizowanej przez Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. na nieruchomości położonej w Warszawie, przy ul. Kłobuckiej. Termin całkowitej spłaty kredytu został ustalony na dzień 31 grudnia 2018 r. Oprocentowanie Kredytu oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę Banku, przy czym odsetki płatne są w okresach miesięcznych.

Znaczące zabezpieczenie spłaty kredytu stanowią: (1) hipoteka do kwoty 52,5 mln PLN ustanowiona na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, (2) zastawy rejestrowe na prawach komplementariusza i wszystkich komandytariuszy w Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., (3) poręczenie cywilne Marvipol S.A., (4) przelew wierzytelności z umowy z Generalnym Wykonawcą inwestycji Central Park Ursynów etap 2A i 2B, (5) przelew wierzytelności z gwarancji bankowej dobrego wykonania umowy przez Generalnego Wykonawcę inwestycji Central Park Ursynów etap 2A i 2B oraz (6) przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia inwestycji Central Park Ursynów etap 2A i 2B w zakresie ryzyk budowlanych.

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 18 maja 2016 r. Prosta Tower Sp. z o.o. podpisała z Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (dalej: CSAMIK) list intencyjny, którego przedmiotem było określenie ogólnych warunków transakcji dotyczącej sprzedaży budynku biurowego o nazwie „Prosta Tower” zlokalizowanego w Warszawie, przy ul. Prostej 32. CSAMIK jest 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 Prosta Tower Sp. z o.o. zobowiązała się do udzielenia CSAMIK wyłączności na prowadzenie negocjacji, do czasu zamknięcia transakcji bądź do rezygnacji którejkolwiek ze stron z negocjacji. Po przeprowadzeniu przez CSAMIK procesu due diligence, w dniu 16 listopada 2016 r. Prosta Tower Sp. z o.o. zawarła z CSAMIK Przedwstępną umowę sprzedaży, przedmiotem której było zbycie przez Prosta Tower Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego gruntu usytuowanego w Warszawie przy ul. Prostej, prawa własności budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności funkcjonującego pod nazwą „Prosta Tower” oraz innych składników majątkowych i praw [Nieruchomość]. Ostatecznie ustalona łączna cena netto zbycia Nieruchomości wyniosła 26,8 mln euro, zaś umowę przenoszącą prawa do Nieruchomości Strony zawarły w dniu 15 grudnia 2016 r.

W związku z realizacją transakcji sprzedaży Nieruchomości Prosta Tower Sp. z o.o. dokonała w dniu 15 grudnia 2016 r. całkowitej spłaty udzielonego przez mBank S.A. kredytu w kwocie 13,7 mln euro.

W dniu 15 czerwca 2016 r. Riviera Park Sp. z o.o. zawarła z Projekt 01 (obecnie: Marvipol Development 3) Sp. z o.o. Umowę przeniesienia praw i obowiązków z umowy o generalne wykonawstwo zawartej w dn. 23 grudnia 2015 r. pomiędzy Riviera Park i Hochtief Polska S.A. dla inwestycji Riviera Park Etap 1 i 2, na mocy której Riviera Park Sp. z o.o., korzystając z zawartego w umowie o generalne wykonawstwo uprawnienia, dokonała przeniesienia na rzecz Projekt 01 Sp. z o.o. praw i obowiązków wynikających z umowy o generalne wykonawstwo. Warunki zawarte w umowie o generalne wykonawstwo nie uległy zmianom.

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], przyjęły 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. dokonaniem 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 na 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 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 27 lipca 2016 r. Projekt 08 Sp. z o.o. zawarła z dwiema osobami fizycznymi Warunkową umowę sprzedaży, której przedmiotem było nabycie przez Spółkę prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,15 ha, usytuowanej w Warszawie, w dzielnicy Śródmieście. Wartość przedmiotu Umowy została określona na łączną kwotę 13.500.000 PLN. Wobec wydania przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy oświadczenia o tym, że nie wykonuje on przysługującego gminie prawa pierwokupu, strony zawarły w dniu 30 sierpnia 2016 r. umowę przenoszącą własność nieruchomości. Nieruchomość przeznaczona jest na realizację w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. kolejnego projektu deweloperskiego.

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. Następnie, w dniu 17 lutego 2017 r. Spółka Celowa zawarła z mBank S.A. umowę kredytu przeznaczonego na finansowanie Projektu.

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 28 października 2016 r. Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. [Marvipol Development 1] zawarła z działającymi łącznie Eiffage Polska Serwis Sp. z o.o. i Eiffage Polska Budownictwo S.A. [Generalny Wykonawca] Umowę o generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów III Zadanie Inwestycyjne [Inwestycja][Umowa]. Przedmiotem Umowy jest kompleksowa realizacja przez Generalnego Wykonawcę Inwestycji, polegającej na wybudowaniu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z przynależną infrastrukturą, w tym także uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, na będącej w użytkowaniu wieczystym Marvipol Development 1 działce gruntu w Warszawie przy ul. Kłobuckiej, stanowiących III etap realizacyjny projektu Central Park Ursynów. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację przedmiotu Umowy zostało określone jako ryczałt w kwocie netto 68.157.292,- PLN, a termin realizacji Umowy został wyznaczony na dzień 31 lipca 2018 r.

W dniu 10 listopada 2016 r. Projekt 09 Sp. z o.o. zawarła z osobą prawną [Zbywca] przedwstępną umowę sprzedaży, której przedmiotem było nabycie przez Projekt 09 Sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,6 ha, usytuowanej w Warszawie, w dzielnicy Wola [Nieruchomość]. Następnie, w dniu 28 lutego 2017 r. Zbywca i Projekt 09 Sp. z o.o. zawarły warunkową umowę sprzedaży, gdzie wartość przedmiotu Umowy została ostatecznie ustalona na kwotę netto 14.060.000 euro, zaś zawarcie umowy przenoszącej własność Nieruchomości (umowy rozporządzającej) zostało ustalone na termin najpóźniej do dnia 29 marca 2017 r., pod warunkiem nie wykonania przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy przysługującego gminie w odniesieniu do Nieruchomości prawa pierwokupu.

Nieruchomość przeznaczona będzie na realizację kolejnego w ramach Grupy Kapitałowej Marvipol projektu deweloperskiego.

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. Następnie, w dniu 24 marca 2017 r. Spółka Celowa zawarła z Bankiem BGŻ BNP Paribas S.A. umowę kredytu przeznaczonego na finansowanie Projektu.

W dniu 5 grudnia 2016 r. British Automotive Polska S.A. oraz AML Polska Sp. z o.o. podpisały z mBank S.A. Aneks Nr 2 do Umowy Kredytowej Nr 02/469/13/Z/VU.

Na mocy Aneksu łączna maksymalna wysokość udzielonego ww. spółkom kredytu wielowalutowego w rachunkach bieżących prowadzonych w PLN i w EUR została zmieniona z 50 mln PLN do 100 mln PLN, przy czym określony w Umowie sublimit dla British Automotive Polska S.A. został zmieniony z kwoty 50 mln PLN do kwoty 100 mln PLN, zaś sublimit dla AML Polska Sp. z o.o. pozostał na dotychczasowym poziomie 6 mln PLN. Zmianie uległ ponadto termin ostatecznej spłaty kredytu, który został ustalony na dzień 30 listopada 2018 r.

### **III. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ, 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.

W dniu 22 marca 2017 r. w związku z całkowitą spłatą kredytu Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i Bank Ochrony Środowiska S.A. zawarły Porozumienie w sprawie rozwiązania Umowy Kredytu Odnawialnego Nr S/114/10/2015/1157/K/OVE z dn. 18 kwietnia 2016 r., przy czym określony w treści tej umowy termin ostatecznej spłaty kredytu był wyznaczony na dzień 31 grudnia 2018 r. W związku z rozwiązaniem Umowy stanowiąca zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteka do kwoty 52.5 mln PLN ustanowiona na nieruchomości położonej przy ul. Kłobuckiej w Warszawie, zostanie zwolniona.

W dniu 22 marca 2017 r. Projekt 09 Sp. z o.o. [Spółka celowa] zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. [Bank], (i) Umowę Kredytu Nieodnawialnego nr S/75/12/2016/1157/K/KON [Umowa UKN] oraz (ii) Umowę Kredytu Nieodnawialnego nr S/76/12/2016/1157/K/KON [Umowa VAT].

Na mocy Umowy UKN Bank udziela kredytu w kwocie 46.816.875,- PLN z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie zakupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,6 ha położonej w Warszawie, w dzielnicy Wola [Nieruchomość].

Na mocy Umowy VAT Bank udziela kredytu w kwocie 14.357.175,- PLN z przeznaczeniem na sfinansowanie podatku VAT od transakcji zakupu prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości.

Termin całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na mocy Umowy UKN został ustalony na dzień 31 stycznia 2020 r., zaś kredytu zaciągniętego na mocy Umowy VAT – na dzień 30 lipca 2017 r. Oprocentowanie kredytów oparte jest o zmienną stawkę referencyjną WIBOR 1M powiększoną o marżę Banku, przy czym odsetki płatne są w okresach miesięcznych.

#### **IV. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ**

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 Marvipoł 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.

Strategia rozwoju jednostki dominującej i spółek deweloperskich z Grupy w ramach działalności deweloperskiej na najbliższy, co najmniej 12 miesięczny, okres skoncentruje się na następujących kierunkach:

- rozszerzanie zakresu prowadzonej działalności na rynku mieszkaniowym i umacnianie pozycji na rynku warszawskim,
- optymalizacja rentowności prowadzonej działalności przy ograniczonej ofercie mieszkań wydawanych w ciągu najbliższych miesięcy,
- dywersyfikacja ryzyka prowadzonych projektów deweloperskich poprzez uzupełnienie podstawowej działalności czyli projektów mieszkaniowych o starannie wyselekcjonowane projekty komercyjne, w tym przede wszystkim o projekty magazynowo – logistyczne, które mają potencjał do bycia ważnym segmentem biznesowym Grupy Marvipoł,
- dostosowanie tempa realizacji kolejnych projektów do koniunktury na rynku nieruchomości,
- racjonalizacja kosztów prowadzonej działalności,
- dążenie do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich,
- dostosowanie zaplecza organizacyjno-technicznego, w tym przewidywanych zakupów gruntów pod nowe projekty, do poziomu aktywności gospodarczej,
- konsekwentne prowadzenie polityki sprzedażowej ukierunkowanej na potrzeby klientów Grupy, w tym udzielanie pomocy w zakresie współpracy klientów z kredytującymi ich bankami,
- pozyskiwanie finansowania w drodze emisji obligacji i poprzez kredyty bankowe biorąc pod uwagę zapotrzebowanie finansowe w Grupie.

---

W zakresie rozwoju spółek motoryzacyjnych planowane jest:

- umacnianie pozycji na polskim rynku samochodów klasy premium,
- istotny wzrost sprzedaży wolumenowej samochodów oferowanych głównie poprzez wykorzystanie potencjału związanego z globalną ekspansją Jaguar Land Rover,

premierami nowych modeli samochodów Jaguar Land Rover, w szczególności modeli z segmentów rynku, w których Jaguar Land Rover nie był do tej pory obecny,

- wzrostu przychodów ze sprzedaży samochodów przy utrzymaniu dotychczasowej rentowności sprzedaży,
- rozbudowy i optymalizacji sieci dilerskiej Jaguar Land Rover w Polsce,
- utrzymywania na jak najwyższym poziomie jakości świadczonych usług serwisowych przy równoczesnym wzroście przychodów z tego tytułu związanych z planowanym uruchomieniem nowego centrum serwisowego w Warszawie z własną blacharnią i lakiernią, umożliwiającą naprawy aluminiowych karoserii najwyższej klasy samochodów, zarówno Jaguar Land Rover jak i innych marek.

Ponadto przed końcem roku obrotowego 2016 Zarząd MVP Logistics (dawniej: Projekt 011) S.A. - jednostki zależnej od Marvipol S.A. przyjął dokument stanowiący strategię działania, która to strategia oparta jest na założeniu, że po dokonaniu podziału Marvipol S.A. kolejne projekty logistyczno-magazynowe Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. będą realizowane przez spółkę MVP Logistics S.A. Powyższe jest spowodowane w szczególności potrzebą przejrzystej prezentacji segmentu logistycznego Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.

W celu zapewnienia finansowania dla MVP Logistics S.A. Walne Zgromadzenie tej spółki podjęło w dniu 13 grudnia 2016 r. uchwałę o emisji obligacji zamiennych na akcje, emitowanych w 3 seriach o łącznej wartości 40 mln PLN, przeznaczonych do objęcia przez podmioty należące do Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. (w ramach kapitału warunkowego, z wyłączeniem prawa poboru oraz z delegacją ustalenia szczegółowych warunków emisji obligacji na Zarząd).

## **V. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

Z uwagi na charakter działalności żadna z jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie prowadzi prac badawczo – rozwojowych.

## **VI. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ**

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 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 ramach realizacji strategicznego projektu Grupy, jakim jest rozdzielenie dwóch głównych segmentów działalności Grupy tj. segmentu deweloperskiego i motoryzacyjnego, Grupa Kapitałowa Marvipol podjęła m.in. następujące działania: utworzyła Oddział w Warszawie, odpowiedzialny za część deweloperską oraz podpisane zostały umowy na zarządzanie spółkami motoryzacyjnymi w ramach Centrali.

W 2016 roku Grupa Kapitałowa wypracowała (na poziomie skonsolidowanym) 69.018 tys. zł zysku netto. Przychody (łącznie z zyskami z inwestycji i udziałami w zyskach spółek współkontrolowanych) wyniosły 916.950 tys. zł.

Przychody Grupy z działalności deweloperskiej wyniosły 265.387 tys. zł.

W 2016 roku Marvipol S.A. rozpoznawała wyniki 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 Grupy 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 trzyetapowego 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 roku Grupa osiągnęła przychody w wysokości 658.582 tys. zł z działalności segmentu motoryzacyjnego: ze sprzedaży samochodów i części zamiennych, serwisu samochodów. W przyszłych okresach Grupa będzie dążyć do zauważalnego wzrostu przychodów ze sprzedaży samochodów, jak również z usług serwisowych. Zakładany wzrost przychodów możliwy będzie do osiągnięcia dzięki przewidywanemu wzrostowi sprzedaży wolumenowej samochodów Jaguar Land Rover, stymulowanego premierami nowych, cenowo bardziej

dostępnych modeli samochodów Jaguar Land Rover. Podział Marvipol S.A. ma na celu zreorganizowanie 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. Po podziale Marvipol S.A. dywidenda ze spółek motoryzacyjnych nie będzie przez Marvipol S.A. pobierana.

## **VII. INFORMACJA O NABYCIU PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ AKCJI LUB UDZIAŁÓW WŁASNYCH**

W okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2016 r., jak też po dniu 31 grudnia 2016 r. do dnia sporządzenia sprawozdania, żadna z jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie nabywała akcji lub udziałów własnych.

## **VIII. INFORMACJA O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ODDZIAŁACH**

Marvipol S.A. posiada Oddział w Warszawie. Oddział został utworzony na bazie majątku Spółki, zaś przedmiotem działalności Oddziału jest w szczególności prowadzenie działalności deweloperskiej, wynajmu powierzchni biurowej oraz wynajmu powierzchni magazynowej. 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 oraz
- do dnia 1 sierpnia 2016 r. Jacek Bielecki;
- od dnia 1 sierpnia 2016 r. Ewa Zajęc.

## **IX. INFORMACJA O STOSOWANYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE RYZYK**

### **1) Ryzyko zmiany cen**

Grupa ma zawarte umowy, w których kwoty wynagrodzenia dla wykonawców /zleceniobiorców są konkretnie określone i pozwalają na całkowite zakończenie realizowanych inwestycji zgodnie z przyjętymi przez Grupę budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców/zleceniobiorców i jedynie za zgodą Grupy kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej jednak Grupa narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych opisane w punkcie 5) niniejszego Sprawozdania: Opis innych czynników

ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Grupa jest na nie narażona.

Ponadto, Grupa ma zawarte umowy handlowe z Producentem samochodów. Samochody kupowane są przez Grupę zarówno po otrzymaniu konkretnego zamówienia jak i na potrzeby trzymania zapasów dla klientów, którzy chcą dokonać szybszej transakcji. Zmiany cen pojazdów przez Producenta mogą skutkować zmianą cen płaconych przez nabywców końcowych (Dealerów wewnętrznych i zewnętrznych, a także klientów finalnych).

## **2) Ryzyko kredytowe, kursowe i stóp procentowych**

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

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

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

Zaciągnięte przez Grupę długoterminowe kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych zostało ustanowione w przypadku kredytów: 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).

## **3) Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych**

Grupa, w segmencie deweloperskim, ma zawarte umowy z wykonawcami/zleceniobiorcami a także umowy handlowe z dostawcą samochodów, a po stronie przychodowej odpowiednio umowy z nabywcami mieszkań i samochodów. Posiada zapewnione finansowanie realizacji prowadzonych inwestycji oraz działalności bieżącej, dzięki czemu przepływy pieniężne na kolejne okresy są w Grupie z góry określone i pozwalają zminimalizować ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

## **4) Ryzyko utraty płynności finansowej**

Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy 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 jednostka jest na nie narażona**

**a. ryzyka wspólne**

► ryzyko związane z celami strategicznymi:

Grupa 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 Grupy, 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 Grupy. Grupa 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 Grupy mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: (i) inflację; (ii) wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych; (iii) zmiany w przepisach prawa lub w polityce rządowej, które zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką; (iv) wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. Jednym z celów strategicznych Grupy jest racjonalizacja kosztów prowadzonej działalności oraz dostosowanie tempa realizacji kolejnych projektów do bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości.

► ryzyko związane z awarią systemu informatycznego:

Grupa nie jest uzależniona od systemów informatycznych, jednakże awaria wykorzystywanego przez nią systemu informatycznego, której skutkiem byłaby utrata danych może spowodować czasowe utrudnienie działalności Grupy, w tym w szczególności w kontaktach z jej klientami. Grupa 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 Grupy mogłoby mieć wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy. Grupa zabezpiecza posiadane dane poprzez ich bieżącą archiwizację na zewnętrznych serwerach i odpowiednio zabezpieczonych nośnikach danych.

► 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 Grupy, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. W szczególności zmiany przepisów podatkowych obejmujących swoim zakresem rynek nowych i używanych samochodów, w tym regulacji dotyczących podatku akcyzowego, regulacji dotyczących podatku od towarów i usług oraz zasad jego odliczenia przez firmy, stanowiące ponad 90% klientów końcowych segmentu motoryzacyjnego Grupy Marvipol mogą wpłynąć, pozytywnie lub negatywnie, na sprzedaż nowych samochodów i osiągnięcie przez Grupę wyniki finansowe.

► 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 Grupy.

► ryzyko ekonomiczne i polityczne:

Grupa 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 i motoryzacyjnej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy, 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 lub samochody, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. Należy zaznaczyć jednak, że sprzedaż dóbr luksusowych, w tym przypadku samochodów klasy premium jest mniej podatna na zmiany cykli koniunkturalnych. W przypadku segmentu deweloperskiego, Grupa 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 MVP 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 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.

► 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 zwiększenie 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 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, osiąganе 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 utracone korzyści i tym samym mieć negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiąganе 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.

**b. ryzyka związane z działalnością deweloperską**

► ryzyka towarzyszące realizacji projektów deweloperskich:

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę wymagają znacznego zaangażowania kapitałowego (m.in. w związku z zakupem gruntu) i są obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub wzruszenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów deweloperskich zgodnie z planami Grupy, (ii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (iii) wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (iv) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (v) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (vi) niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, (vii) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (viii) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, jak również (ix) 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 Grupy. Grupa starannie analizuje proces realizacji projektu deweloperskiego poszukując inwestycji o jak najmniejszym ryzyku przy zachowaniu satysfakcjonującej dla Grupy rentowności.

► ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy od wykonawców robót budowlanych:

Grupa zawarła i w przyszłości będzie zawierać 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: (i) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (ii) wzrost cen materiałów budowlanych; (iii) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Grupy, (v) dobór niewłaściwej technologii na wstępnym etapie budowy. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Grupy. 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 Grupa 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 któregośkolwiek z generalnych wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy.

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

Obecnie projekty deweloperskie Grupy realizowane są w Warszawie. Grupa na bieżąco analizuje również rynek działalności deweloperskiej w innych polskich miastach. W krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Grupę 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 Grupy. Znajomość otoczenia rynkowego, know-how i doświadczenie zdobyte podczas kilkunastu lat działalności na warszawskim rynku nieruchomości są jedną z najmocniejszych stron Grupy.

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

Dalszy rozwój działalności spółek deweloperskich z Grupy zależy w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania, a następnie od zdolności Grupy 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 Grupa.

Pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (i) silna konkurencja na rynku nieruchomości, (ii) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (iii) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, (iv) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą oraz (v) wprowadzenie ustawy o ograniczeniu obrotu ziemią rolną.

Rentowność działalności deweloperskiej Grupy 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 Grupa. W przypadku spadku cen mieszkań, Grupa

nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających założoną przez Grupy rentowność.

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

Grupa starannie analizuje rynek gruntów w poszukiwaniu inwestycji spełniających wymagania strategiczne: szybkość realizacji, cena za PUM, atrakcyjność miejsca dla klientów i możliwości sprzedaży. Siłą Grupy 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 Grupa przeprowadza analizę geotechniczną pozyskiwanego gruntu. Ze względu na ograniczenia tej analizy, nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu deweloperskiego Grupa 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 Grupy. Doświadczenie i kompetencje pracowników Grupy wspieranych zewnętrznymi konsultantami sprawdzającymi pozyskiwane grunty są jedną z silnych stron Grupy.

► 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 Grupa może być zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Grupę. Może to mieć negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

► 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 Grupę zbyt droga. Istnieje ryzyko, iż ze względu na opóźnienia w przygotowaniu dostępu do infrastruktury, w szczególności wynikających z czynników niezależnych od Grupy, nastąpi opóźnienie w oddaniu danego projektu deweloperskiego do użytkowania lub nieprzewidziany

wzrost kosztów doprowadzenia infrastruktury. Zdarzenia takie mogą mieć wpływ na rentowność projektu. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Grupy 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 Grupy. Grupa 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 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 Grupy. Dział prawny Grupy 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 Grupa zleci realizację projektu deweloperskiego, może w każdym czasie żądać od Grupy 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 Grupy 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 Grupy. Grupa 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 Grupę 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, Grupa 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 Grupy z projektu deweloperskiego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z nabywcami Grupy. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Grupa 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 Grupy.

- ▶ 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 repriwatyzacji 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 Grupy 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 repriwatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach

warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo, iż przed nabyciem nieruchomości Grupa 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 reparyacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Grupę, choć jest to mało prawdopodobne. Nie można zatem wykluczyć w zupełności ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na Grupę. 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 Grupy. 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 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 przypadku 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 Grupy. Grupa 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 Grupy na bieżąco weryfikuje dane wpisane w księgach wieczystych i rejestrze gruntów.

► ryzyko wprowadzenia ustawy 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.

► ryzyka związane z dostępnością kredytów hipotecznych:

W zakresie działalności deweloperskiej możliwe jest wystąpienie 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 powodować 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, a w efekcie na prowadzenie swojej podstawowej działalności przez Grupę.

► ryzyko związane z działaniem konkurencji na rynku mieszkaniowym:

Na wyniki Grupy 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 Grupy. Dobra znajomość rynku warszawskiego przez Grupę 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 Grupy. Grupa 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. Pomimo tego, iż na chwilę obecną warunki programu Mieszkanie Plus nie są jeszcze znane, na rynku odczuwalne jest już zmniejszenie dynamiki zakupu mieszkań przez osoby oczekujące na określenie zasad programu.
- ▶ ryzyko nieuzyskania 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 nieuzyskania finansowania zewnętrznego możliwe są opóźnienia w realizacji projektów lub niemożliwość ich całkowitej realizacji. Grupa 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.

**c. 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 przedmiotowych projektów. 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 m<sup>2</sup>, 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 braku najemców i sprzedaży budynków w projekcie logistycznym:**

W ramach zaangażowania się Grupy w projekty magazynowo – logistyczny 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 prawie 85% powierzchni wybudowanych już projektów zostało wynajętych 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 Kapitałowej 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 Kapitałowej 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 Kapitałowej 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 centrów 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 Kapitałowej (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 Kapitałowej.

► 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 Kapitałowej 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, 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 Kapitałowej 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 postrzeganie 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 postrzeganie 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 Kapitałowej 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 Kapitałowa musiałaby 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 Kapitałową 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 wypłatę 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 Kapitałowej) 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. 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:

Marvipol 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. Marvipol 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.

**d. ryzyka związane z działalnością motoryzacyjną**

► ryzyko wynikające z załamania sprzedaży na rynku motoryzacyjnym:

Rynek sprzedaży samochodów luksusowych 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 z opóźnień w dostawach pojazdów od producenta:

Spółki motoryzacyjne będące importerami samochodów marki Jaguar, Land Rover, Range Rover oraz Aston Martin są uzależnione zarówno od zagranicznych dostawców, jak i od użytych środków transportu. Opóźnienia w dostawach samochodów i części do samochodów mogą negatywnie wpłynąć na poziom sprzedaży i wizerunek marki.

► 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 osiąganych 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.

► Ryzyko wynikające z błędnej oceny rynku przez producenta w zakresie kształtowania produktu finalnego:

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 wyjścia 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.

- ▶ Ryzyko związane z wyborem nieefektywnych lokalizacji dla nowych dealerstw samochodowych i poniesienia dużych nakładów inwestycyjnych:  
Grupa starannie analizuje lokalizacje dla dealerów wewnętrznych i zewnętrznych w Polsce. Tylko kompleksowa analiza oraz zatwierdzenie przez Producenta (na podstawie szczegółowych analiz potencjału realizowanych przez wyspecjalizowane firmy zewnętrzne) jest podejmowana decyzja o otwarciu nowych salonów sprzedaży.

Szczegółowe informacje na temat instrumentów finansowych zamieszczono w nocie 32 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### **X. INFORMACJA O PRZYJĘTYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ CELACH I METODACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**

Grupa 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 i w rezultacie zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej i finansowej, w których w rzeczywistości ryzyko finansowe się zawiera. Na system kontroli wewnętrznej w Grupie składa się szereg procedur i regulacji wewnętrznych. Nadzór merytoryczny nad procesem przygotowania sprawozdań finansowych i raportów okresowych spółek z Grupy sprawuje Główna Księgowa pod nadzorem Dyrektora Finansowego. Roczne i półroczne sprawozdania finansowe podlegają niezależnemu badaniu oraz przeglądowi przez wybranego przez Radę Nadzorczą audytora Grupy. W Grupie funkcjonuje elektroniczny system obiegu i akceptacji dokumentów, umów, korespondencji przychodzącej i wychodzącej oraz faktur i płatności. Stosowany system pozwala na nadzór i bieżący monitoring stanu zobowiązań Grupy. System jest bezpośrednio powiązany z systemem księgowym, w którym dokumenty są rejestrowane zgodnie z polityką rachunkową Grupy 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 Grupy i spółek z Grupy. Grupa 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.

Grupa 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 Grupie ma na celu zapewnienie



wczesnego wykrywania ryzyka biznesowego i podejmowania adekwatnych działań zaradczych.

## **XI. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE I ICH INTERPRETACJA**

		<b>31-gru-16</b>	<b>31-gru-15</b>
rentowność sprzedaży (ROS)	zysk netto/przychód ze sprzedaży*100	7,86%	4,64%
rentowności kapitału własnego (ROE)	zysk netto*100/kapitał własny - zysk netto	21,47%	11,01%
stopa zadłużenia	zobowiązania/suma pasywów*100	59,49%	62,23%
bieżącej płynności	aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	2,55	2,35

Wskaźniki finansowe zostały wykazane łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej, w szczególności w celu zachowania porównywalności danych w kontekście realizacji procesu podziału Grupy.

Przychody netto obejmują przychody netto ze sprzedaży produktów, materiałów i towarów. Grupa rozpoznaje przychody i koszty z inwestycji deweloperskich zgodnie z MSR 18.

W związku z wypracowaniem wyższego zysku netto Grupy polepszeniu uległ wskaźnik rentowności kapitału własnego i rentowności sprzedaży netto. Na zysk netto wpływ miały wyższa liczba wydanych lokali w 2016 roku w stosunku do 2015 roku oraz wyższe przychody segmentu motoryzacyjnego.

Stopa zadłużenia (wskaźnik struktury zobowiązań) obniżyła się w porównaniu z analogicznym okresem. Zobowiązania Grupy stanowią mniejszy udział w sumie bilansowej Grupy.

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 mln zł tytułem odszkodowania za wady oraz usterki występujące w częściach wspólnych.

Stanowisko Spółki: brak możliwości zawarcia ugody na warunkach wskazanych we wniosku, w związku z czym nie utworzono rezerwy na ten cel.

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, w związku z czym nie utworzono rezerwy na ten cel.

### **XIII. INFORMACJA O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH, TOWARACH LUB USŁUGACH**

Przedmiotem działalności Marvipol S.A. i części spółek zależnych, należących do Grupy Kapitałowej, 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. Marvipol S.A. świadczy ponadto na rzecz spółek zależnych działających w segmencie motoryzacyjnym usługę zarządzania.

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

Istotnym filarem segmentu deweloperskiego jest realizacja projektów magazynowo-logistycznych z Panattoni Development Europe sp. z o.o. Grupa podjęła współpracę z liderem (w Polsce i Europie) rynku wynajmu i sprzedaży nieruchomości magazynowo – logistycznych, firmą Panattoni. W 2016 r. Grupa zrealizowała wspólny projekt z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. polegający na wybudowaniu dwóch projektów magazynowo – logistycznych, które przeznaczone są do sprzedaży. W trakcie realizacji są kolejne projekty.

Usługi wynajmu to dodatkowe źródło przychodów Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. W 2016 roku głównym źródłem przychodów z tego tytułu był wynajem powierzchni biurowych w budynku przy ul. Prostej 32, jak też wynajem powierzchni handlowo – magazynowych przy ul. Kłobuckiej w Warszawie. W związku ze sprzedażą budynku Prosta Tower działalność najmu jest obecnie działalnością marginalną w Grupie.

W Grupie Kapitałowej prowadzona jest działalność w zakresie importu i sprzedaży pojazdów samochodowych, a także ich serwisu i obrotu częściami zamiennymi. Działalność ta realizowana jest poprzez jednostki zależne od Marvipol S.A.

W wyniku realizacji podziału Marvipol S.A. nastąpi zreorganizowanie 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.

#### **XIV. INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU**

Obecnie Grupa prowadzi działalność w zakresie usług deweloperskich oraz usług wynajmu powierzchni biurowych i powierzchni handlowo - magazynowych wykonywanych na obszarze Warszawy, a także w zakresie sprzedaży i serwisu samochodów marek: Jaguar, Land Rover, Range Rover i Aston Martin, jak też sprzedaży części zamiennych do tych samochodów. Warszawski rynek jest największym i najzamożniejszym rynkiem mieszkaniowym w Polsce. Przeciętne wynagrodzenia w Warszawie należą do najwyższych, znacznie przekraczając średnie wartości dla całego kraju.

Aktywność najemców w Warszawie pozostaje na wysokim poziomie zarówno w zakresie usług najmu powierzchni biurowych, jak i powierzchni handlowo-magazynowych. Grupa zrealizowała wspólny projekt z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. polegający na wybudowaniu dwóch projektów magazynowo - logistycznych. Obecnie prowadzone są zaawansowane rozmowy w zakresie sprzedaży obu projektów tworzących kompleks o nazwie Panattoni Park Warsaw. Dodatkowo na mocy umów zawartych z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. w dniu 26 sierpnia 2016 r. rozpoczęta została realizacja 3 kolejnych wspólnych projektów magazynowo-logistycznego, zlokalizowanych 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. Podpisanie kolejnego listu intencyjnego miało miejsce w marcu 2017 r. Marvipol S.A. podpisała z Panattoni Development Europe sp. z o.o. list intencyjny dotyczący wspólnej realizacji zamierzenia inwestycyjnego. List zawiera wstępne ustalenia dotyczące realizacji zamierzenia inwestycyjnego na obszarze gminy Skawina.

Grupa w ramach działalności deweloperskiej ponosi 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 Grupa dokonuje wyboru generalnego wykonawcy w drodze konkursu, a generalny wykonawca jest odpowiedzialny za całość prac budowlanych. Grupa w procesie wyboru wykonawców ocenia ich kondycję finansową, zasoby i doświadczenie. Ma to na celu zapewnienie realizacji kontraktu zgodnie z wysokimi standardami.

W zakresie sprzedaży samochodów i części samochodowych, a także usług serwisowych spółki Grupy kierują sprzedaż do dealerów i odbiorców w całym kraju. Rynek sprzedaży samochodów klasy premium jest rynkiem obejmującym przede wszystkim segment klientów o wyższych dochodach. Część motoryzacyjna zarówno w obszarze Importera (sprzedaż do dealerów

wewnętrznych i zewnętrznych) jak i w obszarze własnych dealerstw, od kilku lat odnotowuje w każdym roku znacząco zwiększone zainteresowanie klientów swoimi produktami.

#### **XV. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ**

Szczegółowe informacje o zawartych w roku obrotowym 2016, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, umowach znaczących dla działalności jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zamieszczone są w punktach II i III niniejszego sprawozdania z działalności.

#### **XVI. INFORMACJE O POWIĄZANIACH ORGANIZACYJNYCH LUB KAPITAŁOWYCH JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ Z INNYMI 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 0000338809. 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 jedyne go 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 poczynawszy 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. Poczynawszy 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 wspólnikiem 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 wspólnikiem 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 wspólnikiem 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.

Marvipol Estate Sp. z o.o. jest wspólnikiem w spółce Industrial Center 37 Sp. z o.o., poprzez którą realizuje, 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. PDC Industrial Center 37 Sp. z o.o. jest spółką, w której 68 udziałów posiada Marvipol Estate Sp. z o.o., 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).

#### **XVII. INFORMACJE O TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ 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**

Szczegółowe informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w roku obrotowym 2016, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, umowach dotyczących kredytów, zamieszczone są w punktach II i III niniejszego sprawozdania z działalności. Żadna z jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. w roku obrotowym 2016, a także w okresie do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego, nie zaciągnęła i nie wypowiedziała umowy dotyczącej pożyczki od podmiotu spoza Grupy. Informacja o umowach

dotyczących pożyczek zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. zamieszczona jest w punkcie XIX niniejszego sprawozdania z działalności.

## **XIX. INFORMACJE O UDZIELONYCH W ROKU OBROTOWYM 2016 POŻYCZKACH**

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.

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 28.017 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 Projekt 08 (obecnie: 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.

W 2016 r. jednostka zależna British Automotive Polska S.A. miała należności z tytułu następujących pożyczek (wartości podane w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r.):

- w kwocie 307 tys. EUR od jednostki zależnej Emitenta AML Polska Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 35 tys. EUR od spółki MK Holding S.à r.l. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 20 tys. zł od jednostki zależnej British Motor Club Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 500 tys. zł od jednostki zależnej Emitenta British Automotive Gdańsk Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

W 2016 r. jednostka zależna British Automotive Centrum Sp. z o.o. miała należności z tytułu następujących pożyczek (wartości podane w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r.):

- w kwocie 914 tys. zł od jednostki zależnej Emitenta Lotus Warszawa Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.
- w kwocie 1.770 tys. zł od jednostki zależnej Emitenta M Automotive Sp. z o.o. Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

---

W 2016 r. jednostka zależna Emitenta Marvipol TM Sp. z o.o. miała należność od jednostki zależnej Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z tytułu pożyczki w kwocie 135.747 tys. zł (wartość podana w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia

2016 r.). Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2018 r.

W 2016 r. jednostka zależna Emitenta Marvipol Estate Sp. z o.o. miała należność od spółki Industrial Center 37 Sp. z o.o. z tytułu pożyczki w kwocie 27.778 tys. zł (wartość podana w kwocie kapitału wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r.). Pożyczka jest oprocentowana wg stałej, stosowanej na rynku stopy procentowej. Termin spłaty pożyczki – 31.12.2020 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 52,5mln 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 mln 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 22 marca 2017r. kredyt został spłacony.

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 mln 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 mln 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.

W 2016 roku Marvipol S.A. otrzymała:

- ubezpieczeniową gwarancję od ANICAR Sp. z o.o. należytego wykonania kontraktu i usunięcia wad i usterek do umowy ramowej na wykonywanie prac wykończeniowych.

W 2016 roku Marvipol Development 3 Sp. z o.o. otrzymała:

- gwarancję bankową dobrego wykonania umowy od Hochtief Polska S.A. dot. realizacji inwestycji Riviera Park etap 1 i 2;
- gwarancję ubezpieczeniową należytego wykonania umowy od Meliorant Tadeusz Zając I Spółka komandytowa dot. realizacji inwestycji Riviera Park;

W 2016 roku Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o. otrzymała:

- gwarancję bankową gwarancji i rękojmi od Warbud S.A. dla inwestycji Central Park Ursynów etap 1B z późn. zm.

W 2016 roku Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K. otrzymała:

- gwarancję bankową dobrego wykonania umowy od Eiffage Polska Serwis Sp. z o.o. i Eiffage Polska Budownictwo S.A. dla inwestycji Central Park Ursynów zadanie inwestycyjne III.

W 2016 roku British Car Sp. z o.o., Auto – Bieczko Spółka Jawna, Car Master 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., MM Cars Sp. z o.o. , TEAM - Marek Pasierbski Sp. z o.o. i Luxury Motors Agnieszka Konarzewska przedłużyli na rzecz British Automotive Polska S.A. bankowe gwarancje zabezpieczające zapłatę za zakupione towary/usługi.

W 2016 roku British Automotive Polska S.A. otrzymała bankowe gwarancje zabezpieczające zapłatę za zakupione towary/usługi od R. Karlik Spółka Komandytowa/

## **XXI. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ JEDNOSTKI WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

W roku obrotowym 2016 r. oraz do dnia sporządzenia sprawozdania żadna z jednostek Grupy Kapitałowej nie przeprowadziła emisji papierów wartościowych.

---

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

Marvipol S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych na 2016 rok.

## **XXIII. OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI**

Grupa racjonalnie zarządza zasobami finansowymi i na bieżąco pokrywa swoje zobowiązania wobec kontrahentów, w tym wobec Skarbu Państwa i banków. Grupa systematycznie dokonuje projekcji zadłużenia w horyzoncie nie mniejszym niż 4 lata, a następnie aranżuje odpowiednie źródła finansowania.

## **XXIV. OPIS MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH**

Grupa finansuje swoje plany inwestycyjne głównie ze środków własnych oraz pozyskanych z rynku kapitałowego, w szczególności poprzez emisje obligacji (wyemitowane przez Marvipol S.A. obligacje serii O, P, R i S na łączną wartość nominalną 126,65 mln PLN), a także kredytów oraz z zaliczek wpłacanych przez klientów. W zależności od zamierzeń inwestycyjnych korzysta/aranżuje adekwatne źródła finansowania. Na dzień 31 grudnia 2016 roku Grupa miała zawarte umowy kredytowe z: mBank S.A., Bank Millennium S.A. i BOŚ S.A. Grupa ma pełną możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych zarówno w segmencie deweloperskim (mieszkaniowym i logistyczno – magazynowym) jak i motoryzacyjnym (przede wszystkim nowe salony sprzedaży i modernizacja obecnych). Dodatkowo spółki z segmentu motoryzacyjnego posiłkują się faktoringiem w celu zwiększenia szybkości obiegu i możliwości wykorzystania gotówki.

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

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

## XXVI. CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju jednostki znajduje się w pkt. IX ppkt. 5) niniejszego sprawozdania: Opis innych czynników ryzyka z określeniem stopnia, w jakim Grupa jest na nie narażona.

## XXVII. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA JEDNOSTKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

## XXVIII. UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY JEDNOSTKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI LUB ZWOLNIENIA

Nie zawarto takich umów.

## XXIX. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI OPARTYCH NA KAPITAŁACH JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ, 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]
<b>ZARZĄD</b>		
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 Zajęc - 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 LUB UDZIAŁÓW JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ JEDNOSTEK POWIĄZANYCH, BEDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH**

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności stan posiadania akcji Jednostki dominującej 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
	<b>2.347.320</b>	<b>5,65%</b>	<b>469.464,00</b>

\*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 JEDNOSTKOM WCHODZĄCYM W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI LUB UDZIAŁÓW PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY LUB UDZIAŁOWCÓW I OBLIGATARIUSZY**

Jednostkom wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej Marvipol S.A. nie są znane takie umowy.

#### **XXXIII. INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH**

W Grupie nie przeprowadzano programów akcji pracowniczych.

#### **XXXIV. INFORMACJE O:**

- 1) Dacie zawarcia przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

L.p.	Jednostka wchodząca w skład Grupy Kapitałowej	Data zawarcia umowy z CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa
1.	Marvipol S.A.	17 czerwca 2016 r.
2.	Prosta Tower Sp. z o.o.	
3.	Mokotów Park Sp. z o.o.	
4.	Prosta 32 Sp. z o.o.	
5.	Marvipol TM Sp. z o.o.	
6.	Central Park Ursynów 1 Sp. Z o.o.	
7.	Marvipol Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.	
8.	British Automotive Centrum Sp. z o.o.	
9.	British Automotive Gdańsk Sp. z o.o.	
10.	British Automotive Łódź Sp. z o.o.	
11.	British Automotive Supply Sp. z o.o.	
12.	AML Polska Sp. z o.o.	
13.	M Automotive Sp. z o.o.	
14.	Lotus Warszawa Sp. z o.o.	
15.	British Automotive Polska S.A.	4 października 2016 r.

## 2) Wynagrodzeniach podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych za okres objęty sprawozdaniem

Wysokość wynagrodzenia (w tys. zł) podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych z tytułu:

	2016	2015
Badanie rocznych jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy oraz przegląd śródrocznych sprawozdań finansowych Marvipol S.A. i Grupy Kapitałowej Marvipol S.A.	294	254
Pozostałe usługi	25	57

## **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](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



analityka 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 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 termin. 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.

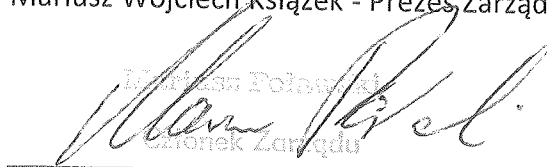
**l) opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących emitenta**

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