



**Skonsolidowany
raport roczny 2017
Marvipol
Development S.A.**

Warszawa, 28 marca 2018 r.

Spis treści

LIST DO AKCJONARIUSZY	4
WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	8
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU z DZIAŁALNOŚCI MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.	9
Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.	10
Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej	10
Władze Spółki	12
Akcjonariat Spółki	13
Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej	14
2017 rok w liczbach	16
Najważniejsze wydarzenia 2017 roku	17
Segment mieszkaniowy	21
> Portfel projektów mieszkaniowych	22
> Kontraktacja lokali	24
> Oferta lokali	25
> Przekazania	25
> Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty	26
> Wartość umów przedwstępnych i deweloperskich dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane	26
Segment magazynowy	27
> Portfel projektów magazynowych	28
> Zaangażowanie kapitałowe	30
Opis rynków, na których działa Grupa Kapitałowa	31
Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej	33
Kluczowe czynniki ryzyka	34

Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej	37
Pozostałe informacje	42
Ład Korporacyjny	46
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	56
Skonsolidowany roczny sprawozdanie z całkowitych dochodów	57
Skonsolidowane roczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	59
Skonsolidowane roczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	61
Skonsolidowane roczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	65
Sprawozdawczość segmentów działalności	67
Informacje dodatkowe oraz noty objaśniające	69
SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA	126
OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	134

Szanowni Państwo,

w imieniu Zarządu Marvipol Development S.A. przekazuję na Państwa ręce raport roczny, prezentujący wyniki finansowe oraz najważniejsze informacje dotyczące działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej w 2017 r.

Miniony rok był dla nas pod wieloma względami wyjątkowy. Wkroczyliśmy w nim w trzecią dekadę istnienia firmy Marvipol i jej działalności na rynku nieruchomości, jak również w dziesiąty rok obecności biznesu mieszkaniowego Marvipol na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Przede wszystkim jednak 2017 r. był rokiem otwarcia kolejnego rozdziału w historii naszej Firmy, pisanego już w nowych ramach prawnych.

1 grudnia 2017 r. zakończyliśmy wielomiesięczny, złożony proces podziału grupy kapitałowej Marvipol i wydzielenia jej działalności deweloperskiej do Marvipol Development S.A. 19 grudnia 2017 r. spółka Marvipol Development zadebiutowała na rynku głównym warszawskiej giełdy, formalnie zamykając proces podziału dawnej grupy kapitałowej Marvipol na dwa niezależne, jednolite biznesowo, giełdowe podmioty.



Główną motywacją dla przeprowadzenia spin-off było dążenie do zwiększenia atrakcyjności naszych biznesów dla giełdowych inwestorów i umożliwienie dokonania ich rzetelnej wyceny przez rynek. Z perspektywy rynkowych efektów tego kroku, w mojej ocenie, nie możemy jeszcze mówić o pełnym sukcesie projektu. Nie sposób nie zgodzić się bowiem z ekspertami, dla których niezmiennie pozostajemy jednym z najniżej wycenianych giełdowych deweloperów. Wierzę, że ten stan rzeczy ma charakter przejściowy. Jestem przekonany, że intensywnie pracując nad dalszym dynamicznym rozwojem naszego biznesu oraz dbając o jego transparentność i otwartość w komunikacji sprawimy, że Marvipol Development w krótkim okresie czasu zamieni etykietę jednego z najtańszych giełdowych deweloperów na miano jednej z najbardziej perspektywicznych i rzetelnie wycenianych firm z branży notowanych na warszawskim parkiecie.

Rok 2017 był jednym z najlepszych lat w dotychczasowej historii firmy Marvipol, tak pod względem wyników finansowych, jak i operacyjnych. Skonsolidowane przychody Grupy Kapitałowej za miniony rok wyniosły blisko 186 mln zł, a zysk netto 38 mln zł. Rosnąca skala prowadzonego biznesu zaowocowała wzrostem sumy bilansowej do blisko 900 mln zł, przy kapitałach własnych wynoszących na koniec okresu 366 mln zł.

Rok 2017 zakończyliśmy z drugim najlepszym rezultatem sprzedaży mieszkań w dotychczasowej historii Grupy Kapitałowej. 765 umów sprzedaży, zawartych w 2017 r. dla lokali powstających w zaledwie trzech projektach, stanowi najlepsze potwierdzenie zarówno atrakcyjności rynkowej naszych produktów, jak i wysokiej efektywności sprzedaży. Wynik ten nie wyczerpuje naszych apetytów na wzrost. Cel, jaki stawiamy przed sobą na 2018 r. to co najmniej kilkunastoprocentowy wzrost sprzedaży, pozwalający nam istotnie zbliżyć się do poziomu 1 tys. sprzedawanych rocznie mieszkań, który uznajemy za kolejny krok w rozwoju Firmy i budowaniu efektywności i zyskowności biznesu mieszkaniowego.

Aby ten cel osiągnąć systematycznie wzbogacamy portfel mieszkaniowych projektów w realizacji i w przygotowaniu. Tylko w 2017 r. zainwestowaliśmy ponad 130 mln zł w nieruchomości pod nowe inwestycje mieszkaniowe, a w 2018 r. podążamy tą drogą, kupując kolejne, atrakcyjne działki. Stawiamy na działki pozwalające na wybudowanie projektów o podwyższonym standardzie, wyróżniających się lokalizacją, otoczeniem oraz wysokiej jakości architekturą i jakością wykończenia. Adresując naszą ofertę do najbardziej wymagających klientów, dla których kryterium ceny mieszkania nie jest decydującym przy podejmowaniu decyzji zakupowej, możemy utrzymać atrakcyjny poziom marż i zwrotu na inwestycji pomimo rosnących kosztów działek budowlanych i wykonawstwa. Dbając o rentowność kapitału, jeszcze większą niż do tej pory uwagę przykładamy do

harmonogramów realizacji inwestycji, pilnując, by cykl realizacji nawet najbardziej wymagających projektów nie przekroczył 4 lat od zakupu nieruchomości do przekazania mieszkań Klientom.

Dążąc do dywersyfikacji geograficznej biznesu mieszkaniowego oraz do optymalnego wykorzystania naszych zasobów, z know-how na czele, w 2017 r. podjęliśmy strategiczną decyzję o wyjściu poza rodzimy, stołeczny rynek mieszkaniowy. Nasz wybór padł na rynek Trójmiasta, z dynamicznie rozwijającym się segmentem mieszkań o podwyższonym standardzie, napędzanym pozytywnymi trendami demograficznymi, rosnącą zasobnością mieszkańców oraz wysokim popytem inwestycyjnym. W 2017 r. nabyliśmy dwie nieruchomości w śródmieściu Gdańska i zakładamy, że realizacja projektów rozpocznie się jeszcze w tym roku. Nie poprzestaniemy jednak na tym – oczekujemy, iż w 2018 r. nasz portfel projektów w Gdańsku powiększy się.

Drugi z filarów działalności naszej Firmy – segment magazynowy – rozwija się w imponującym tempie. Na przestrzeni ostatnich 15 miesięcy podwoiliśmy wartość naszego zaangażowania w projekty magazynowe, do niemal 160 mln zł na dzień sporządzenia niniejszego raportu. Współkontrolowane przez nas spółki realizują 7 projektów magazynowych z niemal 320 tys. mkw. GLA, zlokalizowanych w rejonie Warszawy, Łodzi, Katowic, Krakowa i Szczecina.

Biznes magazynowy w naszej ocenie stanowi idealne uzupełnienie modelu biznesowego Grupy Kapitałowej. Duży i rosnący popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowe, ograniczone ryzyka administracyjne dla realizacji inwestycji, stosunkowo krótki proces budowlany pozwalający elastycznie dostosowywać się do sytuacji rynkowej oraz rosnące zainteresowanie inwestorów dobrze położonymi i profesjonalnie skomercjalizowanymi obiektami, stwarzają solidny fundament dla osiągania atrakcyjnych zwrotów na zainwestowanym kapitale i szybkiej jego rotacji. Łącząc siły z liderem rynku magazynowego, stworzyliśmy tandem skutecznie pomnażający nasz kapitał, przy zachowaniu, co dla nas istotne, ograniczonego ryzyka biznesowego. O jego efektywności może zaświadczyć chociażby finansowy rezultat pierwszego ze wspólnie realizowanych projektów, zakończonego w 2017 r. sprzedażą wybudowanego na rogatkach Warszawy centrum magazynowego. Blisko 17 mln zł zrealizowanego przez grupę Marvipol zysku na inwestycji i atrakcyjne, przekraczające 25 proc. zannualizowane ROE na inwestycji, stanowią obiektywny punkt odniesienia dla dyskusji na temat zasadności i perspektyw rozwoju naszej Firmy w tym segmencie rynku.

Mając na uwadze intensywny, organiczny rozwój Grupy Kapitałowej w ubiegłym roku zdecydowaliśmy się wrócić na rynek długu korporacyjnego. Nasz profesjonalizm, perfekcjonizm w dążeniu do celu, dobre perspektywy biznesowe oraz zdrowy bilans i niskie zadłużenie doceniło szerokie grono inwestorów finansowych, obejmując, w dwóch emisjach, niezabezpieczone, średnioterminowe obligacje na łączną kwotę 146 mln zł. Co warto podkreślić, zainteresowanie inwestorów finansowaniem naszej działalności systematycznie rośnie, owocując popytem na nasze walory znacząco przekraczającym wartość ofertowanego długu. Mając na uwadze nasze potrzeby kapitałowe związane z planowanymi inwestycjami zamierzamy pozostać aktywni na rynku długu, również w tym roku wychodząc naprzeciw zainteresowaniu inwestorów obligacyjnych.

Fundamenty naszej działalności, które prezentujemy w niniejszym raporcie, nie byłyby możliwe do zbudowania bez Państwa, naszych Interesariuszy, udziału. Korzystając z okazji pragnę podziękować Państwu za zaangażowanie i okazane nam zaufanie. Słowa podziękowania należą się również naszym pracownikom i współpracownikom, bez których ciężkiej pracy nie moglibyśmy dziś cieszyć się z sukcesów, które w minionym roku odnieśliśmy. To, co do tej pory zrobiliśmy pozwala pokusić się o stwierdzenie, że 2018 rok otworzy sezon biznesowych żniw naszej Grupy Kapitałowej. Jestem przekonany, że nadchodzące kwartały dostarczą Państwu, naszym Interesariuszom, wielu powodów do zadowolenia. W imieniu Zarządu Firmy, na czele którego mam przyjemność stać, całego zespołu Marvipol oraz własnym pragnę zapewnić Państwa, że nie ustaniemy w wysiłkach, by nasze dotychczasowe działania zamienić w wieloletnią passę biznesowych zwycięstw naszej Firmy, których sobie i Państwu życzę.

Z wyrazami szacunku,

Mariusz Książek

Prezes Zarządu Marvipol Development S.A.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

W tys.	31.12.2017		31.12.2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa				
Aktywa trwałe	178 995	42 915	114 486	25 878
Aktywa obrotowe	714 438	171 291	578 456	130 754
Pasywa				
Kapitał własny	366 029	87 758	347 200	78 481
Zobowiązania długoterminowe	302 492	72 524	174 779	39 507
Zobowiązania krótkoterminowe	224 912	53 924	170 963	38 644
Suma bilansowa	893 433	214 206	692 942	156 632
W tys.	01.01.2017 - 31.12.2017		01.01.2016 - 31.12.2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży	185 724	43 754	219 401	50 141
Koszt własny sprzedaży	(147 593)	(34 771)	(183 669)	(41 975)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	38 131	8 983	35 732	8 166
Koszty sprzedaży	(7 833)	(1 845)	(5 949)	(1 360)
Koszty ogólnego zarządu	(24 531)	(5 779)	(26 320)	(6 015)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	22 250	5 242	8 438	1 928
Pozostałe przychody operacyjne	13 382	3 153	39 076	8 930
Pozostałe koszty operacyjne	(4 980)	(1 173)	(7 387)	(1 688)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	36 419	8 580	43 590	9 962
Przychody finansowe	3 970	935	3 750	857
Koszty finansowe	(18 488)	(4 356)	(10 181)	(2 327)
Podatek dochodowy	16 309	3 842	2 938	671
Zysk netto z działalności kontynuowanej	38 210	9 002	40 097	9 163
Zysk netto na działalności zaniechanej	-	-	5 540	1 266
Zysk netto za rok obrotowy	38 210	9 002	45 637	10 430

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2017 r.: 4,1709 PLN/EUR (na 31 grudnia 2016 r.: 4,424 PLN/EUR).
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2017 r. 4,2447 PLN/EUR; (w 2016 r.: 4,3757 PLN/EUR).

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Marvipol Development S.A.
oraz Grupy Kapitałowej
Marvipol Development S.A.
w 2017 r.**

Raport roczny 2017

1. Podstawowe informacje o Marvipol Development S.A.

Nazwa	Marvipol Development Spółka Akcyjna
Siedziba	ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa
Rejestracja	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS
KRS	0000534585
REGON	360331494
NIP	5272726050
Przedmiot działalności	Spółka prowadzi działalność holdingową - jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., prowadzącej działalność deweloperską.

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

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

2. Profil i strategia rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej

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



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

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

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

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

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

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

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



3. Władze Spółki

Zarząd:



**MARIUSZ
KSIĄŻEK**

PREZES ZARZĄDU

26 lat doświadczenia
w rozwijaniu biznesu



**MARIUSZ
POŁAWSKI**

WICEPREZES ZARZĄDU

14 lat doświadczenia
na stanowiskach
menedżerskich



**ROBERT
PYDZIK**

CZŁONEK ZARZĄDU,
DYREKTOR FINANSOWY

26 lat doświadczenia
na rynku finansowym

Rada Nadzorcza:

**ALEKSANDER
CHŁOPECKI**

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

**WIESŁAW
TADEUSZ ŁATAŁA**

Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

**KRZYSZTOF
BREJDAK**

Członek
Rady Nadzorczej

**ANDRZEJ
MALINOWSKI**

Członek
Rady Nadzorczej

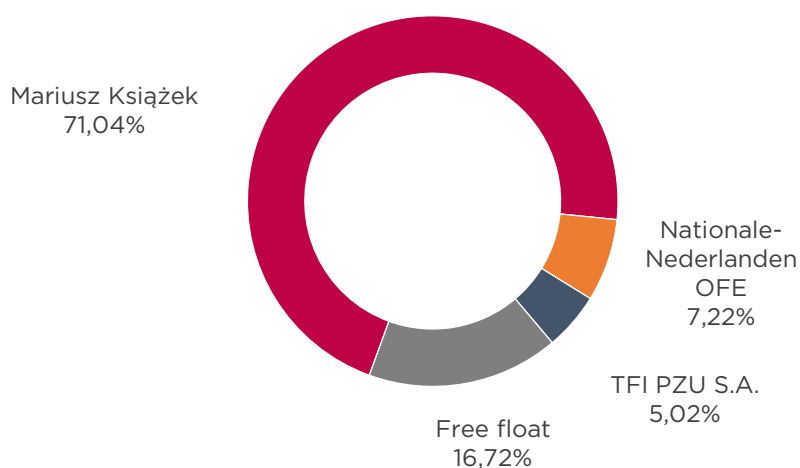
**WIESŁAW
MARIUSZ RÓŻACKI**

Członek
Rady Nadzorczej

4. Akcjonariat Spółki

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

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



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

Tabela nr 1. Akcjonariat Spółki według stanu na 28.03.2018 r.

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

Spółka oraz podmioty zależne nie posiadają akcji własnych Emitenta.

5. Spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

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

- Marvipol Development S.A., podmiot dominujący Grupy Kapitałowej,
- 24 spółki zależne i 9 spółek współkontrolowanych zaprezentowanych poniżej:

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

Tabela nr 2. Lista spółek zależnych i współzależnych Marvipol Development S.A. (według stanu na 28.03.2018 r.)

Legenda:

- Segment mieszkaniowy
- Segment magazynowy

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

Na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Emitent nie posiada oddziałów (zakładów).

Grupa Marvipol Development powstała 1 grudnia 2017 r., tj. z chwilą przejęcia zorganizowanej części przedsiębiorstwa funkcjonującej jako Marvipol S.A. Oddział w Warszawie, posiadającego udziały w spółkach zależnych i współzależnych.

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

6. Grupa Kapitałowa w liczbach

185,7 mln zł 36,4 mln zł 38,2 mln zł

SKONSOLIDOWANE
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY
ZA 2017 R.

ZYSK
OPERACYJNY
ZA 2017 R.

ZYSK
NETTO
ZA 2017 R.

893,4 mln zł 366 mln zł 102,8 mln zł

SUMA
BILANSOWA
NA 31.12.2017 R.

WARTOŚĆ
KSIĘGOWA
NA 31.12.2017 R.

DŁUG
NETTO
NA 31.12.2017 R.

765

LOKALE
SPRZEDANE
W 2017 R.

511

LOKALE PRZEKAZANE
NABYWCOM
W 2017 R.

202 tys. m²

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

48 tys. m²

POWIERZCHNIA
WYNAJMOWALNA
PROJEKTÓW
MAGAZYNOWYCH
SPRZEDANYCH W 2017 R.

317 tys. m²

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

158 mln zł

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

7. Najważniejsze wydarzenia w 2017 roku oraz do dnia zatwierdzenia sprawozdania

Do 30 listopada 2017 r. działalność podstawowa Emitenta była prowadzona w ramach spółki Marvipol S.A. (obecnie: British Automotive Holding S.A.). w związku z powyższym dodatkowe informacje nt. najważniejszych wydarzeń okresu 1.01.2017-30.11.2017 r. zostały zaprezentowane w raportach bieżących spółki British Automotive Holding S.A.

Styczeń 2017 r.

- 18 stycznia - zmiana umowy spółki Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.
(szczegóły: raporty bieżące British Automotive Holding S.A nr 4/2017 oraz 8/2017)

Luty 2017 r.

- 17 lutego - zawarcie między PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. i mBank S.A. umowy kredytu
(szczegóły: raport bieżący British Automotive Holding S.A nr 9/2017)

Marzec 2017 r.

- 20 marca - otrzymanie przez Zarząd pisma od Narodowego Banku Polskiego zawiadamiającego o zaakceptowaniu oferty Marvipol S.A. na zakup nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie w dzielnicy Wola
(szczegóły: raporty bieżące British Automotive Holding S.A nr 15/2017 i 17/2017)
- 22 marca - zawarcie, w związku z całkowitą spłatą kredytu, przez Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. i Bank Ochrony Środowiska S.A. Porozumienia w sprawie rozwiązania umowy kredytu
(szczegóły: raport bieżący British Automotive Holding S.A nr 18/2017)
- 22 marca - zawarcie między Projekt 09 Sp. z o.o. (obecnie Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.) a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu
(szczegóły: raport bieżący British Automotive Holding S.A nr 19/2017)
- 24 marca - zawarcie między PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. a Bankiem BGŻ BNP Paribas S.A. umowy kredytu
(szczegóły: raport bieżący British Automotive Holding S.A nr 20/2017)
- 29 marca - zawarcie między Projekt 09 Sp. z o.o. (obecnie Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o.) a osobą prawną umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,6 ha, usytuowanej w Warszawie, w dzielnicy Wola
(szczegóły: raporty bieżące British Automotive Holding S.A nr 10/2017, 11/2017 i 21/2017)
- 29 marca - zawarcie przez KH 1 Sp. z o.o. oraz Aulos 1 Sp. z o.o. listu intencyjnego dotyczącego negocjacji warunków nabycia przez KH 1 Sp. z o.o. posiadanego przez Aulos 1 Sp. z o.o. oraz innych akcjonariuszy Soho Development S.A. pakietu akcji spółki. w toku prowadzonych na podstawie listu intencyjnego negocjacji strony nie osiągnęły ostatecznego porozumienia
(szczegóły: raporty bieżące British Automotive Holding S.A nr 22/2017 i 26/2017)

Kwiecień 2017 r.

- 24 kwietnia - zawarcie przez PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego na nieruchomości położonej w okolicy Krakowa
(szczegóły: raporty bieżące British Automotive Holding S.A nr 12/2017, 27/2017, 28/2017, 42/2017 i 74/2017)
- 28 kwietnia - zawarcie przez Industrial Center 37 Sp. z o.o. i z MEP Industrial Centre Warsaw Sp. z o.o. umowy sprzedaży przedsiębiorstwa
(szczegóły: raporty bieżące British Automotive Holding S.A nr 29/2017 i 69/2017)

Maj 2017 r.

- 5 maja - wprowadzenie do oferty mieszkań z inwestycji Central Park Ursynów 4
- 19 maja - złożenie do KNF prospektu emisyjnego sporządzony w związku z ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Marvipol Development S.A.
- 23 maja - uchwała Zarządu British Automotive Holding w sprawie odwołania i udzielenia prokury Oddziału Marvipol S.A.
(szczegóły: raport bieżący British Automotive Holding S.A nr 34/2017)
- 31 maja - zawarcie z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. listu intencyjnego dotyczącego dalszej współpracy w zakresie realizacji wspólnych przedsięwzięć polegających na budowie parków magazynowych
(szczegóły: raport bieżący British Automotive Holding S.A nr 36/2017)

Czerwiec 2017 r.

- 2 czerwca - wprowadzenie do oferty mieszkań z inwestycji Riviera Park 2
- 29 czerwca - podjęcie przez Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji Serii „S” wyemitowanych przez Marvipol S.A., uchwał w sprawie zmiany Warunków Emisji oraz ogłoszenia przerwy w obradach Zgromadzenia Obligatariuszy
(szczegóły: raport bieżący British Automotive Holding S.A nr 46/2017)

Lipiec 2017 r.

- 12 lipca - zawarcie przez Projekt 03 Sp. z o.o. umowy z Narodowym Bankiem Polskim ws. sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu o łącznej powierzchni 0,4 ha, usytuowanego w Warszawie, w dzielnicy Wola
(szczegóły: raport bieżący British Automotive Holding S.A. nr 55/2017)
- 25 lipca - wznowienie po przerwie Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji Serii „S”, podjęcie uchwały w sprawie zmiany Warunków Emisji Obligacji serii „S”
(szczegóły: raporty bieżące British Automotive Holding S.A. nr 57/2017 i 59/2017)

Sierpień 2017 r.

- 4 sierpnia - emisja 8.008 szt. niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii T, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 80.080.000 PLN
(szczegóły: raporty bieżące British Automotive Holding S.A nr 37/2017, 58/2017, 60/2017 i 63/2017)
- 18 sierpnia - zawarcie przez PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego na nieruchomości położonej w okolicy Łodzi
(szczegóły: raporty bieżące British Automotive Holding S.A nr 56/2017, 66/2017 i 68/2017)

Wrzesień 2017 r.

- 14 września - uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Central Park Ursynów 2A

Październik 2017 r.

- 13 października - złożenie w KNF memorandum informacyjnego sporządzonego w związku z ofertą publiczną i ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji emisji podziałowej Marvipol Development S.A.
- 20 października - zawarcie z obligatariuszami posiadającymi wszystkie obligacje serii „R” umowy zmiany warunków emisji
(szczegóły: raport bieżący British Automotive Holding S.A nr 79/2017)

Listopad 2017 r.

- 7 listopada - zatwierdzenie przez KNF prospektu emisyjnego
- 8 listopada - zatwierdzenie przez KNF memorandum informacyjnego
- 13 listopada - emisja 6.600 szt. niezabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii U, o łącznej wartości emisyjnej równej wartości nominalnej w kwocie 66.000.000 PLN
(szczegóły: raporty bieżące British Automotive Holding S.A nr 75/2017, 81/2017, 84/2017 i 87/2017)
- 16 listopada - uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Central Park Ursynów 2B
- 20 listopada - przyjęcie przez NWZ Spółki uchwał m.in. ws. podziału Marvipol S.A.
(szczegóły: raport bieżący British Automotive Holding S.A nr 88/2017)

Grudzień 2017 r.

- 1 grudnia - rejestracja podwyższenia kapitału Marvipol Development S.A. w związku z emisją akcji serii C (emisja podziałowa), przeniesienie działalności deweloperskiej Marvipol S.A. na Marvipol Development S.A.
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 2/2017)
- 4 grudnia - zawarcie przez PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego na nieruchomości położonej w okolicy Warszawy
(szczegóły: raport bieżący British Automotive Holding S.A nr 78/2017, raport bieżący Emitenta nr 3/2017)
- 5 grudnia - zawarcie przez Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. umów na generalne wykonawstwo dla inwestycji Central Park Ursynów, etap IV
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 4/2017)
- 19 grudnia - debiut akcji Marvipol Development S.A. na rynku głównym GPW
(szczegóły: raporty bieżące Emitenta nr 7/2017, 8/2017, 9/2017, 10/2017)
- 21 grudnia - zawarcie przez PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. umowy kredytowej z BZ WBK S.A.
(szczegóły: raport bieżący Emitenta nr 15/2017)

Styczeń 2018 r.

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

Luty 2018 r.

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

- 19 lutego – zawarcie przez PDC Industrial Center 84 Sp. z o.o. i Panattoni Development Europe Sp. z o.o. umowy dotyczącej wybudowania obiektu magazynowego na nieruchomości położonej w województwie zachodniopomorskim
(szczegóły: *bieżący Emitenta nr 3/2017, 8/2018*)
- 23 lutego – zawarcie między PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. a mBank S.A. umowy kredytu
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 9/2018*)

Marzec 2018 r.

- 13 marca – zawarcie przez Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowy kredytu odnawialnego
(szczegóły: *raport bieżący Emitenta nr 10/2018*)



Segment mieszkaniowy

Raport roczny 2017

8. Segment mieszkaniowy

Wprowadzenie

Realizacja projektów o profilu mieszkaniowym, to historycznie pierwszy z segmentów działalności deweloperskiej firmy Marvipol, rozwijanej obecnie w ramach Grupy Marvipol Development. w swojej dotychczasowej działalności Marvipol oddał do użytkowania blisko 5,3 tys. mieszkań i lokali użytkowych z ponad 330 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej.

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

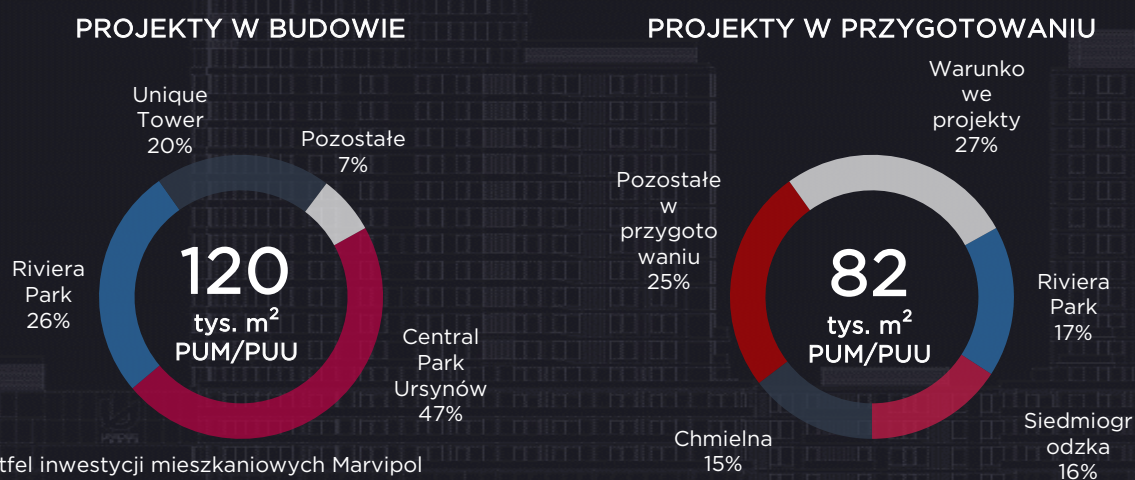
Rodzimym i podstawowym rynkiem geograficznym działalności Marvipol Development jest rynek warszawski, na którym firma obecna jest od lat 90-tych XX wieku. w 2017 r., dążąc do dywersyfikacji ryzyk biznesowych oraz optymalnego wykorzystania kapitału firmy, w tym kapitału ludzkiego i know-how, Emitent podjął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

Portfel projektów mieszkaniowych



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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu portfel projektów mieszkaniowych Grupy Marvipol Development tworzy 19 inwestycji w budowie i w przygotowaniu, zlokalizowanych w Warszawie i w Gdańsku. Łączna powierzchnia użytkowa realizowanych projektów wynosi 202 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowej, z czego 60 proc. stanowi powierzchnia projektów w budowie.



Wykres nr 1. Portfel inwestycji mieszkaniowych Marvipol Development według stanu na dzień sporządzenia raportu

W 2017 r. Grupa Marvipol Development, realizując plan dynamicznego wzrostu skali działalności segmentu mieszkaniowego, przeznaczyła ponad 130 mln zł na zakup nieruchomości pod nowe inwestycje mieszkaniowe w Warszawie (zakup działek przy ul. Grzybowskiej, ul. Siedmiogrodzkiej i ul. Okrzei) oraz na nowym dla Grupy Kapitałowej trójmiejskim rynku (działki przy ul. Chmielnej i ul. Toruńskiej w śródmieściu Gdańska). w 2018 r., do dnia sporządzenia niniejszego raportu, Grupa Kapitałowa Marvipol Development sfinalizowała zakup nieruchomości na warszawskim Powiślu oraz zawarła umowę przedwstępną kupna działki na stołecznych Bielanych oraz w Gdańsku, przy ul. Grunwaldzkiej.

W 2017 r. Grupa Marvipol Development kontynuowała realizację pięciu inwestycji w Warszawie rozpoczętych we wcześniejszych latach – dwóch zadań inwestycyjnych (CPU 2A i CPU 2B) tworzących drugi etap projektu Central Park Ursynów (komercjalizowany pod handlową nazwą Lake Park Apartments), trzeciego etapu Central Park Ursynów, pierwszego etapu projektu Riviera Park oraz projektu Bemowo Residence. Zadania tworzące drugi etap Central Park Ursynów zostały oddane do użytkowania w III kw. 2017 r. (CPU 2A) i w IV kw. 2017 r. (CPU 2B).

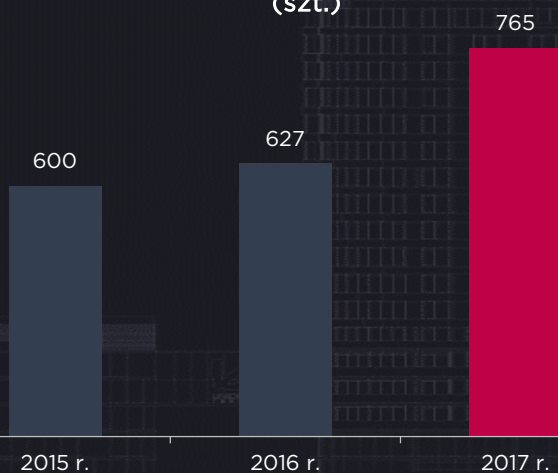
W 2017 r. rozpoczęto budowę i komercjalizację czterech inwestycji w Warszawie: czwartego etapu Central Park Ursynów, drugiego etapu Riviera Park, projektu Cascade Residence (Mokotów) oraz inwestycji Unique Tower (Wola). Na przełomie 2017 i 2018 r. Marvipol Development wprowadził do oferty lokale w inwestycji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

Projekt	Liczba lokali w projekcie	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba sprzedanych lokali (stan na 31.12.2017 r.)	Rozpoczęcie budowy	Planowane ukończenie budowy
Riviera Park 1	191	9,2	144	III kw. 2016 r.	III kw. 2018 r.
Bemowo Residence	104	4,8	101	IV kw. 2016 r.	I kw. 2018 r.
Central Park Ursynów 3	374	18,1	338	IV kw. 2016 r.	III kw. 2018 r.
Riviera Park 2	212	10,4	67	II kw. 2017 r.	IV kw. 2018 r.
Central Park Ursynów 4	405	21,0	131	IV kw. 2017 r.	III kw. 2019 r.
Unique Tower	506	24,1	-	IV kw. 2017 r.	III kw. 2020 r.
Cascade Residence	44	3,6	-	IV kw. 2017 r.	III kw. 2019 r.
Riviera Park 3	241	12,0	-	I kw. 2018 r.	III kw. 2019 r.
Topiel No 18	54	4,9	-	I kw. 2018 r.	III kw. 2019 r.
Central Park Ursynów 5, 6	323	17,1	-	II kw. 2018 r.	IV kw. 2020 r.
Chmielna (Gdańsk)	350	12,0	-	III kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Stara Praga	85	4,5	-	III kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
Riviera Park 4	290	14,1	-	III kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
Siedmiogrodzka	217	13,0	-	III kw. 2018 r.	III kw. 2020 r.
Toruńska (Gdańsk)	124	4,8	-	III kw. 2018 r.	II kw. 2020 r.
Powiśle II	31	3,2	-	I kw. 2019 r.	III kw. 2020 r.
Okęcie	68	3,5	-	II kw. 2019 r.	III kw. 2020 r.

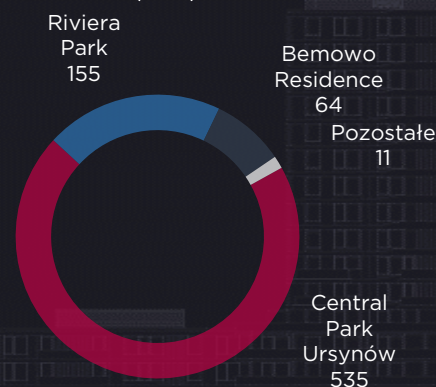
Tabela nr 3. Harmonogram realizacji inwestycji mieszkaniowych (stan na 28.03.2018 r.)

Kontraktacja lokali

KONTRAKTACJA LOKALI
(szt.)



STRUKTURA SPRZEDAŻY
(szt.)



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

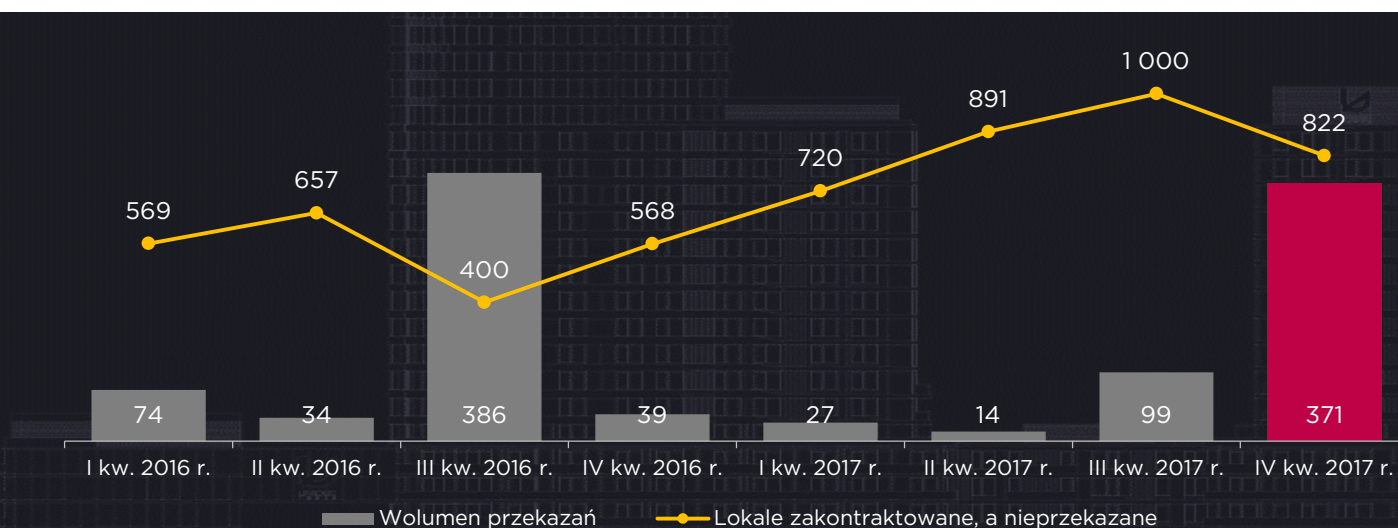
W 2017 r. Grupa Marvipol Development zawarła 765 umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, o 22% więcej niż w 2016 r. Sprzedaż mieszkań we flagowym projekcie Grupy Kapitałowej – Central Park Ursynów, wzrosła w 2017 r. o 7%, do rekordowego poziomu 535 lokali. O 177%, w porównaniu z 2016 r., wzrosła sprzedaż lokali w projekcie Riviera Park, podczas gdy sprzedaż lokali z inwestycji Bemowo Residence zwiększyła się o 73%.

Oferta lokali

Inwestycja	Lokale niesprzedane		Wszystkie lokale w inwestycji		Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	Liczba	PUM/PUU (tys. m ²)	
Central Park Ursynów 1, 2	53	5,4	1 447	75,9	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 3	36	2,7	374	18,1	III kw. 2018 r.
Central Park Ursynów 4	274	15,8	405	21,0	III kw. 2019 r.
Riviera Park 1	47	2,0	191	9,2	III kw. 2018 r.
Riviera Park 2	145	7,3	212	10,4	IV kw. 2018 r.
Bemowo Residence	3	0,1	104	4,8	I kw. 2018 r.
Cascade Residence	44	3,6	44	3,6	III kw. 2019 r.
Unique Tower	506	24,1	506	24,1	III kw. 2020 r.
Inne gotowe lokale	7	1,0	-	-	-
Razem	1 115	61,9	-	-	-

Tabela nr 4. Prezentacja lokali mieszkalnych oraz usługowych w sprzedaży na dzień 31.12.2017 r.

Przekazania lokali



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

W 2017 r. Grupa Marvipol Development przekazała nabywcom 511 lokali mieszkalnych i użytkowych, wobec 533 w 2016 r. Wzrost przekazanych w IV kwartale 2017 r. spowodowany był oddaniem do użytkowania w III i w IV kwartale zadań inwestycyjnych drugiego etapu Central Park Ursynów.

Przychody ze sprzedaży lokali w podziale na projekty

Projekt	Lokale przekazane klientom			
	Liczba	Przychód ze sprzedaży (tys. zł)	Koszt własny sprzedaży (tys. zł)	Marża brutto
Central Park Ursynów 1	39	19 099,7	14 737,3	22,8%
Central Park Ursynów 2A	214	73 054,9	58 667,8	19,7%
Central Park Ursynów 2B	245	78 080,8	59 733,6	23,5%
Pozostałe gotowe lokale	13	11 306,4	11 098,6	1,8%
Razem w 2017 r.	511	181 541,9	144 237,2	20,5%

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

W 2017 r. Grupa Kapitałowa rozpoznała 181,5 mln zł przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych. Marża brutto na sprzedaży lokali przekazanych nabywcom w 2017 r. wyniosła 20,5%. Kluczowy wpływ na osiągnięte w 2017 r. wyniki Grupy Kapitałowej miało oddanie do użytkowania kolejnego etapu Central Park Ursynów. Nominalna rentowność sprzedaży w tej inwestycji, od początku jej realizacji, przekracza średnio 20%, przy rentowności ekonomicznej (oczyszczonej z wpływu rozpoznanego w wynikach lat ubiegłych jednorazowego zysku na okazjonalnym nabyciu nieruchomości) ok. 25%.

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

Inwestycja	Lokale sprzedane, a nieprzekazane nabywcom			Przewidziany termin zakończenia inwestycji
	Liczba	PUM/PUU (m ²)	Wartość umów (tys. zł)	
Central Park Ursynów 1, 2	40	2 376	17 045	Budowa zakończona
Central Park Ursynów 3	338	15 414	107 203	III kw. 2018 r.
Central Park Ursynów 4	131	5 258	38 183	III kw. 2019 r.
Riviera Park 1	144	7 177	41 955	III kw. 2018 r.
Riviera Park 2	67	3 150	18 676	IV kw. 2018 r.
Bemowo Residence	101	4 611	31 541	I kw. 2018 r.
Inne gotowe lokale	1	200	1 681	-
Razem	822	38 186	256 283	-

Tabela nr 6. Umowy sprzedaży (przedwstępne, deweloperskie), dla których lokale nie zostały przekazane nabywcom według stanu na 31.12.2017 r.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa Kapitałowa posiadała 822 lokale mieszkalne i usługowe na różnym etapie realizacji, dla których do końca 2017 r. zostały zawarte umowy sprzedaży (warunkowe, rezerwacyjne), ale nie doszło do przekazania lokali nabywcom. Wartość zawartych umów netto to 256,3 mln zł, z czego 218,1 mln zł to wartość umów, które ze względu na zaawansowanie realizacji inwestycji mogą zostać sfinalizowane w 2018 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres.



Segment magazynowy

Raport roczny 2017

9. Segment magazynowy

Wprowadzenie

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

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

Portfel projektów magazynowych



Projekt	GLA (tys. m ²)	Status projektu
Grodzisk Mazowiecki	70	Wybudowany
Aglomeracja Śląska	35	Wybudowany
Okolice Krakowa	35	Wybudowany
Okolice Łodzi	51	Wybudowany
Rejon Warszawy	44	W budowie
Aglomeracja Warszawska	10	W budowie
Województwo zachodniopomorskie	72	W budowie
Razem	317	-
Konotopa	48	Sprzedany

Rys. 2. Projekty magazynowe Grupy Marvipol Development – położenie, etap realizacji (stan na 28.03.2018 r.)

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, portfel projektów magazynowych Grupy Marvipol Development tworzy 7 projektów (w budowie oraz oddanych do użytkowania) o 317 tys. m² łącznej powierzchni wynajmowalnej brutto (GLA), zlokalizowanych w atrakcyjnych regionach kraju, takich jak: województwo mazowieckie, Górny Śląsk, rejon Krakowa, rejon Łodzi oraz województwo zachodniopomorskie.



Wykres nr 4. Portfel projektów magazynowych – zaawansowanie budowy

W 2017 r. Grupa Kapitałowa konsekwentnie realizowała plan rozwoju biznesu magazynowego i wzrostu skali działalności w tej części rynku nieruchomości, intensyfikując strategiczną współpracę z Grupą Panattoni.

W III kw. 2017 r. sfinalizowany został proces sprzedaży projektu magazynowego Konotopa, pierwszej wspólnej inwestycji Grupy Marvipol Development i Grupy Panattoni. w sierpniu 2017 r. Industrial Center 37 Sp. z o.o., realizująca projekt Konotopa, zawarła umowę sprzedaży przedsiębiorstwa spółki, w tym będących jego składową budynków magazynowych. Łączny zysk Grupy Kapitałowej z realizacji projektu, rozpoznany w latach 2015-2017 r., wyniósł wraz z odsetkami 16,7 mln zł.

W 2017 r. kontynuowano budowę i komercjalizację projektów magazynowych zlokalizowanych w gminie Grodzisk Mazowiecki oraz Aglomeracji Śląskiej. Pierwszy z projektów został oddany do użytkowania w I kw. 2018 r. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu prawie 80% z 70 tys. m² GLA w obiekcie jest wynajęte. z kolei budowa obiektu w Aglomeracji Śląskiej została zakończona w IV kw. 2017 r. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu blisko 90% z 35 tys. m² GLA w obiekcie jest wynajęte.

W kwietniu 2017 r. Grupa Marvipol Development i Panattoni Development Europe porozumiały się ws. wspólnej realizacji projektu w okolicach Krakowa z 35 tys. m² GLA. Budowa obiektu, rozpoczęta

w II kw. 2017, została zakończona w IV kw. 2017 r. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu 46% powierzchni w projekcie jest wynajęte.

W lipcu 2017 r. Grupa Marvipol Development i Panattoni Development Europe zawarły list intencyjny ws. realizacji projektu magazynowego w okolicach Łodzi z 51 tys. m² GLA, w sierpniu 2017 r. finalizując porozumienie umowami m.in. ws. realizacji oraz finansowania inwestycji. Budowa obiektu została zakończona w I kw. 2018 r. Na dzień niniejszego raportu 100% powierzchni w obiekcie jest wynajęte.

W październiku 2017 r. Grupa Marvipol Development i Panattoni Development Europe zawarły list intencyjny ws. kolejnego wspólnego projektu magazynowego w rejonie Warszawy z 44 tys. m² GLA. W grudniu 2017 r. strony ostatecznie porozumiały się ws. wspólnej realizacji projektu, zawierając umowy jego realizacji i finansowania. Budowa obiektu jest w trakcie, a jej zakończenie planowane jest na przełom II i III kw. 2018 r. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu blisko 70% powierzchni w projekcie jest wynajęte.

W grudniu 2017 r. Grupa Marvipol Development i Panattoni Development Europe zawarły listy intencyjne w sprawie realizacji dwóch kolejnych wspólnych przedsięwzięć – w aglomeracji warszawskiej oraz w województwie zachodniopomorskim. Ostateczne porozumienia w sprawie obu projektów zostały zawarte w lutym 2018 r. w ramach pierwszego z nich powstanie 10 tys. m² GLA. Projekt w woj. zachodniopomorskim zakłada wybudowanie 72 tys. m² GLA w kilku etapach.

Zaangażowanie kapitałowe



Wykres nr 5. Zaangażowanie kapitałowe Grupy Kapitałowej w projekty magazynowe - ewolucja (stan na 28.03.2018 r.)

Marvipol Development realizuje projekty magazynowe poprzez spółki celowe, których jest, przez podmioty zależne, współudziałowcem oraz podmiotem współfinansującym (poprzez pożyczki

udzielane spółce celowej). w ramach porządkowania struktury Grupy Kapitałowej w 2017 r. działalność magazynowa została skupiona w Marvipol Logistics S.A., spółce zależnej Emitenta, który obecnie posiada udziały w spółkach celowych realizujących projekty magazynowe. Łączna wartość zaangażowania kapitałowego Grupy Marvipol Development w projekty magazynowe stanowi sumę udziałów w kapitałach spółek celowych oraz wartości bilansowej (na dzień sprawozdawczy) pożyczek im udzielonych.

W 2017 r. Grupa Kapitałowa zwiększyła zaangażowanie w projekty magazynowe z 80,0 mln zł do 124,4 mln zł (158,2 mln zł na dzień sporządzenia niniejszego raportu), na co złożyły się wydatki na inwestycje w projekty realizowane w okolicach Krakowa, w okolicach Łodzi oraz w rejonie Warszawy (a także w 2018 r., do dnia sporządzenia niniejszego raportu na projekty realizowane w: aglomeracji warszawskiej i w woj. zachodniopomorskim), pomniejszone o przypadające na Grupę Marvipol Development wpływy netto ze sprzedaży projektu Konotopa.

Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych spółkom celowym realizującym projekty magazynowe zaprezentowano w Nocie 19 Jednostkowego sprawozdania finansowego oraz w **Nocie 36** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

10. Opis rynków na których działa Grupa Kapitałowa

Rynek mieszkaniowy

Rok 2017 był rekordowy pod względem sprzedaży na rynku mieszkaniowym w Polsce. W sześciu miastach monitorowanych przez REAS (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań, Trójmiasto i Łódź) w minionym roku sprzedano 72,7 tys. lokali, o 17% więcej niż 2016 r., kiedy to ustanowiono dotychczasowy rekord. Ostatni kwartał minionego roku, w którym klienci kupili 18,9 tys. lokali, był również najlepszym w historii

wzrost oferty. Łącznie na sześciu monitorowanych przez REAS rynkach w 2017 r. wprowadzono do sprzedaży 67,3 tys. lokali, niespełna 4% więcej niż rok wcześniej. W efekcie po raz pierwszy od 2013 r. liczba mieszkań w ofercie spadła na przestrzeni roku, do 48,2 tys. na koniec 2017 r.

Wysoki popyt na mieszkania, w połączeniu z umiarkowanym wzrostem podaży oraz bardzo dobrą koniunkturą i wzrostem zamożności społeczeństwa skutkowały ponad 6% wzrostem cen ofertowych (dane REAS).

Dla warszawskiego rynku 2017 r. również był rekordowy. Według szacunków REAS w minionym roku na stołecznym rynku pierwotnym zawarto 28,5 tys. umów sprzedaży, o 17,5% więcej niż rok wcześniej. Według szacunków REAS Warszawa odpowiadała za około jedną piątą sprzedaży nowych mieszkań w Polsce w 2017 r. Równocześnie liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w stolicy zmniejszyła się o 3,7%, co w efekcie zaowocowało spadkiem wielkości oferty, na

72,7 tys.

Liczba sprzedanych
lokali w 2017 r.
na 6 największych
rynkach Polski

ryнку.

Dynamicznie rosnącej sprzedaży mieszkań w 2017 r. nie towarzyszył równie dynamiczny

przestrzeni roku, o ponad 11%. Średnia cena ofertowa mieszkań w Warszawie wzrosła w 2017 r. o 8,4%.

Dynamicznie rosnący mieszkaniowy rynek Trójmiasta w 2017 r. stał pod znakiem względnej równowagi między podażą a popytem. Według szacunków REAS na 10,2 tys. sprzedanych w 2017 r. lokali (wzrost o 12,8%) przypadło 9,9 tys. lokali wprowadzonych do sprzedaży (wzrost o 7,4%).

Rynek magazynowy

Rok 2017 stał pod znakiem skokowo rosnącego, rekordowego popytu na powierzchnie magazynowe i dynamicznego, rekordowego wzrostu ich podaży. Według szacunków firmy JLL całkowita powierzchnia wynajęta w ramach nowych umów i ekspansji przekroczyła w 2017 r. 3,1 mln m² (wzrost o blisko 1 mln m² rdr.). Popyt brutto (uwzględniający renegocjacje) wzrósł do ponad 3,9 mln m². Tym samym nowe umowy (oraz ekspansje) odpowiadały w 2017 r. za blisko 80% popytu na powierzchnie.

Operatorzy logistyczni oraz sieci handlowe, (tradycyjne oraz e-commerce) odpowiadały za blisko 60% popytu na powierzchnie magazynowe w 2017 r.). Według danych Savills trzy największe transakcje wynajmu powierzchni w 2017 r. zostały zrealizowane przez firmy e-commerce.

W 2017 r. według szacunków JLL deweloperzy oddali do użytkowania 2,3 mln m² powierzchni magazynowej, o ponad 1 mln m² więcej niż rok wcześniej. Najszybciej rosnącymi rynkami w Polsce były: okolice Warszawy, Górny Śląsk, Szczecin, Polska Centralna i Poznań, odpowiadające prawie 75% nowej podaży. Na koniec 2017 r. całkowita powierzchnia nowoczesnych magazynów w Polsce przekroczyła 13,5 mln m².

Według szacunków JLL poziom pustostanów utrzymywał się w 2017 r. na stabilnym, niskim

Równocześnie jednak średnie ceny ofertowe w Trójmieście wzrosły na przestrzeni roku o blisko 15%.

Według szacunków REAS Grupa Kapitałowa uplasowała się na 6 miejscu listy deweloperów o największej sprzedaży mieszkań w Warszawie w 2017 r. z 765 sprzedanymi lokalami Marvipol Development miał w 2017 r. niespełna 3% udział w wolumenie sprzedaży na warszawskim rynku pierwotnym.

poziomie i na koniec roku wyniósł 6% całkowitej powierzchni. Jak wskazują analitycy AXI Immo 2017 r. przyniósł wzrost średnich stawek czynszów na wybranych lokalnych rynkach, związany zarówno z wysokim popytem na powierzchnie jak i rosnącymi cenami nieruchomości budowlanych i kosztów wykonawstwa.

880 mln EUR

Wartość transakcji inwestycyjnych na rynku magazynowym w 2017 r.

2017 r. cechował również wzrost aktywności na inwestycyjnym rynku magazynowym. Według szacunków AXI Immo łączna wartość transakcji w segmencie magazynowym w Polsce wyniosła 880 mln euro (14% wzrost rdr.) Średnie stopy kapitalizacji dla transakcji kupna projektów magazynowych, w zależności od typu obiektu, kształtowały się na koniec 2017 r. na poziomie od 6,5% do 7,5% (dane AXI Immo).

Liderem rynku, pod względem zakontraktowanej do wynajmu powierzchni,

pozostaje Grupa Panattoni. Udział Grupy Panattoni oraz jej partnerów (w tym Grupy Marvipol Development) w zaspokojeniu popytu netto wyniósł w 2017 r. blisko 48% (dane JLL). Grupa Panattoni oraz jej partnerzy są również

najaktywniejszym graczem pod względem wielkości magazynów w realizacji, odpowiadając za połowę z 1,2 mln m² powierzchni magazynowej będącej w realizacji na koniec 2017 r.

11. Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej

Perspektywy krótkoterminowe

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

- Oddanie do użytkowania inwestycji mieszkaniowych Central Park Ursynów 3, Bemowo Residence, Riviera Park 1 oraz przekazanie nabywcom i ujęcie w wynikach sprzedanych lokali w wymienionych inwestycjach. Na dzień 31 grudnia 2017 r. wartość netto zawartych umów sprzedaży mieszkań i lokali użytkowych, które ze względu na zaawansowanie realizacji inwestycji mogą zostać sfinalizowane w 2018 r. i rozpoznane w wynikach Grupy Marvipol Development za ten okres, wyniosła 218,1 mln zł;
- Tempo sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w perspektywie najbliższych 12 miesięcy. Na dzień 31 grudnia 2017 r. w ofercie Grupy Marvipol Development znajdowało się łącznie 291 lokali w inwestycjach przewidzianych do ukończenia w 2018 r. oraz w gotowych inwestycjach (60 lokali, 5% oferty);
- Dalsze dostosowywanie oferty Grupy Kapitałowej do oczekiwań i możliwości finansowych Klientów;
- Zwiększenie efektywności i skali oraz zakresu działań wspierających sprzedaż lokali;
- Wyniki spółek celowych realizujących projekty magazynowe, skorygowane o wycenę nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej;
- Wyniki spółek celowych, które podmioty z Grupy Kapitałowej mogą zawiązać w perspektywie najbliższych 12 miesięcy dla realizacji kolejnych projektów magazynowych;
- Wynik na ewentualnej sprzedaży jednego lub kilku projektów magazynowych, realizowanych przez spółki celowe;
- Optymalizowanie wydatków na koszty ogólnego zarządu;
- Dostosowywanie wielkości organizacji i jej kosztów funkcjonowania do przewidywanej skali działania Grupy Kapitałowej.

Perspektywy średnio i długoterminowe

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

- Wzrost skali działalności Grupy Kapitałowej w segmencie mieszkaniowym, pozwalający na zwiększenie wolumenu sprzedaży do ponad 1 tys. sztuk lokali rocznie przy utrzymaniu ponad 20% marży brutto na sprzedaży;
- Zgodna z harmonogramem realizacja inwestycji mieszkaniowych na posiadanym banku ziemi, pozwalająca na uzyskanie zakładanej, dwucyfrowej rentowności zaangażowanego kapitału;
- Zakup nowych działek pod kolejne inwestycje mieszkaniowe w celu utrzymania banku ziemi na poziomie adekwatnym do skali działalności oraz satysfakcjonującego Akcjonariuszy zwrotu z kapitału, a także sprawne przygotowywanie gruntów do realizacji inwestycji
- Dalszy wzrost efektywności sprzedaży oraz działań ją wspierających;
- Istotny wzrost skali działalności Grupy Kapitałowej w segmencie magazynowym;
- Konsekwentna realizacja założeń inwestycyjnych dla projektów magazynowych, w tym finalizacja inwestycji poprzez ich sprzedaż w perspektywie ok. 24 miesięcy od zaangażowania kapitału w projekt;
- Dalsze efektywne wykorzystanie finansowania zewnętrznego (bankowego i obligacyjnego) dla finansowania rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej;
- Dalsze wzmacnianie już dziś wysokiej rozpoznawalności i renomy Grupy Kapitałowej na rynku oraz pozytywnych relacji z klientami i kontrahentami Spółki i podmiotów z Grupy Kapitałowej.

12. Kluczowe czynniki ryzyka

Ryzyka kredytowe, kursowe i stóp procentowych

Ekspozycja na ryzyko kredytowe oraz ryzyko stopy procentowej jest związane z podstawową działalnością Grupy Kapitałowej w segmencie mieszkaniowym oraz segmencie magazynowym. Ponadto, w segmencie magazynowym występuje ryzyko kursowe związane z pozyskaniem finansowania w walucie obcej (Euro). Ryzyko kursowe związane z wyceną długu jest niwelowane poprzez walutową wycenę realizowanych projektów magazynowych oraz poprzez naliczanie i rozliczanie czynszów od najemców w walucie obcej (Euro).

Zaciągnięte przez Grupę Kapitałową długoterminowe kredyty bankowe i obligacje o zmiennej stopie procentowej narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych

w wyniku zmian stóp procentowych. Grupa Kapitałowa w większości przypadków nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych jest przewidziane w przypadku kredytów inwestycyjnych, z których Grupa Kapitałowa może skorzystać do refinansowania kredytów zaciągniętych na budowę projektów magazynowych. Same kredyty budowlane nie są zabezpieczone przed ryzykiem zmiany stóp procentowych (ze względu na przyjętą formułę formalno-prawną i działalność spółek celowych realizujących projekty magazynowe ich zobowiązania nie wchodzą i nie są wliczane do zobowiązań Grupy Kapitałowej).

Ryzyko zmian cen

Grupa Kapitałowa 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 Kapitałową budżetami. Ryzyko zmian cen jest po stronie wykonawców, zleceniobiorców i jedynie za zgodą Grupy Kapitałowej kwota ich wynagrodzenia może ulec zmianie. Niemniej jednak Grupa Kapitałowa narażona jest na ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością Grupy Kapitałowej od wykonawców robót budowlanych.

Ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych

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

Ryzyko utraty płynności finansowej

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

Ryzyko związane ze wzrostem kosztów operacyjnych i innych kosztów działalności

Koszty operacyjne i inne koszty Grupy Kapitałowej mogą wzrosnąć przy równoczesnym braku odpowiedniego wzrostu przychodów. Do czynników, które mogą powodować wzrost kosztów operacyjnych i innych kosztów, zaliczyć można: inflację, wzrost podatków i innych opłat publicznoprawnych, zmiany w przepisach prawa lub w polityce rządowej, które

zwiększają koszty utrzymania zgodności z takimi przepisami lub polityką, wzrost kosztów finansowania działalności gospodarczej. Wyżej wymienione czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Jednym z celów strategicznych Grupy Kapitałowej jest racjonalizacja kosztów prowadzonej działalności oraz dostosowanie tempa realizacji kolejnych projektów do bieżącej koniunktury na rynku nieruchomości.

Ryzyko ekonomiczne i polityczne

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

W segmencie mieszkaniowym Grupa Kapitałowa 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. w segmencie magazynowym Grupa Kapitałowa również jest podatna na ryzyko zmiany czynników makroekonomicznych, natomiast stara się ograniczyć wpływ ryzyka poprzez działania mające na celu szybką realizację, komercjalizację i sprzedaż projektów magazynowych.

Ryzyko koncentracji działalności na warszawskim rynku mieszkaniowym

Obecnie większość aktywów Grupy Kapitałowej wykorzystywanych jest do realizacji projektów

mieszkaniowych w Warszawie, w efekcie w krótkim i średnim horyzoncie czasowym, przychody i zyski generowane przez Grupę Kapitałową będą uzależnione od sytuacji na stołecznym, największym w Polsce rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej. Równocześnie znajomość otoczenia rynkowego, know-how i doświadczenie zdobyte podczas kilkudziesięciu lat działalności na warszawskim rynku nieruchomości są jedną z najmocniejszych stron Grupy Kapitałowej.

W celu dywersyfikacji ryzyka biznesowego Grupa Kapitałowa rozwija działalność magazynową, której zasięg geograficzny nie ogranicza się wyłącznie do rejonu Warszawy. Ponadto w ramach segmentu mieszkaniowego Grupa Kapitałowa, począwszy o 2017 r., jest obecna na rynku mieszkaniowym Trójmiasta.

Ryzyko związane z możliwością nabycia kolejnych gruntów

Rozwój Grupy Kapitałowej w istotnym stopniu zależy od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych terenów pod nowe projekty deweloperskie po konkurencyjnych cenach oraz ich właściwego wykorzystania. Pozyskanie gruntów w celu realizacji projektów deweloperskich w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: silna konkurencja na rynku nieruchomości, czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą oraz wprowadzenie ustawy o ograniczeniu obrotu ziemią rolną.

Ryzyko decyzji administracyjnych

Kluczowym dla biznesowego wyniku Grupy Kapitałowej jest sprawna realizacja projektów deweloperskich. Ich realizacja wymaga uzyskania szeregu zgód, pozwoleń i zezwoleń na każdym etapie procesu inwestycyjnego. Istniejące regulacje prawne, ich interpretacja oraz zmiany generują ryzyko istotnych opóźnień w realizacji inwestycji ze względu na niekorzystne decyzje administracyjne lub przedłużającą się procedurę ich wydawania. Ryzyko to jest potęgowane dużymi uprawnieniami stron trzecich do ingerencji w przebieg procedur administracyjnych. Grupa Kapitałowa stara się mitygować to ryzyko poprzez staranną selekcję realizowanych projektów oraz wykorzystanie własnego i zewnętrznego know-how dla sprawnego prowadzenia procedur administracyjnych.

Ryzyko zmienności koniunktury na rynku nieruchomości

Biznesowe powodzenie Grupy Kapitałowej w kluczowym stopniu jest zależne od rynkowej koniunktury.

Rentowność segmentu mieszkaniowego zależy bezpośrednio od poziomu cen mieszkań, na którą wpływ ma, obok popytu na nie, kształtowanego m.in. przez czynniki demograficzne, koniunkturę gospodarczą, politykę pieniężną, również podaż, związana z konkurencją rynkową. w przypadku spadku cen mieszkań Grupa Kapitałowa może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań po cenach zapewniających założoną przez Grupę Kapitałową rentowność. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

W segmencie magazynowym występuje ryzyko braku pozyskania najemców dla realizowanych w projekcie budynków magazynowych, przez co może zwiększać się również ryzyko znalezienia finalnego inwestora na zakup

nieruchomości, jak również ryzyko nieuzyskania zakładanych efektów finansowych inwestycji związane z fluktuacją cen powierzchni najmu oraz rynkowych stóp kapitalizacji dla inwestycji, przekładających się na możliwe do uzyskania ceny sprzedaży nieruchomości.

Ryzyko zmiany rynkowej koniunktury jest mitygowane przez Grupę Kapitałową m.in. poprzez stały monitoring rynku, staranną selekcję realizowanych projektów,

dostosowanie skali i profilu projektów do oczekiwań rynku, sprawność organizacyjną, pozwalającą na efektywne procedowanie inwestycji oraz konserwatywną politykę finansowania inwestycji, pozwalającą optymalizować zwrot z kapitału zaangażowanego w realizowane projekty poprzez dezinwestycję w korzystniejszych warunkach rynkowych.

13. Sytuacja finansowa Spółki i Grupy Kapitałowej

Sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej

Wybrane skonsolidowane dane finansowe

tys. zł	2017	2016	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	185 724	219 401	(15%)
Koszt własny sprzedaży	(147 593)	(183 669)	(20%)
Zysk brutto na sprzedaży	38 131	35 732	7%
Zysk na działalności operacyjnej	36 419	43 590	(16%)
Zysk netto	38 210	45 637	(16%)

tys. zł	31.12.2017	31.12.2016	Zmiana
Aktywa trwałe, w tym:	178 995	114 486	56%
Długoterminowe aktywa finansowe	129 886	83 741	55%
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	34 164	11 898	187%
Aktywa obrotowe, w tym:	714 438	578 456	24%
Zapasy	472 665	344 882	37%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	228 376	192 642	19%
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	37 203	21 782	71%
Kapitał własny	366 029	347 200	5%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	302 492	174 779	73%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	48 966	31 877	54%
Zobowiązania z tytułu obligacji	239 986	113 018	112%

tys. zł	2017	2016	Zmiana
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	224 912	170 963	32%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	33 787	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	7 755	28 365	-73%

Wybrane wskaźniki finansowe

	2017	2016
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	20,5%	16,3%
ROE zysk netto do kapitałów na początek okresu	11,0%	16,0%
ROA zysk netto do wartości aktywów na początku okresu	5,5%	n/d
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	9,8	5,6
Wskaźnik szybkiej płynności aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	3,3	2,3
Zadłużenie		
Dług netto (w mln zł) zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	102,8	-18,8
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi kapitał własny do aktywów ogółem	41,0%	50,1%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem do kapitału własnego	144,1%	99,6%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	59,0%	49,9%

Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej

W 2017 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała 185,7 mln zł przychodów (219,4 mln zł w 2016 r.), wypracowując 36,4 mln zł zysku operacyjnego (43,6 mln zł w 2016 r.) oraz 38,2 mln zł zysku netto (45,6 mln zł w 2016 r.). O niższym poziomie przychodów przesądziła mniejsza liczba przekazanych klientom mieszkań. Na ujemną dynamikę wyniku operacyjnego i netto kluczowy wpływ miał efekt wysokiej bazy 2016 r., kiedy to Grupa Kapitałowa, realizując sprzedaż budynku biurowego Prosta Tower, rozpoznała znaczący jednorazowy wynik na tej transakcji.

W analizowanym okresie Grupa Marvipol Development odnotowała znaczący wzrost rentowności sprzedaży produktów (o 4,2 pkt. proc.), do 20,5% marży brutto na sprzedaży. Wzrost ten został osiągnięty dzięki zmianie struktury przekazywanych klientom lokali (w 2017 r. Grupa Marvipol Development rozpoznała sprzedaż lokali niemal wyłącznie z projektu Central Park Ursynów, etap 2).

Sytuacja płynnościowa Grupy Kapitałowej niezmiennie jest bardzo dobra. Kluczowy wpływ na wzrost wskaźników płynności miały, obok bieżącego rozwoju Grupy Kapitałowej (w tym rosnącej sprzedaży mieszkań), przeprowadzone w 2017 r. emisje średnioterminowego długu korporacyjnego. Środki z emisji obligacji są wykorzystywane m.in. na współfinansowanie inwestycji w aktywa obrotowe (działki, nakłady na realizację projektów deweloperskich).

Zgodnie z konserwatywnym podejściem do ryzyka biznesowego Grupa Kapitałowa utrzymuje bezpieczny poziom zadłużenia, realizując równocześnie plan dynamicznego rozwoju Grupy Kapitałowej w obu jej podstawowych segmentach działalności. Na koniec 2017 r. zadłużenie netto Grupy Kapitałowej wyniosło 102,8 mln zł (wobec 18,8 mln zł ujemnego długu netto (nadwyżki) na koniec 2016 r.), co miało związek ze zrealizowanymi w 2017 r. zakupami nieruchomości pod projekty mieszkaniowe i inwestycjami w projekty magazynowe, finansowanymi m.in. ze środków pozyskanych z przeprowadzonych w 2017 r. emisji obligacji serii T i U.

Sytuacja finansowa Spółki

Wybrane jednostkowe dane finansowe

tys. zł	2017	2016	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	16 144	51 001	(68%)
Koszt własny sprzedaży	(11 543)	(51 400)	(78%)
Zysk brutto na sprzedaży	4 601	(399)	-
Zysk na działalności operacyjnej	(13 517)	(25 443)	-
Zysk netto	19 389	(14 114)	-

tys. zł			
Aktywa trwałe, w tym:	382 847	295 479	30%
Długoterminowe aktywa finansowe	380 216	290 150	31%
Aktywa obrotowe, w tym:	135 552	88 586	53%
Zapasy	35 233	52 403	(33%)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	97 086	21 993	341%
Kapitał własny	197 487	197 475	0%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	292 317	151 826	93%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	47 703	47 468	0%
Zobowiązania z tytułu obligacji	239 986	99 394	141%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	28 595	34 764	(18%)
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	15 010	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	7 755	28 365	(73%)

Wybrane wskaźniki finansowe (Spółka)

	2017	2016
Rentowność		
Marża brutto na sprzedaży	28,5%	-0,8%
ROE zysk netto do kapitałów na początek okresu	9,8%	-6,4%
ROA zysk netto do wartości aktywów na początku okresu	5,0%	n/d
Płynność		
Wskaźnik bieżącej płynności aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	4,8	2,6
Wskaźnik szybkiej płynności aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych (bez przychodów przyszłych okresów)	3,6	1,1
Zadłużenie		
Dług netto zobowiązania odsetkowe (w tym naliczone odsetki) pomniejszone o wartość środków pieniężnych	214,1	153,8
Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami własnymi kapitał własny do aktywów ogółem	38,1%	51,4%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego zobowiązania ogółem do kapitału własnego	162,5%	94,5%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia zobowiązania ogółem do aktywów ogółem	61,9%	48,6%

Informacje uzupełniające**Kredyty, pożyczki, obligacje**

Informacje dotyczące zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów zaprezentowane są w **Nocie 25** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017. Informacje dotyczące zaciągniętych przez Spółkę kredytów zaprezentowane są w Nocie 27 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2017. w 2017 r. nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

Informacje dotyczące wziętych przez Grupę Kapitałową pożyczek zaprezentowane są w **Nocie 25** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017. Informacje dotyczące zaciągniętych przez Spółkę pożyczek zaprezentowane są w Nocie 27 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2017.

Informacje dotyczące udzielonych przez Grupę Kapitałową pożyczek zaprezentowane są w **Notach 17 i 36** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017. Informacje dotyczące udzielonych przez Spółkę pożyczek zaprezentowane są w Nocie 19 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2017.

Informacje dotyczące wyemitowanych, umorzonych i wykupionych przez Spółkę obligacjach zaprezentowane są w Nocie 29 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2017 oraz w **Nocie 26** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017. w 2017 r. oraz do dnia

publikacji niniejszego raportu spółki zależne Emitenta nie wyemitowały oraz nie miały wyemitowanych obligacji, obligatariuszami z których byłyby podmioty spoza Grupy Kapitałowej.

Poręczenia i gwarancje

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

Poręczenia udzielone w 2017 r.			
Wystawca	Na rzecz	Wartość (tys. zł)	Tytułem
Emitent	Bank Ochrony Środowiska S.A.	70 255	Poręczenie za Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 22.03.2017 r. umowy kredytu nieodnawialnego w kwocie 46 817 tys. zł z przeznaczeniem na zakup nieruchomości przy ul. Grzybowskiej w Warszawie.
Emitent	mBank S.A.	1 275	Poręczenie za Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. w związku z zawarciem w dniu 27.09.2017 r. umowy kredytu nieodnawialnego w kwocie 15 000 tys. zł z przeznaczeniem finansowanie realizacji inwestycji deweloperskiej.
Marvipol TM Sp. z o.o.	Eureka Sp. z o.o. SKA	3 750	Poręczenie za Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. dotyczące zapłaty należności z tytułu sprzedaży praw i roszczeń wynikających z transakcji zakupu nieruchomości.

Tabela nr 7. Poręczenia udzielone przez Grupę Kapitałową w 2017 r.

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie otrzymały poręczeń od podmiotów niepowiązanych. W dniu 20 października 2017 r. Emitent otrzymał informacje od spółki Książek Holding Sp. z o.o., będącej akcjonariuszem Emitenta, o zawarciu w dniu 20 października 2017 r. umowy poręczenia z obligatariuszami obligacji serii R wyemitowanych przez Spółkę (szczegółowy raport bieżący British Automotive Holding S.A. nr 79/2017).

W analizowanym okresie Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie udzieliły gwarancji innych niż opisane w **Nocie 36** Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2017 oraz w Nocie 35 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017.

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

Gwarancje otrzymane w 2017 r.		
Firma	Rodzaj gwarancji	Kwota gwarantowana (tys. zł)
Hochtief Polska S.A.	bankowa	3 502,02
ZROD Michalina Sawicka	ubezpieczeniowa	119,00
Meliorant T. Zajac i sp.k.	ubezpieczeniowa	167,84
Instalbud-Rzeszów Sp. z o.o.	bankowa	1 765,45
Aldesa Construcciones S.A.	bankowa	8 282,16

Tabela nr 8. Gwarancje otrzymane w 2017 r. przez Spółkę i podmioty tworzące Grupę Kapitałową

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa racjonalnie zarządza zasobami finansowymi i na bieżąco pokrywa swoje zobowiązania. Zarząd przygotowuje i systematycznie aktualizuje projekcje przepływów pieniężnych w horyzoncie nie mniejszym niż 4 lata, uwzględniające potrzeby finansowe związane z realizacją planów rozwojowych Grupy Kapitałowej. w oparciu o dokonane analizy Zarząd kształtuje strukturę finansowania, dążąc do zapewnienia Grupie Marvipol Development płynności przy konserwatywnym podejściu do ryzyka biznesowego.

Wykorzystanie środków pozyskanych z emisji papierów wartościowych

W 2017 r. Marvipol S.A. wyemitowała obligacje serii T i U na kwotę 146,08 mln zł w celu finansowania działalności deweloperskiej, rozwijanej, od grudnia 2017 r., w ramach Grupy Marvipol Development. Pozyskane środki były i są wykorzystywane m.in. do finansowania zakupów nieruchomości z przeznaczeniem pod projekty mieszkaniowe oraz na inwestycje w projekty magazynowe.

W 2017 r. Emitent przeprowadził emisję akcji serii C (emisję podziałową) w ramach procesu podziału Marvipol S.A. Więcej informacji nt. temat jest zaprezentowanych w punkcie ***Czynniki i nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki Spółki i Grupy Kapitałowej*** niniejszego sprawozdania.

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W ocenie Zarządu Spółki Grupa Kapitałowa posiada zasoby, w tym zasoby finansowe (oraz zdolność do ich dalszego pozyskiwania) niezbędne dla realizacji prowadzonych i planowanych projektów inwestycyjnych. Grupa Marvipol Development, realizując projekty deweloperskie, finansuje je przy wykorzystaniu środków własnych, zaliczek od klientów, jak również finansowania zewnętrznego - kredytów bankowych oraz emisji obligacji. w ocenie Zarządu Spółki sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej pozwala na realizację planów strategicznych, w tym dynamicznego wzrostu skali działalności w segmentach mieszkaniowym i magazynowym.

14. Pozostałe informacje

Główni odbiorcy i dostawcy

Odbiorcami produktów i usług Grupy Kapitałowej jest zdywersyfikowana, zmienna grupa klientów, z których żaden nie jest, biorąc pod uwagę wartość sprzedaży, znaczącym kontrahentem Grupy Kapitałowej.

Głównymi kosztami działalności Grupy Marvipol Development są koszty generalnego wykonawstwa projektów deweloperskich oraz koszty zakupu nieruchomości pod projekty deweloperskie.

W analizowanym okresie znaczącymi kontrahentami (dostawcami) Grupy Kapitałowej, obroty z którymi stanowiły więcej niż 10% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej, były następujące podmioty:

- Eiffage Polska Serwis Sp. z o.o.
- Erbud S.A.
- Hochtief Polska S.A.
- Mor - Eden Tower Sp. z o.o

- Narodowy Bank Polski

Spółka, ze względu na profil podstawowej działalności (działalność holdingowa), nie posiada istotnych dostawców lub odbiorców towarów i usług, obroty z którymi byłyby istotne z punktu widzenia oceny Spółki i jej kondycji finansowej.

Znaczące umowy

Spółka oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w 2017 r. nie zawierały innych znaczących umów niż te wskazane w punkcie **Najważniejsze wydarzenia w 2017 roku oraz do dnia zatwierdzenia sprawozdania** Sprawozdanie Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej, w tym znaczących umów ubezpieczenia, współpracy, kooperacji lub umów zawartych pomiędzy Akcjonariuszami Emitenta.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wszystkie transakcje zawierane przez Spółkę oraz podmioty z jej Grupy Kapitałowej w 2017 r. z podmiotami powiązanymi zostały zawarte na warunkach rynkowych.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zaprezentowane są w Nocie 38 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2017 oraz w **Nocie 36** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017.

Postępowanie sądowe, arbitrażowe lub administracyjne

Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Spółki lub toczonych z jej udziałem zaprezentowane są w Nocie 36 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2017. Szczegółowe informacje na temat istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych dotyczących Grupy lub toczonych z udziałem spółek wchodzących w jej skład zaprezentowane są w **Nocie 35** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017.

Istotne pozycje pozabilansowe

Poza poręczeniami i gwarancjami opisanymi w punkcie **Poręczenia i gwarancje** niniejszego sprawozdania Zarządu, Spółki z Grupy Kapitałowej nie posiadają istotnych pozycji pozabilansowych, poza pozycjami wynikającymi z zabezpieczeń udzielanych w ramach Grupy Kapitałowej.

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

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz finansowych na rok 2017.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2017 oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie prowadziły projektów badawczo-rozwojowych.

Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania

W roku obrotowym 2017 oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową inne niż wynikające z przejęcia działalności deweloperskiej Oddziału Marvipol, wydzielonej z British Automotive Holding S.A. (dawniej: Marvipol S.A.)

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

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

Umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy i obligatariuszy

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie posiadają żadnych informacji na temat umów w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez akcjonariuszy i obligatariuszy.

Akcje Spółki w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Informacje o wynagrodzeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki zaprezentowane są w Nocie 38 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2017 oraz w **Nocie 36** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017.

Umowy zawarte pomiędzy Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska

Na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie istniały i nie istnieją umowy przewidujące rekompensaty w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.

Informacja o konsolidacji

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

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

Informacje o podstawie sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz sprawozdania finansowego Spółki są zaprezentowane w ***Nocie 2*** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2017 oraz w ***Nocie 3*** Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2017.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej za 2017 r. przeprowadziła firma CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Szczegółowe informacje nt. podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, umowie z nim zawartej i jego wynagrodzeniu zostały przekazane w ***Nocie 41*** Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2017 oraz w ***Nocie 39*** Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok 2017.

15. Ład Korporacyjny

Stosowanie Ładu Korporacyjnego

Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

W 2017 r., od dnia złożenia wniosku o wprowadzenie akcji Spółki serii a i B do obrotu na rynku NewConnect, co miało miejsce w dniu 21 listopada 2017 r., Spółka 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 r. Zbiór ten jest udostępniony na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki>.

Zakres, w jakim Spółka odstąpiła od postanowień zasad ładu korporacyjnego, którym podlega ze wskazaniem tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn tego odstąpienia

Spółka 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 nie stosowała zasady szczegółowej nr III.Z.2. DPSN – w ramach aktualnej struktury organizacyjnej Spółki nie zostały utworzone odrębne jednostki organizacyjne odpowiedzialne za system kontroli wewnętrznej, system zarządzania ryzykiem, compliance oraz audyt wewnętrzny, natomiast ww. zadania są realizowane przez jednostki organizacyjne odpowiedzialne również za wykonywanie innych działań, w związku z czym osoby odpowiedzialne w Spółce za powyższe zadania nie podlegają bezpośrednio pod Zarząd Spółki.

Spółka 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 nie stosowała rekomendacji nr IV.R.2. DPSN – z uwagi na aktualną strukturę akcjonariatu, a także wobec nie zgłaszania przez akcjonariuszy określonych oczekiwań, Spółka nie umożliwia akcjonariuszom udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Spółka nie stosowała zasady szczegółowej nr IV.Z.2. DPSN – w ocenie Zarządu Spółki, ze względu na strukturę akcjonariatu Spółki, brak jest uzasadnienia dla przeprowadzania powszechnie dostępnej transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Spółka nie stosowała zasady szczegółowej nr VI.Z.4. DPSN – Spółka przyjęła i wdrożyła politykę wynagrodzeń, jednak Zarząd postanowił o zamieszczaniu w sprawozdaniu z działalności jedynie danych na temat wysokości wypłaconych członkom Zarządu wynagrodzeń.

Statut Spółki

Zasady zmiany statutu Emitenta

Zmiana Statutu Spółki, 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.

Walne Zgromadzenie

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 pod adresem: <https://www.marvipol.pl/relacje/spolka/lad-korporacyjny/dokumenty-korporacyjne>) i przepisów prawa, w tym Kodeksu spółek handlowych. Akcjonariusze realizują swoje prawa w sposób określony Statutem, Regulaminem Walnego Zgromadzenia oraz obowiązującymi przepisami.

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

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

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, chyba, że cały kapitał zakładowy Spółki jest reprezentowany na posiedzeniu i nikt z obecnych nie wniesie sprzeciwu, co do podjęcia uchwały nie objętej porządkiem obrad. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad albo zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad jest podejmowana jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad albo zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad wymaga szczegółowego umotywowania. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich wnioskodawców obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad bądź zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga większości trzech czwartych głosów. Rada Nadzorcza oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20

kapitału akcyjnego, mogą żądać umieszczenia poszczególnych spraw na porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie zwołane na wniosek akcjonariuszy powinno odbyć się w terminie wskazanym w żądaniu, a w razie istotnych co do tego przeszkód – w terminie umożliwiającym rozstrzygnięcie przez Walne Zgromadzenie spraw wnoszonych pod jego obrady. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zostało zwołane na taki wniosek jest możliwe tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sam sposób jak zwołanie, w każdym razie nie później niż na trzy tygodnie przed pierwotnie planowanym terminem. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w tym samym trybie co jego odwołanie.

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

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

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

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki;
- podjęcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat;
- udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- zmiana Statutu Spółki, w tym zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;
- z zastrzeżeniem postanowień Statutu o kapitale docelowym, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki;
- połączenie Spółki z inną spółką;
- przekształcenie Spółki;
- rozwiązanie i likwidacja Spółki;
- umorzenie akcji;
- wyrażenie zgody na nabycie własnych akcji w przypadku określonym w art. 362 §1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych;
- emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa;
- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
- wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody spowodowanej w związku z utworzeniem Spółki lub sprawowaniem zarządu lub nadzoru nad Spółką;
- zawarcie umowy o zarządzanie ze spółką dominującą, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych;

- z zastrzeżeniem uprawnień osobistych przyznanych spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej;
- inne sprawy wnioskowane przez Zarząd, Radę Nadzorczą lub poszczególnych akcjonariuszy.

Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Emisja obligacji i innych papierów wartościowych, w tym w drodze oferty publicznej, a także podejmowanie wszelkich działań mających na celu dematerializację, rejestrację w Krajowym Depozycie (w rozumieniu Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi) oraz dopuszczenie obligacji i innych papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym, z zastrzeżeniem § 26 ust. 1 pkt k) Statutu i bezwzględnie obowiązujących przepisów Kodeksu spółek handlowych, nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, jeżeli przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu Spółki nie stanowią inaczej.

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

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

Akcjonariusze

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Lista Akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji Spółki jest zaprezentowana w rozdziale *Akcjonariat Spółki* Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i jej Grupy Kapitałowej.

Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

Wszystkie akcje Spółki są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.

Zgodnie ze Statutem Spółki Akcjonariuszowi Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, oprócz opisanych w niniejszej części Sprawozdania uprawnień w zakresie zasad zmian Statutu Spółki oraz zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających, przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej w następującej liczbie:

(1) w przypadku pięcioosobowej Rady Nadzorczej spółce Książek Holding Sp. z o.o. przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech członków Rady Nadzorczej, oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast (2) w przypadku sześcioosobowej i siedmioosobowej Rady Nadzorczej Spółce Książek Holding Sp. z o.o. przysługuje uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Rady Nadzorczej oraz do powierzania członkowi Rady funkcji Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Sp. z o.o. do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Sp. z o.o. trwają tak długo jak spółka Książek Holding Sp. z o.o. jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/5 kapitału zakładowego Spółki.

W dniu 7 września 2017 roku spółka Książek Holding Sp. z o.o. złożyła oświadczenie Marvipol Development S.A., iż: (1) po wprowadzeniu wszystkich akcji serii A, B oraz C do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. spółka Książek Holding Sp. z o.o. złoży wniosek do Zarządu Spółki o zamieszczenie w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia akcjonariuszy Spółki punktu dotyczącego zmiany treści § 6 ust. 3 Statutu Spółki, w ten sposób, że osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/4 kapitału zakładowego Spółki, (2) na zwołanym przez Spółkę walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki z przedmiotem obrad przewidującym zmianę treści § 6 ust. 3 Statutu Spółki zgodnie z punktem 1) powyżej, Książek Holding Sp. z o.o. odda głosy ze wszystkich posiadanych przez siebie akcji Spółki za podjęciem uchwały w sprawie zmiany treści § 6 ust. 3 Statutu Spółki, w ten sposób, że osobiste uprawnienia spółki Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie opisane w Statucie do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu, do powierzania funkcji Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu, do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Rady Nadzorczej lub do powierzania funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, trwają tak długo jak spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest uprawniona do wykonywania praw z akcji reprezentujących co najmniej 1/4 kapitału zakładowego Spółki.

Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu oraz przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

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

Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

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

W Spółce nie występuje system kontroli akcji pracowniczych.

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółki

Rada Nadzorcza – skład osobowy

Skład osobowy Rady Nadzorczej Spółki jest zaprezentowany w rozdziale *Władze Spółki* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. i Grupy Kapitałowej.

Rada Nadzorcza – zmiany w składzie

W roku 2017 oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie zaszły żadne zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Rada Nadzorcza – zasady działania

Rada Nadzorcza Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Rady Nadzorczej (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem <https://www.marvipol.pl/relacje/spolka/lad-korporacyjny/dokumenty-korporacyjne>) 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 Development 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.

Zarząd – skład osobowy

Skład osobowy Zarządu Spółki jest zaprezentowany w rozdziale *Władze Spółki* Sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. i Grupy Kapitałowej.

Zarząd – zmiany w składzie

W roku 2017 nie zaszły żadne zmiany w składzie Zarządu Spółki.

15 stycznia 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki:

- powołała Pana Roberta Pydzika w skład Zarządu Spółki i powierzyła Panu Robertowi Pydzikowi pełnienie funkcji Członka Zarządu,
- powierzyła Panu Mariuszowi Poławskiemu, pełniącemu dotychczas funkcję Członka Zarządu, pełnienie funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Zarząd – zasady działania

Zarząd Spółki działa na podstawie Statutu, Regulaminu Zarządu (obydwa dokumenty dostępne na stronie internetowej Spółki pod adresem <https://www.marvipol.pl/relacje/spolka/lad-korporacyjny/dokumenty-korporacyjne>) 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.

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/albo Członków Zarządu.

Spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania czterech członków Zarządu. Członkom Zarządu powołanym przez spółkę Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie może powierzyć pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesów Zarządu. Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. w przypadku powołania w skład Zarządu Spółki lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu oraz, odpowiednio, pełnienie funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu. Jeśli spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie powierzy funkcji Prezesa Zarządu w terminie jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru, czy też przed tym terminem jednego miesiąca od zajścia zdarzenia powodującego konieczność dokonania wyboru lub powierzenia funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu spółka Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie złoży oświadczenie o niekorzystaniu z uprawnienia do powoływania członka lub członków Zarządu lub powierzeniu funkcji Prezesa Zarządu lub Wiceprezesa Zarządu, 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.

W przypadku wygaśnięcia przysługujących spółce Książek Holding Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wskazanych w § 6 ust. 3 Statutu Spółki uprawnień osobistych do powoływania i odwoływania określonej liczby członków Zarządu Spółki oraz powierzania funkcji Prezesa Zarządu i/lub Wiceprezesa Zarządu, Rada Nadzorcza Spółki powołuje i odwołuje wszystkich członków Zarządu Spółki, a także powierza funkcje Prezesa Zarządu i/lub

Wiceprezesa 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 był w okresie do dnia 25 listopada 2017 r. uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego o kwotę 75.000 (siedemdziesiąt pięć 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 mogły być obejmowane w zamian za wkłady pieniężne lub niepieniężne. Zarząd Spółki nie posiada uprawnień do podejmowania decyzji o wykupie akcji.

Opis polityki różnorodności stosowanej do organów administrujących, zarządzających i nadzorujących emitenta

Spółka nie opracowała i nie przyjęła polityki różnorodności. Przy decyzjach kadrowych Zarząd Spółki 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.

System kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

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

Zarząd Emitenta 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,
- badania 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.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu



Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Na dzień 31 grudnia i za okres
dwunastu miesięcy 2017 roku

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
Przychody ze sprzedaży	5	185 724	219 401
Koszt własny sprzedaży	6	(147 593)	(183 669)
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		38 131	35 732
Koszty sprzedaży	7	(7 833)	(5 949)
Koszty ogólnego zarządu	7	(24 531)	(26 320)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	8	22 250	8 438
Pozostałe przychody operacyjne	9	13 382	39 076
Pozostałe koszty operacyjne	10	(4 980)	(7 387)
Zysk (strata) na działalności operacyjnej		36 419	43 590
Przychody finansowe	11	3 970	3 750
Koszty finansowe	12	(18 488)	(10 181)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		21 901	37 159
Podatek dochodowy	13	16 309	2 938
Zysk (strata) netto		38 210	40 097
Działalność zaniechana	32	-	5 540
Zysk (strata) netto		38 210	45 637

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW (TYS. PLN)

	Nota	01.01.2017 -31.12.2017	01.01.2016 -31.12.2016
Zysk netto		38 210	45 637
Inne całkowite dochody		-	-
Zmiana netto z tytułu zabezpieczenia przepływów pieniężnych			
Podatek dochodowy			
Inne całkowite dochody netto		-	-
Całkowite dochody netto		38 210	45 637
Całkowite dochody netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		38 210	45 637
Udziały niekontrolujące		-	-

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

		Okres zakończony	
	Nota	31.12.2017	31.12.2016
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	14	982	445
Rzeczowe aktywa trwałe	15	5 831	6 479
Nieruchomości inwestycyjne	16	562	2 805
Długoterminowe aktywa finansowe	17	129 886	83 741
Udziały w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	18	34 164	11 898
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	7 570	9 118
Aktywa trwałe razem		178 995	114 486
Aktywa obrotowe			
Zapasy	20	472 665	344 882
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	13 397	40 932
Środki pieniężne i ich ekwiwalent, W tym:	22	228 376	192 642
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	22	37 203	21 782
Aktywa obrotowe razem		714 438	578 456
Aktywa razem		893 433	692 942

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (TYS. PLN)

	Nota	Okres zakończony	
		31.12.2017	31.12.2016
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny	23		
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej			
Kapitał zakładowy		41 653	101
Kapitał wydzielony		317 922	248 025
Kapitał zapasowy		-	38 188
Zyski zatrzymane		252	-
Zysk (strata)		6 202	60 886
Kapitały razem		366 029	347 200
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy			
Rezerwy długoterminowe	24	1 809	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19	10 971	29 223
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	48 966	31 877
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	239 986	113 018
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	451	383
Pozostałe zobowiązania		309	278
Zobowiązania długoterminowe oraz rezerwy razem		302 492	174 779
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25	33 787	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	26	7 755	28 365
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	27	250	197
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		32	2 653
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	28	31 397	71 287
Przychody przyszłych okresów	29	151 691	68 461
Zobowiązania krótkoterminowe razem		224 912	170 963
Zobowiązania razem		527 404	345 742
Kapitał własny, zobowiązania i rezerwy razem		893 433	692 942

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM (TYS. PLN)

	Kapitał zakładowy	Kapitał wydzielony - inne kapitały	Kapitał zapasowy z wydzielenia	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Marvipol Development S.A.	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku</i>							
Stan na początek okresu	101	38 188	-	248 025	-	60 886	347 200
Zysk (strata) netto do 30 listopada 2017 r.	-	-	-	-	-	32 008	32 008
Przesunięcie środków do Centrali Marvipol	-	-	-	(20 005)	-	-	(20 005)
Stan na dzień 30 listopada 2017 r. przed rozliczeniem połączenia	101	38 188	-	228 020	-	92 894	359 203
Emisja Akcji Emisji Podziałowej w związku z połączeniem Marvipol Development i Oddział Marvipol	41 552	-	-	(41 552)	-	-	-
Utworzenie kapitału zapasowego w ramach rozliczenia połączenia	-	(38 188)	224 656	(186 468)	-	-	-
Rozliczenie zakumulowanego zysku (straty) z lat poprzednich Grupy Oddziału Marvipol w związku z rozliczeniem połączenia	-	-	60 886	-	-	(60 886)	-
Przeniesienie zysku (straty) netto Grupy Oddziału Marvipol za okres 1 stycznia - 30 listopada 2017 r. na kapitał zapasowy w związku z rozliczeniem połączenia	-	-	32 008	-	-	(32 008)	-
Koszty emisji	-	-	(134)	-	-	-	(134)
Rozliczenie kapitałów własnych Marvipol Development S.A. w ramach rozliczenia połączenia	-	-	506	-	252	-	758
Stan na dzień 1 grudnia 2017 r. po rozliczeniu połączenia	41 653	-	317 922	-	252	-	359 827
Zysk (strata) netto od 1 grudnia 2017 do 31 grudnia 2017 r.	-	-	-	-	6 202	-	6 202
Stan na koniec okresu	41 653	-	317 922	-	6 454	-	366 029

Warszawa, 28 marca 2018 r.

	Kapitał zakładowy	Kapitał wydzielony - inne kapitały	Kapitał wydzielony Oddziału Marvipol	Zakumulowany zysk (strata) Grupy Oddziału Marvipol	Kapitał własny razem
<i>za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku</i>					
Stan na początek okresu	101	38 188	232 025	15 250	285 564
Zysk (strata) netto danego okresu	-	-	-	45 636	45 637
Przesunięcie środków z Centrali Marvipol	-	-	16 000		16 000
Stan na koniec okresu	101	38 188	248 025	60 886	347 200

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

W związku z powyższym na prezentowany na dzień 1 stycznia 2016 r. kapitał własny Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., tj. jednostki z prawnego punktu widzenia przejmującej, składa się:

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

- zyski (straty) zatrzymane stanowiące zyski (straty) Grupy Oddziału Marvipol od dnia jego utworzenia, tj. 1 października 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 r.

Z Dniem Podziału aktywa netto wydzielone z Grupy Kapitałowej British Automotive Holding S.A. (dawniej: Marvipol S.A.) wg stanu na dzień 30 listopada 2017 r., na które składały się: kapitał wydzielony Oddziału Marvipol w wysokości 228.121 tys. zł, kapitał wydzielony spółek powiązanych z Oddziałem Marvipol w wysokości 38.188 tys. zł, zakumulowany zysk (starta) Grupy Oddziału Marvipol za okres od wydzielenia Oddziału, tj. od 1 października 2015 r. do 31 grudnia 2016 r., w wysokości 60.886 tys. zł oraz zakumulowany zysk (strata) Grupy Oddziału Marvipol za okres od 1 stycznia do 30 listopada 2017 r. w wysokości 32.008 tys. zł zasiliły kapitały własne Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. W szczególności kapitał wydzielony Oddziału Marvipol w wysokości 228.121 tys. zł, zakumulowany zysk (starta) z Oddziału Marvipol za okres od dnia wydzielenia Oddziału, tj. od 1 października 2015 r. do 31 grudnia 2016 r., w wysokości - 50.651 tys. zł oraz zakumulowany zysk (strata) Oddziału Marvipol za okres od 1 stycznia do 30 listopada 2017 r. w wysokości 23.368 tys. zł, posłużyły pokryciu wyemitowanych przez jednostkę przejmującą z pkt widzenia prawnego, tj. Spółkę, 41.551.852 akcji serii C (Akcji Emisji Podziałowej). Nadwyżka wartości aktywów netto Oddziału Marvipol na dzień 30 listopada 2017 r. nad wartością nominalną akcji serii C, tj. nad kwotą 41.551.852 zł, w tym wynik Oddziału Marvipol za okres od 1 stycznia do 30 listopada 2017 r. zasiliła kapitał zapasowy Marvipol Development S.A. i nie będzie mogła być redystrybuowana w formie dywidendy do akcjonariuszy Marvipol Development S.A. W zakresie kapitału wydzielonego dotyczącego podmiotów powiązanych z Oddziałem Marvipol, który na dzień 30 listopada 2017 r. wynosił 38.188 tys. zł będzie mógł on być, w opinii Zarządu Marvipol Development S.A., redystrybuowany do akcjonariuszy spółek powiązanych z Oddziałem Marvipol których on dotyczy w części w jakiej pochodzi on z niepodzielonych zysków spółek powiązanych.

Ponadto z Dniem Podziału w ramach rozliczenia połączenia odwrotnego Marvipol Development S.A. z Oddziałem Marvipol ujęto wartość godziwą zapłaty za nabyte aktywa i przejęte zobowiązania Marvipol Development S.A. , równą kapitałowi własnemu Marvipol Development S.A. na dzień 30 listopada 2017 r. (szczegóły na temat rozliczenia połączenia zostały zaprezentowane w Nocie 2) w wysokości 758 tys. zł, z czego kwota 252 tys. zł stanowiła wynik Marvipol Development S.A. za okres od 1 stycznia do 30 listopada 2017 r. (kwota ta będzie mogła być redystrybuowana do akcjonariuszy Marvipol Development S.A.).

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

Nota	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk (strata) brutto	21 901	44 968
Amortyzacja	1 339	1 757
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	4 778	1 802
Przychody odsetkowe	(924)	(105)
Koszty odsetkowe	10 008	10 215
Koszty emisji obligacji	565	717
(Zysk) strata z tytułu aktualizacji wartości aktywów i zobowiązań	-	(39)
(Zysk) ze sprzedaży środków trwałych i WN	(87)	(6 383)
(Zysk) ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	(6 195)	(10 221)
Udział w (zyskach) stratach jednostek ujmowanych metodą praw własności	(22 250)	(8 438)
Odsetki od jednostek ujmowanych metodą praw własności	(2 937)	(1 155)
Wartość firmy - jednostki zależne i współzależne	(733)	-
Pozostałe	458	(812)
Korekty razem	(15 978)	(12 662)
Zmiana stanu zapasów	(128 345)	44 006
Zmiana stanu należności	26 988	(20 132)
Zmiana stanu rezerw	1 809	(55)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	(39 860)	32 719
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	83 230	(27 044)
Zmiana kapitału obrotowego	(72 156)	16 832
Środki pieniężne netto wygenerowane z działalności operacyjnej	-	-
Podatek dochodowy zwrócony	1 122	49
Podatek dochodowy zapłacony	(4 103)	(9 013)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(53 236)	52 836

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

	Okres zakończony	
Nota	31.12.2017	31.12.2016
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Odsetki otrzymane	3 241	484
Dywidendy otrzymane	-	-
Wpływy z tytułu sprzedaży ST i WN	686	27 822
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych	-	86 133
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	9 000	5
Spłata udzielonych pożyczek	46 555	-
Wpływy	59 482	114 444
Nabycie udziałów w jednostkach zależnych i stowarzyszonych	-	(51)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(700)	(2 776)
Na pożyczki i inwestycje finansowe	(14 905)	(51 581)
Nabycie udziałów w jednostkach ujmowanych metodą praw własności	(16)	-
Na pożyczki do jednostek ujmowanych metodą praw własności	(81 725)	-
Wydatki	(97 346)	(54 408)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(37 864)	60 036

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SKONSOLIDOWANE ROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (TYS. PLN)

		Okres zakończony	
	Nota	31.12.2017	31.12.2016
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Zasilenie z Centrali		-	16 000
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		69 040	11 646
Wpływy netto z emisji obligacji		144 109	-
Dywidendy otrzymane od jednostek ujmowanych metodą praw własności		-	-
Wpływy		213 149	27 646
Środki przekazane do Centrali		(20 000)	-
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(17 924)	(63 713)
Wykup obligacji		(39 650)	(18 397)
Odsetki zapłacone		(8 497)	(10 260)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(244)	(242)
Wydatki		(86 315)	(92 612)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		126 834	(64 966)

	Nota	Okres zakończony	
		31.12.2017	31.12.2016
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO		35 734	47 906
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH		35 734	47 906
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		192 642	144 736
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		228 376	192 642

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

SPRAWOZDAWCZOŚĆ SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI (TYS. PLN)

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych: mieszkaniowego oraz magazynowego. Podział na segmenty branżowe wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy. Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są o ceny rynkowe.

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

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

Operacyjne segmenty działalności:

- działalność deweloperska,
- działalność magazynowa,
- najem powierzchni (działalność zaniechana w 2016 roku).

Grupa na skutek sprzedaży budynku Prosta Tower w dniu 15 grudnia 2016 r. zaniechała działalności polegającej na najmie powierzchni biurowych. Działalność ta była prowadzona przez jednostkę zależną Prosta Tower Sp. z o.o. Więcej informacji o działalności zaniechanej w Nocie 32.

	Segment mieszkaniowy		Segment magazynowy	
	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Przychody ze sprzedaży	185 724	219 401	-	-
Koszt własny sprzedaży	(147 593)	(183 669)	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	38 131	35 732	-	-
Koszty sprzedaży	(7 833)	(5 949)	-	-
Koszty ogólnego zarządu	(22 295)	(24 901)	(2 237)	(1 420)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć	-	-	22 250	8 438
Pozostałe przychody operacyjne	13 382	39 076		
Pozostałe koszty operacyjne	(4 980)	(7 387)		
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	16 404	36 571	20 013	7 018
Przychody finansowe	1 064	934	2 906	2 816
Koszty finansowe	(8 357)	(9 390)	(10 131)	(790)

	Segment mieszkaniowy		Segment magazynowy	
	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 112	28 115	12 788	9 044
Podatek dochodowy	13 853	2 938	2 457	-
Zysk (strata) netto	22 965	31 053	15 245	9 044

	Segment mieszkaniowy		Segment magazynowy	
	Okres zakończony		Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe, w tym:	17 793	114 486	161 202	93 437
udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	-	34 164	11 898
pożyczki udzielone	2 159	2 158	127 038	81 539
Aktywa obrotowe, w tym:	714 438	578 456	0	0
zapasy	472 665	344 882	0	0
środki pieniężne i ich ekwiwalenty	265 579	214 424	0	0
Aktywa razem	732 231	692 942	161 202	93 437
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	302 492	174 779	-	-
długoterminowe zobowiązania finansowe	289 403	145 278	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	210 284	170 963	14 628	14 628
krótkoterminowe zobowiązania finansowe	27 164	28 562	14 628	14 628
Zobowiązania razem	512 776	345 742	14 628	-

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

INFORMACJE DODATKOWE ORAZ NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. Podstawowe informacje o Spółce.

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

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

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

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

- działalność deweloperska w segmencie mieszkaniowym,
- działalność deweloperska w segmencie magazynowym.

Skonsolidowane prawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2017 roku. Dane porównawcze obejmują okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku.

1.1. Połączenie Marvipol Development S.A. z wydzieloną zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa British Automotive Holding S.A. (dawniej Marvipol S.A.).

Niniejsza nota została sporządzona w związku z zakończonym w 2017 r. procesem podziału British Automotive Holding S.A. (dawniej: Marvipol S.A.) („Spółka Dzielona”) dokonany, zgodnie

z uzgodnionym i przyjętym w dniu 31 sierpnia 2016 r. przez Zarząd British Automotive Holding S.A. oraz Zarząd Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka Przejmująca”) planem podziału („Plan Podziału”), 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, na Spółkę Przejmującą.

Zgodnie z Planem Podziału akcjonariusze Spółki Dzielonej w zamian za przeniesienie na rzecz Spółki Przejmującej części majątku Spółki Dzielonej w postaci Oddziału Marvipol, objąć mieli 41 551 852 akcji zwykłych 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 zobowiązała się podjąć 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 tym celu Spółka Przejmująca złożyła w maju 2017 r. do Komisji Nadzoru Finansowego („KNF”) wniosek o zatwierdzenie prospektu emisyjnego sporządzonego w związku z ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji istniejących Spółki Przejmującej („Prospekt emisyjny”), wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie. Następnie, w październiku 2017 roku, Spółka Przejmująca złożyła do KNF memorandum informacyjne sporządzone w związku z ofertą publiczną i ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji Emisji Podziałowej („Memorandum informacyjne”), wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie. Prospekt emisyjny Spółki Przejmującej został zatwierdzony przez KNF w dniu 7 listopada 2017 roku, a Memorandum informacyjne - w dniu 8 listopada 2017 roku (późniejsze aneksy nr 1-3 do Prospektu emisyjnego oraz aneksy nr 1-3 do Memorandum informacyjnego zostały zatwierdzone decyzjami KNF odpowiednio z dnia 16 listopada 2017 r., 6 grudnia 2017 r. oraz 7 grudnia 2017 r.).

W dniu 20 listopada 2017 r. Walne Zgromadzenie Spółki Przejmującej m.in. wyraziło zgodę na Podział Spółki Dzielonej zgodnie z Planem Podziału i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w drodze emisji Akcji Emisji Podziałowej. Tego samego dnia również walne zgromadzenie Spółki Dzielonej m.in. wyraziło zgodę na Podział Spółki Dzielonej zgodnie z Planem Podziału.

Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej w drodze emisji Akcji Emisji Podziałowej zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie w dniu 1 grudnia 2017 r. Tym samym Podział Spółki Dzielonej stał się skuteczny, a działalność deweloperska Oddziału Marvipol została formalnie wydzielona z British Automotive Holding S.A. i stała się formalnie częścią Marvipol Development S.A.

Akcje istniejące oraz Akcje Emisji Podziałowej Spółki Przejmującej zostały wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym 19 grudnia 2017 r.

Uzasadnienie transakcji

Podział Spółki Dzielonej i przejęcie przez Marvipol Development S.A. działalności deweloperskiej Oddziału Marvipol miało na celu uzyskanie wymiernych korzyści, zarówno dla Spółki Dzielonej, Spółki Przejmującej, jak i ich akcjonariuszy, w tym przede wszystkim:

- uzyskanie wiarygodnych rynkowych wycen zarówno działalności deweloperskiej, jak również działalności motoryzacyjnej, co umożliwi również weryfikację strategii biznesowych poszczególnych działalności oraz ocenę kadry zarządzającej poszczególnych biznesów,
- udostępnienie potencjalnym inwestorom możliwości oddzielnego zaangażowania kapitałowego w działalność motoryzacyjną (w ramach Spółki Dzielonej) oraz deweloperską (w ramach Spółki Przejmującej),
- zwiększenie przejrzystości Grupy Kapitałowej Spółki Dzielonej dla akcjonariuszy i potencjalnych inwestorów,
- rozdzielenie ryzyk związanych z prowadzeniem dwóch odmiennych rodzajów działalności przez Spółkę Dzieloną, a tym samym odciążenie działalności motoryzacyjnej z ryzyk typowych dla branży i związanych z działalnością deweloperską Grupy Kapitałowej Spółki Dzielonej i analogicznie – odciążenie działalności deweloperskiej przejętej przez Spółkę Przejmującą z ryzyk związanych z działalnością motoryzacyjną,
- umożliwienie realizacji różnych strategii, uwzględniających specyfikę danego rodzaju działalności:
 - o w zakresie rozwoju z uwzględnieniem aspektów kapitałowo – korporacyjnych,
 - o w zakresie finansowania,
 - o w zakresie polityki dywidendowej,
 - o w zakresie potencjalnych akwizycji podmiotów z szeroko pojętej branży budowlanej lub motoryzacyjnej.

Rozliczenie transakcji połączenia Spółki z Oddziałem Marvipol

Transakcja przeniesienia majątku Oddział Marvipol na Marvipol Development S.A. miała charakter transakcji połączenia jednostek pod wspólną kontrolą. Zgodnie z par. 2 lit. c MSSF 3, standard ten nie ma zastosowania do połączeń jednostek lub przedsięwzięć znajdujących się pod wspólną kontrolą (zgodnie z par. B1-B4 Załącznika B do MSSF 3).

Zważywszy, że aktualnie w MSSF brak jest regulacji lub wskazówek jak należy rozliczać transakcje połączeń między jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą, przy wyborze metody rozliczenia, Zarząd kierował się przepisami par. 10-12 MSR 8 "Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów". Zgodnie z par. 10 MSR 8 w przypadku braku standardu bądź interpretacji mających bezpośrednie zastosowanie do danej transakcji, innego zdarzenia lub warunku, kierownictwo jednostki kieruje się osądem przy opracowaniu i stosowaniu zasad (polityki) rachunkowości, które prowadzą do uzyskania informacji, które są:

- przydatne dla użytkowników w procesie podejmowania decyzji gospodarczych; oraz
- wiarygodne, czyli takie, dzięki którym sprawozdanie finansowe:
 - o wiernie przedstawia sytuację finansową i wyniki finansowe oraz przepływy pieniężne jednostki,

- o odzwierciedla ekonomiczną treść transakcji, innych zdarzeń i warunków, a nie tylko formę prawną
- o jest obiektywne, czyli bezstronne,
- o jest zgodne z zasadą ostrożnej wyceny,
- o jest kompletne we wszystkich istotnych aspektach.

Przy dokonywaniu osądu, o którym mówi par. 10 MSR 8, Zarząd, zachowując poniżej ustaloną kolejność, uwzględnił i rozważył możliwość zastosowania następujących źródeł:

- wymogi i wytyczne zawarte w standardach oraz interpretacjach dotyczących podobnych i powiązanych zagadnień (czyli np. MSSF 3);
- definicje, kryteria ujmowania i wyceny aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów określone w Założeniach koncepcyjnych MSSF, w zakresie sporządzania i prezentacji sprawozdań finansowych;
- najaktualniejsze regulacje innych podmiotów tworzących standardy na podstawie podobnych założeń koncepcyjnych, literaturę rachunkowości i przyjęte rozwiązania branżowe w tym zakresie.

W związku z brakiem określonych zasad rozliczania połączeń pod wspólną kontrolą Zarząd określił za najbardziej właściwą metodę, metodę połączenia odwrotnego określoną w MSSF 3 (par 13-18 zał. B do MSSF 3), gdzie jako podmiot przejmujący z punktu widzenia rachunkowego ustalono Oddział Marvipol.

Dzień przejęcia

Jako dzień przejęcia został ustalony dzień 1 grudnia 2017 r., tj. dzień, w którym podwyższenie kapitału zakładowego Marvipol Development S.A. w drodze emisji Akcji Emisji Podziałowej zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie.

Wartość przekazanej zapłaty

W związku z Podziałem Marvipol Development S.A. wyemitował 41 551 852 akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 1 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 41 551 852 zł, dla właścicieli jednostki przejmującej z punktu widzenia rachunkowości, tj. Oddziału Marvipol, tj. dla akcjonariuszy Spółki Dzielonej, przy zachowaniu stosunku wymiany: 1:1. Oznacza to, że z tytułu posiadania każdej jednej akcji Spółki Dzielonej, akcjonariusz Spółki Dzielonej otrzymał 1 (jedną) akcję serii C Marvipol Development S.A., zachowując dotychczas posiadane akcje Spółki Dzielonej oraz łącznie za 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcji Spółki Dzielonej, akcjonariusze Spółki Dzielonej otrzymali 41.551.852 (czterdzieści jeden milionów pięćset pięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt dwa) akcji Marvipol Development S.A.

Zgodnie z par. B20 MSSF 3 „Połączenie przedsięwzięć”, wartość godziwa wynagrodzenia przekazanego przez podmiot przejmujący dla celów rachunkowości - Oddział Marvipol (podmiot przejmowany z punktu widzenia prawnego), za jego udziały w Marvipol Development S.A. (jednostka przejmowana dla celów rachunkowości), została ustalona w oparciu o liczbę akcji, które jednostka z prawnego punktu widzenia zależna musiałaby wyemitować, aby właścicielom jednostki

z prawnego punktu widzenia dominującej przekazać ten sam procent udziałów kapitałowych w połączonej jednostce, która powstaje w wyniku przejęcia odwrotnego.

Jako podstawę do wyceny wartości przekazanej zapłaty wykorzystano kurs zamknięcia akcji Marvipol Development S.A. z drugiego notowania po dacie debiutu giełdowego tj. kurs z dnia 21 grudnia 2017 r.

Liczba akcji do ustalenia wartości godziwej zapłaty (szt.)	107 518
Cena rynkowa akcji Marvipol Development S.A. z dnia 21.12.2017 r. (zł)	7
Wartość godziwa zapłaty (tys. zł)	758

Możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i przejęte zobowiązania

W związku z tym, że jako podmiot przejmowany z punktu widzenia rachunkowości ustalono Marvipol Development S.A., poniżej zaprezentowano możliwe do zidentyfikowania aktywa i przejęte zobowiązania przez Oddział Marvipol, tj. podmiot przejmujący z punktu widzenia rachunkowości, na dzień przejęcia, tj. 1 grudnia 2017 r., wycenione do wartości godziwych równych ich wartością księgowym:

	Bilans Marvipol Development S.A. wg stanu na 1 grudnia 2017 r.	Korekty wyceny do wartości godziwej	Możliwe do zidentyfikowania aktywa/zobowiązania wycenione do wartości godziwej
Aktywa trwałe	30	-	30
Wartości niematerialne	22	-	22
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	-	8
Aktywa obrotowe	799	-	799
Należności z tytułu podatku dochodowego	55	-	55
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	76	-	76
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	668	-	668
Aktywa razem	829	-	829
Zobowiązania długoterminowe	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	71	-	71
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	71	-	71
Zobowiązania razem	71	-	71
	Aktywa netto Marvipol Development S.A. na 01.12.2017 r.	Korekty wyceny do wartości godziwej	Możliwe do zidentyfikowania aktywa/zobowiązania wycenione do wartości godziwej
Wartość godziwa aktywów netto	758	0	758

Brak jest zobowiązań warunkowych przejętych przez Oddział Marvipol.

Kalkulacja wartości firmy (zysku z tytułu okazynego nabycia)

Wartość firmy (zysk) kalkulowana jest zasadniczo jako różnica dwóch wartości: 1) wartości godziwej przekazanej zapłaty za udziały w jednostce przejmowanej z punktu widzenia rachunkowości, oraz 2)

wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki przejmowanej z punktu widzenia rachunkowości.

Wartość godziwa zapłaty (tys. zł)	758
Wartość godziwa aktywów netto (tys. zł)	758
Wartość firmy (tys. zł)	-

Ponieważ wartość godziwa przekazanej zapłaty za Marvipol Development S.A., tj. jednostkę przejmowaną z punktu widzenia rachunkowego równa jest wartości godziwej jej aktywów netto, w związku z transakcją nie wystąpił zysk na okazjonalnym nabyciu.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w 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.

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

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2017 roku

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

- Zmiany do MSR 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),
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (zmiany do MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28 obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku lub później,

Powyższe zmiany do istniejących standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Grupy za 2017 rok

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

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- 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).
- MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- 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),
- 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 wynikające z przeglądu MSSF 2014-2016 (zmiany do MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28 obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później,

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

Standardy i Interpretacje przyjęte przez RMSR, które jeszcze nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE:

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 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 9 „Instrumenty finansowe” - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym

przedsięwzięciem (prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony),

- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 40 - „Nieruchomości inwestycyjne”, Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później).
- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF 2015-2017 (zmiany do MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23 obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 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),
- Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku lub później),

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Zarząd przeprowadził analizę wpływu MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* ('MSSF 15') zastępującego standardy MSR 18 *Przychody* oraz MSR 11 *Umowy o usługę budowlaną* na sytuację finansową, wyniki oraz zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym Grupy.

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

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

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

Zarząd oszacował wpływ nowego standardu na wyniki finansowe, gdyby został on zastosowany już dla okresu zakończonego 31 grudnia 2017 roku. Zmiana regulacji skutkowałaby wyższym wynikiem finansowym oraz zaklasyfikowaniem kwoty 757,3 tys. zł kosztów sprzedaży jako rozliczenia

międzyokresowe oraz rozpoznaniem ich w rachunku wyników dopiero w momencie przejęcia przez klienta kontroli nad lokalem w przyszłych okresach.

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

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

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

4. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Podstawa wyceny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem wartości firmy, nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

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

Dokonane osądy i oszacowania

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

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

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

- Nota 15 - rzeczowe aktywa trwałe,
- Nota 16 - nieruchomości inwestycyjne,

- Nota 18 – udziały we wspólnych przedsięwzięciach,
- Nota 19 – podatek odroczony,
- Nota 20 – zapasy,
- Nota 21 – 22 inwestycje krótkoterminowe oraz należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe,
- Nota 24 – rezerwy,
- Nota 37 – zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.

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 dla jednostek zależnych. Jednostki współzależne są konsolidowane metodą praw własności.

i) Jednostki zależne

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Jednostkę Dominującą. Kontrola ma miejsce wtedy, gdy Jednostka 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.

Jednostki stowarzyszone oraz wspólne przedsięwzięcia

Jednostki stowarzyszone są to jednostki, na które jednostka dominująca bezpośrednio lub poprzez spółki zależne wywiera znaczący wpływ i które nie są ani jej jednostkami zależnymi, ani wspólnymi przedsięwzięciami.

Wspólne przedsięwzięcia to ustalenia umowne, na mocy których dwie lub więcej stron podejmuje działalność gospodarczą podlegającą współkontroli. Wspólne przedsięwzięcie jest wspólnym ustaleniem umownym, w którym strony sprawujące współkontrolę nad ustaleniem mają prawa do aktywów netto wynikających z ustalenia umownego.

Inwestycje Grupy w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Zgodnie z metodą praw własności inwestycję w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu ujmuje się początkowo według ceny nabycia, a następnie uwzględnia się udział Grupy w wyniku finansowym i innych całkowitych dochodach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia. Jeżeli udział Grupy w stratach jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia przekracza wartość jej udziałów w tym podmiocie, Grupa zaprzestaje ujmowania swojego udziału w dalszych stratach. Dodatkowe straty ujmuje się wyłącznie w zakresie odpowiadającym prawnym lub zwyczajowym zobowiązaniom przyjętym przez Grupę lub płatnościom wykonanym w imieniu jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia.

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.

Inwestycje 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 ujmuje 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 ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym, w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji, z wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości, odsetek obliczonych przy użyciu efektywnej stopy procentowej oraz ujemnych i dodatnich różnic kursowych dotyczących aktywów pieniężnych, które ujmuje się bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W przypadku zbycia inwestycji lub stwierdzenia utraty jej wartości, skumulowany zysk lub stratę ujętą uprzednio w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów danego okresu.

Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w chwili uzyskania przez 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 ujmuje się w kapitale własnym.

Pożyczki i należności

Należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki i pozostałe należności o stałych lub negocjowanych warunkach płatności niebędące przedmiotem obrotu na aktywnym rynku klasyfikuje się jako pożyczki i należności. Wycenia się je po koszcie zamortyzowanym, metodą efektywnej stopy

procentowej z uwzględnieniem utraty wartości. Dochód odsetkowy ujmuje się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z wyjątkiem należności krótkoterminowych, gdzie ujęcie odsetek byłoby nieistotne.

Utrata wartości aktywów finansowych

Aktywa finansowe, oprócz tych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ocenia się pod względem utraty wartości na każdy dzień bilansowy.

Aktywa finansowe tracą wartość, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że zdarzenia, które wystąpiły po początkowym ujęciu danego składnika aktywów wpłynęły niekorzystnie na związane z nim szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne. w przypadku akcji nienotowanych na giełdzie, sklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu uznaje się za obiektywny dowód utraty wartości. w przypadku niektórych kategorii aktywów finansowych, np. należności z tytułu dostaw i usług, poszczególne aktywa ocenione jako te, które nie utraciły ważności, bada się pod 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 ujmuje 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 ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

Reklasyfikacje aktywów finansowych

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

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

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

- przeniesione do aktywów dostępnych do sprzedaży, jeżeli (a) instrument nie jest już przeznaczony do sprzedaży lub odkupu w krótkim terminie, (b) na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych oraz (c) jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności,
- jeżeli instrument nie spełnia definicji pożyczek udzielonych i należności własnych, reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży lub aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności, jest możliwa w rzadkich okolicznościach, przez które rozumie się udokumentowaną przez jednostkę incydentalną sytuację, w stosunku do której nie należy oczekiwać, że pojawi się w przyszłości lub regularnie.

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

Wyksięgowanie aktywów finansowych

Grupa wyksięguje składnik aktywów finansowych wyłącznie wtedy, gdy wygasną prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez taki składnik aktywów, albo gdy składnik aktywów finansowych wraz z zasadniczo całym ryzykiem i wszystkimi korzyściami związanymi z jego posiadaniem zostają przeniesione na inny podmiot. Jeżeli 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 będą one najbardziej podporządkowanym instrumentem w Grupie.

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 z wydzielenia

Kapitał zapasowy z wydzielenia wykazywany jest w wartości nominalnej aktywów netto wydzielonych w ramach wyodrębnienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa Marvipol S.A. Oddział w Warszawie ustalonej na dzień 1 października 2015 r., skorygowanej o przesunięcia środków pieniężnych z Marvipol S.A. (Centrala) do Marvipol S.A. Oddział w Warszawie.

Kapitał zapasowy

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Jednostka 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 Jednostce 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 Jednostka 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

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 wartość firmy

Wartość firmy

Wartość firmy powstająca w konsolidacji to nadwyżka kosztu nabycia jednostki nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania składników aktywów i pasywów jednostki zależnej, stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia na dzień nabycia.

Wartość firmy jest wykazywana jako składnik aktywów i przynajmniej raz w roku poddawana jest testowi na utratę wartości. Skutki utraty wartości odnoszone są w ciężar rachunku zysków i strat i nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach.

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 - Jednostkę staje się nieruchomością inwestycyjną, Jednostka 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 Jednostka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomość 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 budowami 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.

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 zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

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 wypływem korzyści ekonomicznych. w przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

i) Umowy rodzące obciążenia

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez 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.

m) 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.

n) Przychody 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.

o) 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 rozliczanymi 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.

p) 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.

q) 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 współkontroli, 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.

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

Grupa Kapitałowa zalicza do nieruchomości inwestycyjnych, nieruchomości wraz z gruntami zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości. Nieruchomości inwestycyjne są ujmowane początkowo według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane przez Grupę Kapitałową według jednolitych zasad, niezależnie od segmentu działalności Grupy Kapitałowej.

Grupa Kapitałowa zalicza do nieruchomości inwestycyjnych w budowie, nieruchomości zakupione i utrzymywane w celu zwiększenia wartości, które są w okresie przygotowania oraz realizacji procesu budowlanego. Nieruchomości inwestycyjne w budowie zostają zaliczone do nieruchomości inwestycyjnych w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Nieruchomości inwestycyjne w budowie są ujmowane początkowo według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Po początkowym ujęciu, na każdy dzień bilansowy nieruchomości inwestycyjne oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie są wyceniane według wartości godziwej skorygowanej przez Grupę Kapitałową o wpływ ryzyka związanego z zakończeniem budowy, zmianami kosztów realizacji inwestycji, zmianami oceny Grupy Kapitałowej odnośnie możliwego do osiągnięcia czynszu w powierzchniach niewynajętych oraz zmianami rynkowej stopy kapitalizacji (yield). Wycena wartości godziwej jest weryfikowana i aktualizowana na zakończenie każdego kwartalnego okresu sprawozdawczego. Zyski lub straty wynikające ze zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w rachunku zysków i strat w tym okresie, w którym powstały. Wartości wyrażone w walutach obcych są przeliczane w każdym okresie sprawozdawczym według obowiązujących kursów publikowanych przez Narodowy Bank Polski.

Różnice z wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozycji „pozostałe przychody operacyjne” w przypadku nieruchomości realizowanych przez spółki konsolidowane metodą pełną oraz w pozycji „udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć” jako element rozpoznania wyników w spółkach konsolidowanych metodą praw własności. Wszystkie koszty z tytułu napraw i utrzymania nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są jako koszt w rachunku zysków i strat w okresie, którego dotyczą.

W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, gdzie znaczna część ryzyka związanego z realizacją procesu budowlanego została wyeliminowana oraz w odniesieniu do których istnieje możliwość wiarygodnej wyceny, nieruchomości wyceniane są według wartości godziwej opisanej powyżej.

Grupa Kapitałowa określiła warunki, których spełnienie rozpoczyna proces weryfikacji, czy zostały wyeliminowane istotne ryzyka dotyczące procesu budowlanego oraz wiarygodności wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie według powyżej opisanej metody. Do tych warunków należą:

- uzyskanie pozwolenia na budowę;
- wykonanie robót budowlanych o wartości co najmniej 40% budżetu inwestycji;
- wynajem co najmniej 50% powierzchni w realizowanym projekcie.

Każda nieruchomość inwestycyjna w budowie jest analizowana indywidualnie pod kątem możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny, biorąc pod uwagę aktualną sytuację gospodarczą, dostępne dane dla konkurencyjnych nieruchomości oraz oczekiwania względem zmienności danych stanowiących podstawę wyceny. Po spełnieniu wyżej wymienionych warunków oraz w przypadku, gdy według szacunków Grupy Kapitałowej istotne ryzyka dotyczące procesu realizacji procesu budowy oraz komercjalizacji zostały wyeliminowane, dana nieruchomość wyceniana jest według wartości godziwej skorygowanej o powyżej opisane czynniki. w pozostałych przypadkach, ze względu na brak możliwości uzyskania wiarygodnej wyceny, nieruchomości inwestycyjne w budowie wyceniane

są według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Podczas wyceny według kosztu wytworzenia uwzględniane są koszty pozostające w bezpośrednim związku z niezakończoną inwestycją. Składają się na nie wydatki poniesione na nabycie nieruchomości gruntowych, nakłady na projektowanie i realizację obiektów budowlanych, koszty finansowe oraz inne koszty ponoszone w trakcie realizacji, bezpośrednio związane z inwestycją.

ii) 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. Przychody ze sprzedaży

Przychody ze sprzedaży	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Wyroby gotowe	181 542	217 023
Usługi	4 182	2 378
Przychody ze sprzedaży	185 724	219 401

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

6. Koszt własny sprzedaży

Koszt własny sprzedaży	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Wyroby gotowe	(144 237)	(181 816)
Usługi	(3 356)	(1 853)
Koszt własny sprzedaży	(147 593)	(183 669)

7. Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu

Koszty sprzedaży	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Koszty sprzedaży oraz pośrednictwa	(3 892)	(2 072)
Koszty marketingu	(3 941)	(3 877)
Koszty sprzedaży	(7 833)	(5 949)

Koszty ogólnego zarządu	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Koszty planowanych inwestycji	(796)	-
Koszt zakończonych inwestycji	(1 151)	(2 909)
Koszty utrzymania biura i nieruchomości	(4 120)	(4 548)
Wynagrodzenia	(3 211)	(3 399)
Usługi doradcze	(12 020)	(12 417)
Inne	(3 233)	(3 048)
Koszty ogólnego zarządu	(24 531)	(26 320)

Koszty według rodzaju	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Amortyzacja	(1 339)	(1 631)
Zużycie materiałów i energii	(1 333)	(1 337)
Usługi obce	(22 276)	(20 745)
Podatki i opłaty	(2 342)	(2 819)
Wynagrodzenia	(3 199)	(3 021)
Ub. społ. i inne świadczenia	(656)	(774)
Pozostałe koszty rodzajowe	(1 219)	(1 942)
Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu	(32 364)	(32 269)

8. Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć

	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Wartość na początek okresu	11 898	3 427
Nabycie oraz rozpoczęcie nowych wspólnych przedsięwzięć	16	33
Zmiana wyceny aktywów netto wspólnych przedsięwzięć	Nota 18	22 250
Sprzedaż oraz zakończenie wspólnych przedsięwzięć	-	-
Wartość na koniec okresu	34 164	11 898
Zmiana stanu wspólnych przedsięwzięć mająca wpływ na skonsolidowany wynik Grupy	34 164	11 898

9. Pozostałe przychody operacyjne

	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Przychody z najmu	1 410	2 610
Przychody z najmu (sprzedaż niestatutowa)	2 666	2 385
Sprzedaż usług	331	2 065
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	89	6 383
Zysk ze zbycia wartości niematerialnych i prawnych	-	17 474
Przychody ze sprzedaży licencji	-	5 931
Rozwiązanie rezerw i odpisów	116	2 033
Przychody z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	315	79
Sprzedaż gruntów	6 195	113
Sprzedaż infrastruktury w gruntach	1 063	-
Sprzedaż projektów pod inwestycje motoryzacyjne	776	-
Inne	421	3
Pozostałe przychody operacyjne	13 382	39 076

10. Pozostałe koszty operacyjne

	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Koszty refaktur	(2 127)	(1 603)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości zapasów	-	(4 350)
Utworzone odpisy z tytułu utraty wartości należności	(535)	(204)
Utworzone rezerwy	(1 809)	-
Koszty z tytułu kar umownych oraz odszkodowań	(114)	(311)
Koszty darowizn	(176)	(90)
Pozostałe koszty	(219)	(829)
Pozostałe koszty operacyjne	(4 980)	(7 387)

11. Przychody finansowe

	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Odsetki z lokat bankowych oraz krótkoterminowych inwestycji finansowych	794	959
Odsetki od pożyczek	231	829
Odsetki od pożyczek udzielnych jednostkom ujmowanym metodą praw własności	2 907	1 155
Różnice kursowe	0	807
Pozostałe	38	-
Przychody finansowe	3 970	3 750

12. Koszty finansowe

	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Odsetki od kredytów i obligacji	(9 963)	(9 098)
Różnice kursowe	(7 595)	-
Pozostałe	(930)	(1 083)
Koszty finansowe	(18 488)	(10 181)

13. Zmiana odroczonego podatku dochodowego

Zmiana stanu odroczonego podatku dochodowego	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Rzeczowe aktywa trwałe	-	(381)
Nieruchomości inwestycyjne	18	-
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	975	-
Świadczenie pracownicze	(38)	38
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	(2 510)	(11 888)
Rezerwy na koszty okresu	490	(202)
Odsetki od obligacji i kredytów	287	(4 198)
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	(64)	1 433
Odpisy na zapasy	(684)	819
Pozostałe	(22)	(126)
Zmiana aktywa z tytułu podatku odroczonego	(1 548)	(14 505)
Rzeczowe aktywa trwałe	(7)	17
Nieruchomości inwestycyjne	(298)	(1 819)
Znaki towarowe	(11 397)	-
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	(516)	516
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	168	(10 639)
Odsetki od pożyczek	(421)	(6 903)
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	(2 250)	1 603
Pozostałe	(3 531)	(9 542)
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(18 252)	(26 767)
Aktywo -połączenie jednostek	8	-
Zmiana podatku odroczonego	(16 696)	(12 262)
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego		
Podatek -działalność kontynuowana	387	8 946
Podatek -działalność zaniechana	-	2 648
Podatek	(16 309)	(668)

Podatek - działalność kontynuowana	(16 309)	(2 938)
Podatek - działalność zaniechana	-	2 270

Efektywna stopa podatkowa	01.01.2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016
Zysk brutto	21 901	44 968
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	4 161	8 544
Różnice		
odwrócenie rezerw (różnica trwała)	(17 178)	-
efekt podatkowy kosztów trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	1 610	(9 212)
wykorzystanie uprzednio nierozpoznanych strat podatkowych	(29)	-
straty podatkowe dotyczące lat ubiegłych z tytułu których w roku 2017 roku rozpoznano odroczony podatek dochodowy	(645)	-
efekt podatkowy dochodów niepodlegających opodatkowaniu	(4 228)	-
Obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego	(16 309)	(668)

14. Wartości niematerialne i prawne

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	5	513	518
Nabycie	733	83	816
Połączenie		22	22
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.	738	618	1 356
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	(73)	(73)
Amortyzacja za okres	-	(301)	(301)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.	-	(374)	(374)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2017 r.	738	244	982

	Wartość firmy	Oprogramowanie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	136	136
Nabycie	5	412	417
Likwidacja	-	(35)	(35)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 r.	5	513	518
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r.	-	(22)	(22)
Amortyzacja za okres	-	(86)	(86)
Likwidacja	-	35	35
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	(73)	(73)
Wartość netto na dzień 31 grudnia 2016 r.	5	440	445

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

	Jednostki zależne	Jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia
Wartość firmy	722	13

Weryfikacja utraty wartości firmy jednostek zależnych

Wartość firmy jednostek zależnych wykazywana w bilansie Grupy dotyczy wartości firmy pochodzącej z nabycia w 2017 roku 100% udziałów w spółce KH1 Sp. z o.o.

Zarząd, po zweryfikowaniu na dzień 31 grudnia 2017 roku, stwierdził, iż nie nastąpiła trwała utrata wartości firmy KH1 Sp. z o.o. Na dzień 31 grudnia 2017 roku aktywa netto KH1 Sp. z o.o. przewyższają wartość udziałów będących własnością Marvipol Development S.A.

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

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

15. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	367	2 686	6 835	762	10 650
Nabycie		75	363	373	170	981
Zwiększenie wartości						-
Zbycie			(1 242)	(15)		(1 257)
Likwidacja		(3)				(3)
Połączenie spółek		8				8
Przeniesienia				802	(802)	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2017 r.	-	447	1 807	7 995	130	10 379
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2017 r.	-	(285)	(1 286)	(2 600)	-	(4 171)
Amortyzacja za okres		(22)	(330)	(685)		(1 037)
Zbycie			646	15		661
Przeniesienia		-				-
Likwidacja						-
Połączenie spółek		(1)				(1)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2017 r.	-	(308)	(970)	(3 270)	-	(4 548)
Wartość netto						
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	-	139	837	4 725	130	5 831

	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2016 r.	23 859	361	2 200	4 979	153	31 552
Nabycie	-	-	900	1 040	609	2 549
Zbycie	(23 859)	-	-	(293)	-	(24 152)
Likwidacja	-	-	(468)	-	-	(468)
Pozostałe	-	6	54	1 109	-	1 169
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	367	2 686	6 835	762	10 650
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2016 r.	(1 661)	(256)	(1 388)	(2 028)	-	(5 333)
Amortyzacja za okres	(798)	(29)	(366)	(478)	-	(1 671)
Zbycie	2 624	-	-	-	-	2 624
Likwidacja	-	-	468	-	-	468
Pozostałe	(165)	-	-	(94)	-	(259)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	(285)	(1 286)	(2 600)	-	(4 171)
Wartość netto						
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	-	82	1 400	4 235	762	6 479

Środki trwałe w leasingu

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 31 grudnia 2017 r. wyniosła 802 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 727 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Zabezpieczenia

Na dzień 31 grudnia 2016 r. nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych, stanowiące część budynku Prosta Tower wykorzystywaną na użytek własny, o wartości bilansowej netto 22.198 tys. zł stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji. w grudniu 2016 r. Grupa zbyła budynek Prosta Tower i w efekcie na dzień 31 grudnia 2017 r. żadne środki trwałe nie stanowiły zabezpieczenia kredytów bankowych lub obligacji.

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą pozostałych środków trwałych w budowie (130 tys. zł, na dzień 31 grudnia 2016 r.: 762 tys. zł).

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2017 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.

16. Nieruchomości inwestycyjne

	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Wartość netto na początek okresu	2 805	78 678
Poniesione nakłady	-	16
Przeniesienie z zapasów	562	
Przeniesienie ze środków trwałych		(1 109)
Zmiana wartości godziwej		1 148
Sprzedaż	(2 805)	(75 928)
Wartość netto na koniec okresu	562	2 805

Nieruchomości inwestycyjne na koniec 2017 r. obejmują:

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

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

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu metody porównawczej.

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 0 tys. zł (31 grudnia 2016 r.: 2 805 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

Nieruchomości inwestycyjne na koniec 2016 r. obejmowały grunty w Mikołajkach – działka o nr ewid. 76/2 między ul. Leśną i Spacerową, działka o nr ewid. 75/4, 75/2, 76/3, 76/4. W 2017 roku działki zostały sprzedane.

17. Długoterminowe aktywa finansowe

	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Należności długoterminowe - kaucje zapłacone	689	44
Pożyczki udzielone	129 197	83 697
Wartość na koniec okresu	129 886	83 741
Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa łącznie)	129 197	83 697
Pożyczki do jednostek współkontrolowanych	127 038	81 539
Pożyczki do pozostałych podmiotów	2 159	2 158
Wartość na koniec okresu	129 197	83 697

Szczegółowy wykaz pożyczek udzielonych do jednostek współkontrolowanych znajduje się w Nocie 36.

18. Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Grupa Marvipol Development S.A. prowadzi działalność na rynku nieruchomości w ramach segmentu magazynowego. Grupa realizuje projekty poprzez inwestycje w spółki celowe, stanowiących wspólne przedsięwzięcie („Joint Venture”) wraz z innym partnerem strategicznym. Struktura udziałów

posiadanych przez każdego ze współwłaścicieli jest różna w poszczególnych z realizowanych projektów. Na zasadach określonych w zawartej pomiędzy stronami umowie, prawa głosów partnerów są natomiast podzielone równo pomiędzy obie strony realizujące dane przedsięwzięcie.

Grupa Marvipol Development realizuje następujące przedsięwzięcia:

- Projekt w Grodzisku Mazowieckim
- Projekt w Aglomeracji Śląskiej
- Projekt w okolicy Krakowa
- Projekt w okolicy Łodzi
- Projekt w okolicy Warszawy I

Projekt w Grodzisku Mazowieckim jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. Realizowana inwestycja stanowi kompleks trzech hal o łącznej powierzchni ok. 70 tys. m² i jest realizowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 16,2 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 58% udziałów spółki celowej) oraz PG Europe S.à r.l. (posiadający 42% udziałów spółki celowej).

"Projekt w Aglomeracji Śląskiej jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. Realizowana inwestycja stanowi halę magazynową o łącznej powierzchni ok. 35 tys. m² i jest realizowana na gruntach o łącznej powierzchni ponad 7,2 ha. Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Europe S.à r.l. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt w okolicy Krakowa jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 7,6 ha. Projekt jest realizowany w gminie Skawina w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ponad 35 tys. m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding i B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Projekt w okolicy Warszawy I jest realizowany przez spółkę PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. na gruntach o łącznej powierzchni ponad 92,9 ha. Projekt jest realizowany w okolicy Warszawy w ramach nieruchomości o łącznej powierzchni wynajmu ponad 44 tys., m². Partnerami realizującymi przedsięwzięcie są Marvipol Logistics S.A. (posiadający 68% udziałów spółki celowej) oraz PG Dutch Holding i B.V. (posiadający 32% udziałów spółki celowej).

Poniżej prezentujemy wybrane dane finansowe Jednostek Współkontrolowanych na 31.12.2017 r.

	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe	362 174	177 967
w tym nieruchomości inwestycyjne	339 456	164 354
Aktywa obrotowe	28 907	14 430
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 628	7 865
Aktywa razem	391 081	192 397
Zobowiązania długoterminowe	269 191	124 176
w tym długoterminowe zobowiązania finansowe	266 610	124 176

	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania krótkoterminowe	69 094	20 565
w tym krótkoterminowe zobowiązania finansowe	-	-
Zobowiązania razem	338 285	144 741
Udział przypadający Grupie Marvipol	34 164	11 898
	01.01.2017	01.01.2016
	31.12.2017	31.12.2016
Przychody ze sprzedaży	12 366	4 779
Koszty operacyjne	(13 499)	(4 370)
Wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej	37 732	15 718
Przychody finansowe	8 006	67
Koszty finansowe	(1 717)	(3 377)
Zysk (strata) brutto	42 888	12 817
Podatek dochodowy	(5 668)	(380)
Zysk (strata) netto	37 220	12 437
Wynik przypadający Grupie Marvipol	22 250	8 438

19. Odroczony podatek dochodowy

	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Nieruchomości inwestycyjne	18	-
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	975	-
Świadczenie pracownicze	-	38
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	-	2 510
Rezerwy na koszty okresu	870	380
Odsetki od obligacji i kredytów	812	525
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	3 560	3 624
Odpisy na zapasy	1 335	2 019
Pozostałe	-	22
Aktywo z tytułu podatku odroczonego	7 570	9 118
Rzeczowe aktywa trwałe	25	32
Nieruchomości inwestycyjne	1 533	1 831
Znaki towarowe	-	11 397
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	516
Różnice wynikające z odmiennego momentu ujęcia przychodów i kosztów ze sprzedaży mieszkań dla celów księgowych i podatkowych	8 899	8 731
Odsetki od pożyczki	514	935
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach	-	2 250
Pozostałe	-	3 531
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	10 971	29 223

20. Zapasy

	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Produkcja niezakończona	423 876	303 461
Wyroby gotowe	48 754	41 421
Towary	35	-
	472 665	344 882
w tym:		
koszty finansowania zewnętrznego - kredyty	13 921	18 023
koszty finansowania zewnętrznego - obligacje	10 053	13 119

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień 31 grudnia 2016 r.

	31.12.2017		31.12.2016	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Inwestycja Apartamenty Mokotów Park	-	2 187	-	5 401
Inwestycja Hill Park	18 842	1 602	18 842	9 702
Inwestycja Bielany Residence	-	610	-	610
Inwestycja Mikołajki	10 093	-	10 093	-
Inwestycja 17 Stycznia	1 898	-	1 856	-
Inwestycja Zielona Italia	-	2 101	-	2 435
Inwestycja Central Park Ursynów	133 443	42 254	183 233	23 273
Inwestycja Riviera Park	73 984	-	39 498	-
Inwestycja Bemowo Residence	21 391	-	7 729	-
Inwestycja Chodzonego	-	-	5 899	-
Inwestycja Modzelewskiego	11 230	-	10 640	-
Inwestycja Puławska	-	-	11 681	-
Inwestycja Topiel	14 929	-	13 990	-
Inwestycja Grzybowska	68 129	-	-	-
Inwestycja Okrzei	6 593	-	-	-
Inwestycja Toruńska	10 638	-	-	-
Inwestycja Gdańsk Chmielna	13 583	-	-	-
Inwestycja Siedmiogrodzka	38 770	-	-	-
Zaliczki na zakup nowych nieruchomości	353	-	-	-
	423 876	48 754	303 461	41 421

Odpisy aktualizujące zapasy

Wartość na dzień 1 styczeń 2017 r.	10 628
Zmniejszenie /Rozwiązanie:	(3 597)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Apartamenty Mokotów Park	(424)
Rozwiązanie odpisu aktualizującego Hill Park i etap	(3 173)
Wartość na dzień 31 grudnia 2017 r.	7 031

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

Stan odpisów aktualizujących na 31.12.2017	31.12.2017	
	Produkcja niezakończona	Wyroby gotowe
Odpis aktualizujący Inwestycję Hill Park	6 278	
Odpis aktualizujący inwestycję Apartamenty Mokotów Park		360
Odpis aktualizujący inwestycję Hill Park i etap		393
	6 278	753

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

21. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:		
do 12 miesięcy	3 634	27 709
Należności z tytułu dostaw i usług razem	3 634	27 709
Pozostałe należności	998	9 552
Rozliczenia międzyokresowe	368	701
Pozostałe należności razem	1 366	10 253
Należności z tytułu podatku VAT	8 268	2 933
Należności z tytułu podatku dochodowego	129	37
Należności podatkowe	8 397	2 970
0		
Należności krótkoterminowe netto	13 397	40 932
odpisy aktualizujące wartość należności	838	585
Należności krótkoterminowe brutto	14 235	41 517

22. Środki pieniężne

	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Środki pieniężne w kasie	16	25
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	228 163	192 642
Inne środki pieniężne	197	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	228 376	192 667
W tym:		
Środki pieniężne stanowiące wpływy od klientów mieszkaniowych	37 203	21 782
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania razem	37 203	21 782

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

23. Kapitał własny

Kapitał zakładowy	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	101 000	500 000
Liczba akcji przed scaleniem	n/a	500 000
Scalenie 1:5	n/a	100 000
Liczba akcji po scaleniu	n/a	100 000
Podwyższenie kapitału	41 551 852	1 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1,00	1,00
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	41 652 852	101 000
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	1,00	1,00

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2017 r.

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

Akcjonariat na 31 grudnia 2017 r.

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2017 r.	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZ	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZ
Książek Holding Sp. z o.o.*	27 513 831	27 513 831	27 513 831	66,05%	66,05%
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	2 092 530	2 092 530	2 092 530	5,02%	5,02%
Nationale-Nederlanden OFE	3 006 166	3 006 166	3 006 166	7,22%	7,22%
Mariusz Wojciech Książek	2 077 692	2 077 692	2 077 692	4,99%	4,99%
Inne podmioty	6 962 633	6 962 633	6 962 633	16,72%	16,72%
	41 652 852	41 652 852	41 652 852	100,00%	100,00%

* podmiot zależny od Mariusza Wojciecha Książek

Podstawowy zysk na jedną akcję	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Liczba akcji na początek okresu	41 551 852	41 551 852
Liczba akcji na koniec okresu	41 652 852	41 551 852
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie*	41 560 430	41 551 852
Podstawowy zysk	38 210	45 637
Podstawowy zysk na jedną akcję	0,92	1,10

* zgodnie z par. B26 oraz par. B27 MSSF 3 „Połączenie przedsięwzięć”, na potrzeby wyliczenia średniej liczby akcji istniejących w trakcie okresu do dnia Podziału oraz średniej liczby akcji za okres porównawczy przyjęto średnią liczbę akcji w tych okresach jednostki z prawnego punktu przejmowanej (Oddział Marvipol). Ponieważ do dnia Podziału Oddział Marvipol nie posiadał formalnie kapitału zakładowego (kapitał Oddziału Marvipol był kapitałem wydzielonym równym wartości zidentyfikowanych aktywów netto zorganizowanej części przedsiębiorstwa stanowiącej działalność deweloperską przypisaną do Oddziału Marvipol) na potrzeby obliczeń przyjęto odpowiednie liczby akcji Spółki Dzielonej.

Rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję

Na dzień 31 grudnia 2017 roku i na 31 grudnia 2016 r. nie występowały czynniki rozwadniające akcje.

Wartość księgowa na jedną akcję	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej	366 030	347 200
Liczba akcji	41 652 852	41 551 852
Wartość księgowa na jedną akcję	8,79	8,36
Rozwodniona liczba akcji		-
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję	8,79	8,36

24. Rezerwy

	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Rezerwy na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych	1 809	-
Rezerwy razem	1 809	-

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.

25. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Kredyty i pożyczki według rodzaju	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Kredyty	68 125	31 877
Pożyczki	14 628	-

w tym:

część krótkoterminowa	33 787	-
część długoterminowa	48 966	31 877

Kredyty i pożyczki długoterminowe o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

Okres zakończony
31.12.2017 31.12.2016

do 12 miesięcy	33 787	-
powyżej 1 roku do 3 lat	48 966	31 877
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Kredyty i pożyczki razem	82 753	31 877

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

Okres zakończony
31.12.2017 31.12.2016

w walucie polskiej	68 125	31 877
w walutach obcych	14 628	-
Kredyty i pożyczki razem	82 753	31 877

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty:

Okres zakończony
31.12.2017 31.12.2016

dla kredytów w PLN	3,55-4,47%	4,48%
dla kredytów denominowanych w EUR	2,00%	
dla kredytów denominowanych w USD		

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
mBank S.A.	17.07.2006	7 500	-	29.12.2018	hipoteka na nieruchomości 11 250 tys. zł
Bank Millenium S.A.	08.11.2010	5 000	-	30.04.2018	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach 8 500 tys. zł, cesja z polis ubezpieczeniowych nieruchomości
Bank Ochrony Środowiska S.A.	17.06.2011	58 305	15 010	31.12.2018	hipoteka łączna na nieruchomościach 87 458 tys. zł, weksel in blanco, pełnomocnictwo do rachunku, niepotwierdzona cesja należności z umów najmu i dzierżawy, poręczenie spółki z Grupy Kapitałowej
mBank S.A.	12.12.2016	17 000	4 149	30.11.2018	hipoteka na nieruchomości 25 500 tys. zł, niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna

Kredytodawca	Data zawarcia	Przyznana kwota kredytu	Kwota zadłużenia kredytu	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BOŚ S.A.	22.03.2017	46 817	46 314	31.01.2020	hipoteka na nieruchomości 70 225 tys. zł, weksel in blanco, poręczenie cywilne Marvipol Development S.A., cesja z polisy, pełnomocnictwo do rachunków, zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych na rachunkach, blokada środków na rachunku obsługi długu, przelew wierzytelności z um. pożyczki
mBank S.A.	27.09.2017	15 000	2 652	28.02.2020	hipoteka na nieruchomości 22 500 tys. zł, niepotwierdzona cesja należności, gwarancja korporacyjna
Razem			68 125		

Zestawienie pożyczek otrzymanych

Pożyczkodawca	Data zawarcia	Limit pożyczki zgodnie z umową (w tys. EUR)	Kwota zobowiązania (w tys. zł)	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	14.08.2017	4 000	14 628	14.08.2018	Brak

26. Zobowiązania z tytułu obligacji

	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Zmiana stanu obligacji		
Zobowiązania z tytułu obligacji na początek okresu	141 383	158 549
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	-	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	146 080	-
Koszty emisji	(1 971)	-
Wpływy z emisji obligacji netto	144 109	-
Część ujęta w kapitałach własnych		
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	565	717
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	1 334	514
Wykup obligacji	(39 650)	(18 397)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	247 741	141 383
<i>w tym:</i>		
<i>część krótkoterminowa</i>	7 755	28 365
<i>część długoterminowa</i>	239 986	113 018

Zobowiązania z tytułu obligacji o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

Okres zakończony
31.12.2017 31.12.2016

do 12 miesięcy	7 755	28 365
powyżej 1 roku do 3 lat	171 918	75 394
powyżej 3 do 5 lat	68 068	24 000
powyżej 5 lat	-	13 624
Obligacje razem	247 741	141 383

Zestawienie informacji o obligacjach

Seria	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii R*	4000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2018
Obligacje zwykłe serii R*	12 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2019
Obligacje zwykłe serii R*	24 000	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	16.01.2020
Obligacje zwykłe serii S	60 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	03.08.2019
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2020
Obligacje zwykłe serii T**	12 012	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.02.2021
Obligacje zwykłe serii T**	56 056	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	04.08.2021
Obligacje zwykłe serii U	66 000	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	13.11.2020

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

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

27. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Okres zakończony
31.12.2017 31.12.2016

do 12 miesięcy	250	197
powyżej 1 roku do 3 lat	451	383
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	701	580

28. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Okres zakończony
31.12.2017 31.12.2016

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	29 551	37 284
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	309	278
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	810	1 377
Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 036	32 626
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem	31 706	71 565

Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	309	278
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	31 397	71 287

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.

29. Przychody przyszłych okresów

	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Inwestycja Bielany Residence	-	4
Inwestycja Hill Park Apartments	417	605
Inwestycja Central Park Ursynów	93 190	65 095
Inwestycja Bemowo Residence	24 974	744
Inwestycja Riviera Park	33 110	2 013
Przychody przyszłych okresów razem	151 691	68 461

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat.

30. Instrumenty finansowe

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 oraz wyemitowane obligacje 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.

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.

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

Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

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

	Okres zakończony			
	31.12.2017		31.12.2016	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(1 999)	1 999	(1 734)	1 734

Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

	31.12.2017		
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	2 784	-	2 784
Przeterminowane o następujące okresy:			-
0-180 dni	325	-	325
180-360 dni	-	-	-
powyżej 360 dni	1 363	838	525
	4 472	838	3 634

	31.12.2016		
	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	5 704	-	5 704
Przeterminowane o następujące okresy:			-
0-180 dni	21 881	-	21 881
180-360 dni	33	-	33
powyżej 360 dni	676	585	91
	28 294	585	27 709

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2017 i 2016 przedstawiono poniżej:

	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Stan na początek okresu	585	150
Zmiana odpisu aktualizującego	253	435
Stan na koniec okresu	838	585

Ryzyko kursowe

Większość transakcji zawierana jest w złotych polskich. Grupa posiada należności i zobowiązania z tytułu pożyczek denominowanych w walutach obcych. Grupa posiada środki pieniężne w walutach obcych.

Grupa nie posiada należności handlowych w walutach obcych.

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2017 i 2016 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałyby następującą zmianę zysku przez opodatkowaniem:

	Okres zakończony			
	31.12.2017 wzrost 5%	31.12.2017 spadek 5%	31.12.2016 wzrost 5%	31.12.2016 spadek 5%
Należności i zobowiązania denominowane w EUR	5 620	(5 620)	2 627	(2 627)

Ryzyko płynności

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

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

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

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

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku.

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

Zarządzanie kapitałem

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

Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2017 roku 40,75 % (31 grudnia 2016 r.: 50,10 %). Spółka zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

Ponadto Spółka zarządza kapitałem własnym w taki sposób, aby utrzymywać bezpieczny poziom relacji kapitału własnego do długu. Spółka do końca 2017 r. nie wypłacała dywidendy dla akcjonariuszy.

31. Instrumenty finansowe i analiza wrażliwości

Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

tys. zł	01.01.2017 -31.12.2017	01.01.2016 -31.12.2016
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	127 038	81 538
Pożyczka	127 038	81 538
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	5 793	29 868
Pożyczka	2 159	2 159
Należności z tytułu dostaw i usług	3 634	27 709
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-
Środki pieniężne razem	228 376	192 642
Środki pieniężne	228 376	192 642
	361 207	315 946

Zobowiązania finansowe według tytułów

tys. zł	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	-	-
zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	-	-
kontrakty terminowe	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	361 865	212 779
kredyty bankowe i pożyczki wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu	82 753	31 877
zobowiązania z tytułu dostaw i usług	29 551	37 284
zobowiązania z tytułu obligacji	247 741	141 383
kaucje	1 119	1 655
zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	701	580
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	361 865	212 779
	361 865	212 779

32. Działalność zaniechana

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 2016 r.

W tys. zł	01.01.2017 -31.12.2017	01.01.2016 -31.12.2016
Działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży		4 521
Pozostałe przychody operacyjne		372
		4 893
Amortyzacja		(125)
Zużycie materiałów i energii		(665)
Usługi obce		(1 116)
Koszty świadczeń pracowniczych		-
Wartość sprzedanych towarów i usług		-
Pozostałe koszty operacyjne		(305)
Zyski z inwestycji		1 217
Wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej PT		10 221
Zysk na działalności operacyjnej		14 120
Koszty finansowe		(6 310)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych		-
Zysk przed opodatkowaniem		7 810
Podatek dochodowy		(2 270)
Zysk netto z działalności zaniechanej		5 540
w tym przypadający na:		
Akcjonariuszy jednostki dominującej		5 540
Akcjonariuszy mniejszościowych		-
Zysk netto za rok obrotowy		5 540
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		5 540
Wynik na zbyciu jednostek zależnych		-
Zysk (strata) netto		5 540
Inne całkowite dochody		-
Całkowite dochody ogółem	-	5 540

33. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingobiorcą.

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

	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
do roku	1 880	3 096
1 do 5 lat	8 520	13 807
powyżej 5 lat	13 399	15 478
	23 799	32 381

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 2017 r. obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 0 zł (na dzień 31 grudnia 2016 r. 5 700 tys. zł) oraz z tytułu najmu powierzchni biurowej w wysokości 23 799 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r. 26 681 zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2017 r. zaksięgowano opłaty czynszowe w kwocie 1 550 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym (w 2016 r. 240 tys. zł)

Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa wynajmowała do 15 grudnia 2016 r. nieruchomości inwestycyjne w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota działalność zaniechana - najem). Płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
do roku	59	-
1 do 5 lat	237	-
powyżej 5 lat	148	-
	444	-

W 2017 r. uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 19 tys. zł. Pozostałe przychody z usług najmu dotyczą nieruchomości klasyfikowanych w bilansie jako środki trwałe oraz zapasy. Do dnia 31 grudnia 2016 roku uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 3 567 tys. zł.

Grupa do 15 grudnia 2016 r. była stroną umów najmu nieruchomości inwestycyjnych (nota 16) 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 32.

34. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

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

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosi: 59 169 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2016 r.: 197 669 tys. zł).

35. Zobowiązania warunkowe

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do

interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. w efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Grupa stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

Z dniem 15 lipca 2016 r. do Ordynacji Podatkowej zostały wprowadzone zmiany w celu uwzględnienia postanowień Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR). GAAR ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia zapłaty podatku w Polsce. GAAR definiuje unikanie opodatkowania jako czynność dokonaną przede wszystkim w celu osiągnięcia korzyści podatkowej, sprzecznej w danych okolicznościach z przedmiotem i celem przepisy ustawy podatkowej. Zgodnie z GAAR taka czynność nie skutkuje osiągnięciem korzyści podatkowej, jeżeli sposób działania był sztuczny. Wszelkie występowanie (i) nieuzasadnionego dzielenia operacji, (ii) angażowania podmiotów pośredniczących mimo braku uzasadnienia ekonomicznego lub gospodarczego, (iii) elementów wzajemnie się znoszących lub kompensujących oraz (iv) inne działania o podobnym działaniu do wcześniej wspomnianych, mogą być potraktowane jako przesłanka istnienia sztucznych czynności podlegających przepisom GAAR. Nowe regulacje będą wymagać znacznie większego osądu przy ocenie skutków podatkowych poszczególnych transakcji. Klauzulę GAAR należy stosować w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie oraz do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. Wdrożenie powyższych przepisów umożliwi polskim organom kontroli podatkowej kwestionowanie realizowanych przez podatników prawnych ustaleń i porozumień, takich jak restrukturyzacja i reorganizacja grupy.

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

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

36. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wynagrodzenia Zarządu Marvipol Development S.A. oraz Kierownictwo Jednostki Dominującej w Oddziale

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

Wynagrodzenie Zarządu (w tys. zł)	01.01.2017 -31.12.2017	01.01.2016 -31.12.2016
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	3 330	4 035
Mariusz Poławski - Członek Zarządu	761	840
Jacek Bielecki - Kierownik Oddziału do 1 sierpnia 2016 r.	-	81
Ewa Zajac - Kierownik Oddziału od 1 sierpnia 2016 r. do 30 listopada 2017 r.*	36	15
	4 127	4 971

* w okresie do dnia 30 lipca 2016 r. pani Ewa Zajac otrzymywała wynagrodzenie na podstawie zawartej z Oddziałem umowy o świadczenie usług. Wynagrodzenie za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 lipca 2016 roku 169 tys. zł.

Wynagrodzenia Kierownictwa Jednostki Dominującej w jednostkach podporządkowanych

(w tys. zł)	01.01.2017 -31.12.2017	01.01.2016 -31.12.2016
Mariusz Książek - Prezes Zarządu	-	-
Mariusz Poławski - Członek Zarządu	1 164	600
Ewa Zajac - Kierownik Oddziału od 1 sierpnia 2016 r.	276	107
	1 440	707

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej (w tys. zł)	01.01.2017 -31.12.2017	01.01.2016 -31.12.2016
Aleksander Chłopecki	4	-
Wiesław Różacki	2	-
Wiesław Łatała	4	-
Andrzej Malinowski	-	-
Krzysztof Brejda	2	-
	12	-

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w Grupie Kapitałowej Oddziału

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

Sprzedaż produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2017 -31.12.2017	01.01.2016 -31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Jednostki powiązane z Marvipol Development S.A.	6 260	22 363	3	22 363
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Kierownictwa Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	87	74	26	74
	6 347	22 437	29	22 437

Zakup produktów i usług (w tys. zł)	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2017 -31.12.2017	01.01.2016 -31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Jednostki pozostałe powiązane z członkami Kierownictwa Jednostki Dominującej i Radą Nadzorczą Marvipol Development S.A.	1 653	320	46	118

Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki) - tys. zł	Nierozliczone saldo na dzień 01.01.2017	Zaciągnięcia	Wartość transakcji w okresie			Wycena pożyczek w EUR/ różnice kursowe	Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2017
			Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek		
Industrial Center 37 Sp. z o.o.	28 995	-	26 759	534	1 708	(1 062)	-
PDC IC 60 Sp. z o.o.	33 731	4 495	-	1 070	-	(2 094)	37 202
PDC IC 63 Sp. z o.o.	18 811	1 396	1 413	545	-	(1 069)	18 270
PDC IC 72 Sp. z o.o.	-	24 213	3 983	482	-	(311)	20 401
PDC IC 80 Sp. z o.o.	-	23 514	-	218	-	(520)	23 212
PDC IC 81 Sp. z o.o.	-	28 106	-	57	-	(210)	27 953
P07 Sp. z o.o.	-	14 906	14 400	130	636	-	-
	81 537	96 630	46 555	3 036	2 344	(5 266)	127 038

37. Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

Jednostki zależne	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Mokotów Park Sp. z o.o.	100%	100%
Prosta Tower Sp. z o.o. ¹⁾	100%	100%
Prosta 32 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol TM Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. ²⁾	100%	100%
Marvipol Estate Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Riviera Park Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 3 Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Development 1 Sp. z o.o.	100%	100%
Riviera Park Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Bemowo Residence Sp. z o.o. (Marvipol Development 2 Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol w Apartments Sp. z o.o. (dawniej: Projekt 03 Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Construction Sp. z o.o. (dawniej: Central Park Ursynów 1 Sp. z o.o.)	100%	100%
Central Park Ursynów 2 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Cascade Residence Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 5 Sp. z o.o.)	100%	100%
Projekt 06 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Development Topiel No 18 Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 4 Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Development Unique Tower Sp. z o.o. (dawniej: Marvipol Development 6 Sp. z o.o., Projekt 09 Sp. z o.o.)	100%	100%
Marvipol Dwie Motławy Sp. z o.o. (dawniej: Bemowo Residence Sp. z o.o.)	100%	100%
Projekt 010 Sp. z o.o.	100%	100%
Marvipol Logistics S.A. (dawniej: MVP Logistics S.A., Projekt 011 S.A.)	100%	100%
KH1 Sp. z o.o. (dawniej: MWK Polska Sp. z o.o.)	100%	n\
Nowe Targowisko Gdynia Rdestowa Sp. z o.o. (dawniej: Aplane Sp. z o.o.)	100%	n\
Unique Apartments Sp. z o.o.	100%	n\
Projekt 012 Sp. z o.o.	100%	n\

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

Udziały we wspólnych przedsięwzięciach

Jednostki współkontrolowane	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
Industrial Center 37 Sp. z o.o. *	58%	68%
PDC Industrial Center 60 Sp. z o.o. **	68%	58%
PDC Industrial Center 63 Sp. z o.o. ***	68%	68%
PDC Industrial Center 72 Sp. z o.o. ****.	58%	68%
PDC Industrial Center 80 Sp. z o.o. *****	58%	58%

Jednostki współkontrolowane	Okres zakończony	
	31.12.2017	31.12.2016
PDC Industrial Center 81 Sp. z o.o. *****	68%	-
Projekt 888 Sp. z o.o.	50%	50%

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

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

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

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

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

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

Jednostki zależne

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

38. Inne istotne zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2017 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2017.

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

39. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 6 czerwca 2017 roku Rada Nadzorcza Marvipol Development 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 firm audytorskich prowadzoną przez Polską Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3767. Umowa ze spółką CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa o dokonanie badania została zawarta w dniu 12 lipca 2017 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. za 2017 rok wynosi 51 tys. zł.

Ponadto w trakcie 2017 roku CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa świadczyła dla Spółki usługi atestacyjne dotyczące podziału i IPO i z ich tytułu otrzymała wynagrodzenie w łącznej kwocie 34 tys. zł oraz usługi badania jednostek podporządkowanych w kwocie 72 tys. zł.

Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Marvipol Development S.A. za 2016 rok wynosi 4 tys. zł. Ponadto w trakcie 2016 roku CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa świadczyła dla Marvipol Development S.A. inne usługi poświadczające i z ich tytułu otrzymała wynagrodzenie w łącznej kwocie 32 tys. zł.

40. Średnioroczne zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w okresie 1.1.2017-31.12.2017 w Grupie Kapitałowej Marvipol Development S.A. wynosiło 44 osoby.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Beata Cukrowska
osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych



Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta z Badania

Raport roczny 2017

Grupa Kapitałowa
Marvipol Development S.A.

Sprawozdanie Niezależnego Biegłego
Rewidenta z Badania Roczного
Skonsolidowanego Sprawozdania
Finansowego
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2017 r.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. („Grupa Kapitałowa”), w której Jednostką Dominującą jest Marvipol Development S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 32 („Jednostka Dominująca”), na które składają się: skonsolidowane roczne sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 r., skonsolidowane roczne sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane roczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym i skonsolidowane roczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. i informacje dodatkowe oraz objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i jego rzetelną prezentację 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, a także postanowieniami statutu Jednostki Dominującej. Zarząd Jednostki Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r., poz. 395 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”, Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w tej ustawie.



Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej 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.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o biegłych rewidentach”,
2. Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późniejszymi zmianami,
3. rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającego decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27 maja 2014 r., str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11 czerwca 2014 r., str. 66) („Rozporządzenie 537/2014”).

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie wystarczającej pewności co do tego czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem, oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Wystarczająca pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ może obejmować zmywy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko tego bezpośrednio wpływającego na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem 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 zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Jednostki Dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw Grupy Kapitałowej przez Zarząd Jednostki Dominującej obecnie lub w przyszłości.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania. Opinia jest spójna z dodatkowym sprawozdaniem dla komitetu audytu wydanym z dniem niniejszego sprawozdania z badania.

Niezależność

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident i firma audytorska pozostawali niezależni od Jednostki Dominującej oraz innych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zgodnie z przepisami ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasadami etyki zawodowej przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014, na rzecz Jednostki Dominującej oraz innych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego uchwałą nr 1 Rady Nadzorczej z dnia 6 czerwca 2017 r. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej badamy począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2017 r., to jest przez jeden rok obrotowy.

Najbardziej znaczące rodzaje ryzyka

W trakcie przeprowadzonego badania zidentyfikowaliśmy poniżej opisane najbardziej znaczące rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym spowodowanego oszustwem oraz opracowaliśmy stosowne procedury badania dotyczące tych rodzajów ryzyk. W przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne dla zrozumienia zidentyfikowanego ryzyka oraz wykonanych przez biegłego rewidenta procedur badania, zamieściliśmy również najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka.

Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia	Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko
Rozpoznawanie przychodów Prawidłowość rozpoznawania przychodów jest nieodłącznym ryzykiem branżowym. Wynika to z zasad i metod rozliczania zawartych przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej umów, przy czym każdy z segmentów działalności charakteryzuje się pewną specyfiką w zakresie generowanych przychodów. Ponadto, zastosowanie standardów rachunkowości dotyczących rozpoznawania przychodów jest skomplikowane i wiąże się z wieloma kluczowymi osądami i szacunkami. <i>Odniesienie do ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym</i> Grupa Kapitałowa zawarła ujawnienie dotyczące przychodów w nocie 5. „Przychody ze sprzedaży”. Zasady ujmowania przychodów ze sprzedaży zostały przedstawione w nocie 4. „Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości”.	Nasze procedury obejmowały w szczególności: • zrozumienie polityk rachunkowości i środowiska kontroli wewnętrznej w zakresie ujmowania przychodów ze sprzedaży oraz ocenę ich zgodności z przyjętymi przez Jednostkę Dominującą standardami rachunkowości, • zrozumienie procesu rozpoznawania przychodów, • przegląd analityczny, • ocenę, w oparciu o próbkę transakcji sprzedaży mających miejsce przed końcem roku obrotowego oraz próbkę transakcji na początku następnego roku obrotowego czy przychody ze sprzedaży i związane z nimi koszty zostały ujęte w odpowiednim okresie (zgodnie z umownymi warunkami); procedura ta jest wykonywana zarówno w odniesieniu do wydania mieszkań (przekazanie ryzyk i korzyści) jak i podpisanych aktów notarialnych. • analizę należności pod kątem utraty wartości.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2017 r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy kończący się tego dnia, zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa, w tym z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 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) i postanowieniami statutu Jednostki Dominującej.

Uzupełniające objaśnienie

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości, rzetelności i jasności sprawozdania finansowego chcielibyśmy zwrócić uwagę na kwestię opisaną w skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym, dotyczącą ograniczeń możliwości dystrybuowania wyniku finansowego Jednostki Dominującej za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz niektórych innych kapitałów własnych Jednostki Dominującej do Akcjonariuszy.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

Nasza opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A.

Za sporządzenie sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Jednostki Dominującej. Ponadto Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. istotnych zniekształceń.

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy emitent obowiązany do złożenia oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiącego wyodrębnioną część sprawozdania Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. oraz Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., zawarł w tym oświadczeniu informacje wymagane przepisami prawa oraz w odniesieniu do określonych informacji wskazanych w tych przepisach lub regulaminach stwierdzenie, czy są one zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Jednostka Dominująca zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, g, j, k oraz lit. l Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 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) („Rozporządzenie”). Informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



Biegły rewident nr 10077
Krzysztof Wasilewski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie w imieniu

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot wpisany na listę firm
audytorskich prowadzoną przez
KRBR pod nr ewidencyjnym 3767

Warszawa, 28 marca 2018 roku

Oświadczenia Zarządu

Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za 2017 rok

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. na dzień 31 grudnia 2017 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową grupy kapitałowej emitenta oraz jej wynik finansowy.

Oświadczamy, że wedle naszej najlepszej wiedzy Sprawozdanie Zarządu z działalności Marvipol Development S.A. i jej Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Warszawa, 28 marca 2018 r.

Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za 2017 rok

Oświadczamy, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. sporządzonego na dzień 31 grudnia 2017 roku, został wybrany zgodnie z przepisami prawa.

Podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Mariusz Książek
Prezes Zarządu

Mariusz Poławski
Wiceprezes Zarządu

Robert Pydzik
Członek Zarządu

Warszawa, 28 marca 2018 r.



MARVIPOL[®]
development



Marvipol Development S.A.

Warszawa, ul. Prosta 32

22 536 50 00

marvipol@marvipol.pl